

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 366/05

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. ESEC.

* * *

LOTTO N. 85

Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano primo interrato, del fabbricato sito in Comune di Bologna via Antonio Di Vincenzo n. 6/A interno n. 36.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna – Foglio 113 map. 565 sub 48 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 4 mq. 13 via Antonio Di Vincenzo piano S1 rendita € 148,38.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza fra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

PARTI COMUNI

La comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni tali per legge.

SERVITU ATTIVE E PASSIVE

“Servitù sia attive che passive se e come queste vi siano e purchè abbiano ragione legale di esistere”.

VINCOLI E/O ONERI

Le spese che il condominio dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica, per la richiesta del certificato di usabilità, del certificato di prevenzione incendi, e di ogni altro eventuale onere derivante dagli impegni

assunti con la convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune in data 02.05.1995, saranno a carico di ciascun aggiudicatario in base ai relativi millesimi di proprietà.

L'amministratore del condominio mi comunica che l'importo delle spese di gestione e manutenzione ordinaria a carico della società esecutata ammontano alla data odierna in € 27.528,43 comprensive della quota di preventivo relativo all'esercizio per l'anno 2006.

CONFINI

Beni sub 47 e 49, beni comuni da più lati, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di fusione regolarmente registrato e trascritto due società sono state fuse dando origine all'attuale società esecutata, che con successivo atto ha trasferito la sede sociale in un altro Comune.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Trattasi di società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità o usabilità, Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/2003)

Agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia prot. n. 102976/93 in data 12.05.1995
- D.I.A. in variante P.G. n. 115216 in data 14.07.1998

- Non è stata rilasciata l'usabilità
- Non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi (CPI) da parte dei vigili del fuoco.

Dal controllo fra quanto licenziato e quanto realizzato sono state accertate numerose difformità, come da verbale di accertamento di violazione urbanistica del Comune di Bologna – Ufficio Contenzioso n. 124/02 P.G. n. 115506/02 in data 05.07.02.

Sarà necessario presentare D.I.A. a sanatoria di tutto il fabbricato con il versamento degli oneri relativi.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano primo interrato, del fabbricato sito in Comune di Bologna via Antonio Di Vincenzo n. 6/A interno 36.

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione adibita a parcheggio multipiano realizzata con struttura portante in cemento armato e solai in elementi prefabbricati (predalles) pure loro in cemento armato; la parte che si eleva dal piano terra è tamponata con muratura di mattoni a faccia-vista o intonacata e tinteggiata, mentre i garage dei piano interrati sono realizzati con blocchi prefabbricati di calcestruzzo alleggerito.

Il piano terra ed i due sovrastanti piani sono adibiti a posti auto con piccole porzioni del piano terra ad uso commerciale ed ufficio postale; i tre piani interrati sono adibiti a complessivi n. 226 garage.

L'accesso ai posti auto scoperti del piano terra e dei due sovrastanti

piani avviene da via Antonio De Maria n. 1/2/A, mentre l'accesso ai garage interrati è consentito da una rampa carrabile su via Di Vincenzo n. 6/A chiusa con cancello in acciaio zincato.

I vari piani sono serviti da tre gruppi di rampe di scale e da due ascensori, di cui uno a norma anche per i disabili.

Il pavimento delle corsie è realizzato con conglomerato cementizio trattato "antisdrucchiolevole ed impermeabile".

In tutti i piani è presente l'impianto di illuminazione normale, nonché quello di sicurezza realizzato con corpi illuminanti autonomi con inserimento automatico non appena venga a mancare l'illuminazione normale.

E' pure presente l'impianto antincendio costituito da idrante, e impianto fisso di spegnimento automatico a pioggia (sprinkler), non c'è l'impianto di riscaldamento.

L'autorimessa in oggetto è posta al piano primo interrato ed è individuata con il **n. 36**.

Il grado delle finiture è discreto:

- Pareti in blocchi prefabbricati di calcestruzzo alleggerito e imbiancate
- Pavimento in conglomerato cementizio antisdrucchiolevole
- Portone d'ingresso in lamiera zincata del tipo basculante
- Impianto di illuminazione
- Non c'è l'impianto idrico

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato è scarso, con diffuse tracce di infiltrazione nei locali, le parti metalliche presentano marcate tracce di ruggine.

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- Autorimessa circa mq 13,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano primo interrato, del fabbricato sito in Comune di Bologna via Antonio Di Vincenzo n. 6/A interno 36.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di **bene oggetto di procedura Esecutiva**:

VALORE DELL'INTERO BENE **€ 22.500,00**

(euro ventiduemilacinquecento)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, lì 19 novembre 2006

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Emilio Fusari)