

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

\* \* \*

**N. 704/15 L4**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 22/01/2018**

**PREMESSA**

**Ore 9:00**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 22/10/2015 al N. 29408 Particolare, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata alla Società ...

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

**- Immobili identificati con la lettera A della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 80:

○ Map. 273, Sub. 32, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 11 mq R.C. 36,36 €,

○ Map. 273, Sub. 40, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 273, Sub. 43, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 11 mq R.C. 36,36 €,

**Immobili identificati con la lettera B della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 1983, Piano Terra, Consistenza 1660 mq. (L'area è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Map. 1983: Ente Urbano con Consistenza di 16.60 are)

Catasto Terreni:

Foglio 90:

○ Map. 1665, Seminativo, Classe 2, ha. 00.04.65 R.D. 4,08 € e R.A. 3,12 €

○ Map. 1666, Seminativo, Classe 2, ha. 00.05.56 R.D. 4,88 € e R.A. 3,73 €

○ Map. 1674, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.98 R.D. 0,86 € e R.A. 0,66 €

**la proprietà per la quota di 412/1000** dei seguenti beni immobili:

Foglio 90:

○ Map. 1682, Seminativo, Classe 2, ha. 00.02.26 R.D. 1,98 € e R.A. 1,52 €

○ Map. 1706, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.08 R.D. 0,07 € e R.A. 0,08 €

**Immobili identificati con la lettera C della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 2015, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 11, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 17 mq R.C. 90,43 €,

○ Map. 2015, Sub. 16 e Sub. 3 fra loro graffati, Cat. A/3, Classe 3,  
Consistenza 5,5 vani R.C. 610,71 €,

**Immobili identificati con la lettera D della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 1, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 14 vani R.C. 1.301,47 €,

○ Map. 1, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 7 vani R.C. 542,28 €,

○ Map. 26, Sub. 15, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 7,5 vani R.C. 325,37 €,

○ Map. 26, Sub. 16, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 26, Sub. 19, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4,5 vani R.C. 195,22 €,

○ Map. 26, Sub. 20, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4 vani R.C. 173,53 €,

○ Map. 26, Sub. 22, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 8 vani R.C. 347,06 €,

○ Map. 26, Sub. 23, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 26, Sub. 24, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 7,5 vani R.C. 325,37 €,

○ Map. 26, Sub. 25, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 6,5 vani R.C. 281,99 €,

○ Map. 44, Sub. 9, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 6 vani R.C. 260,29 €,

○ Map. 44, Sub. 10, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 44, Sub. 11, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 139 mq R.C. 796,84 €,

○ Map. 44, Sub. 12, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 8 vani R.C. 347,06 €,

○ Map. 44, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 25 mq R.C. 132,99 €,

○ Map. 44, Sub. 14, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 15 mq R.C. 92,96 €,

○ Map. 44, Sub. 15, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 15 mq R.C. 92,96 €,

○ Map. 179, Sub. 5, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 8,5 vani R.C. 1.119,42 €,

○ Map. 179, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 8,5 vani R.C. 1.119,42 €,

○ Map. 179, Sub. 7, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 24 mq R.C. 127,67 €,

○ Map. 179, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 24 mq R.C. 127,67 €,

○ Map. 2052, Sub. 9, Area Urbana di 39 mq,

○ Map. 2052, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 2052, Sub. 21, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 2052, Sub. 22, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 28 mq R.C. 92,55 €,

Catasto Terreni:

Foglio 90:

○ Map. 2, Orto Arborato, Classe U, ha. 00.04.65 R.D. 81,16 € e R.A. 47,41 €,

○ Map. 2059, Incolto, ha. 00.06.48,

○ Map. 2060, Incolto, ha. 00.00.53,

○ Map. 2061, Incolto, ha. 00.02.54,

○ Map. 2062, Incolto, ha. 00.00.75,

○ Map. 2065, Seminativo, Classe 2, ha. 00.01.23 R.D. 1,21 € e R.A. 0,83 €

○ Map. 2066, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.27 R.D. 0,26 € e R.A. 0,18 €

○ Map. 2067, Seminativo, Classe 2, ha. 00.08.45 R.D. 8,29 € e R.A. 5,67 €

○ Map. 2068, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.30 R.D. 0,29 € e R.A. 0,20 €

○ Map. 2069, Orto Irriguo, Classe U, ha. 00.27.08 R.D. 81,40 € e R.A. 47,55 €

○ Map. 2070, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.00.15 R.D. 0,45 € e R.A. 0,26 €

○ Map. 2071, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.00.12 R.D. 0,36 € e R.A. 0,21 €

○ Map. 2072, Orto Irriguo, Classe U, ha. 00.13.85 R.D. 41,63 € e R.A.

24,32 €

- Map. 2073, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.01.23 R.D. 3,70 € e R.A. 2,16 €

**Immobili identificati con la lettera E della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 88:

- Map. 149, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 60,00 € (cabina enel),
- Map. 142, Sub. 5 e 6 fra loro graffati, Cat. D/2, R.C. 30.236,00 €
- Map. 142, Sub. 1, Area Urbana di 140 mq,

Catasto Terreni:

Foglio 88:

- Map. 142, Ente Urbano di are 28.84,
- Map. 149, Ente Urbano di are 00.40,
- Map. 139, Seminativo, Classe 1, are 90.51 R.D. 114,06 € e R.A. 67,78 €
- Map. 140, Seminativo, Classe 1, are 13.91 R.D. 17,53 € e R.A. 10,42 €
- Map. 141, Seminativo, Classe 1, are 31.10 R.D. 39,19 € e R.A. 23,29 €
- Map. 143, Seminativo, Classe 1, are 00.09 R.D. 0,11 € e R.A. 0,07 €
- Map. 144, Seminativo, Classe 1, are 00.40 R.D. 0,50 € e R.A. 0,30 €
- Map. 145, Seminativo, Classe 1, are 00.37 R.D. 0,47 € e R.A. 0,28 €
- Map. 148, Seminativo, Classe 1, are 11.46 R.D. 14,44 € e R.A. 8,58 €

**Immobili identificati con la lettera F della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 103:

- Map. 293, Sub. 14, Cat. D/8, Classe -, R.C. 526,00,

**Immobili identificati con la lettera G della Relazione Notarile:****la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:Catasto Fabbricati:

Foglio 101:

- Map. 527, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 30,00,

Catasto Terreni:

Foglio 101:

- Map. 526, Seminativo, Classe 2, are 03.08 R.D. 3,09 € e R.A. 2,07 €

Foglio 90:

- Map. 2099, Seminativo, Classe 2, are 01.44 R.D. 1,44 € e R.A. 0,97 €

- Map. 2104, Seminativo, Classe 2, are 01.18 R.D. 1,18 € e R.A. 0,79 €

- Map. 2107, Seminativo, Classe 2, are 08.06 R.D. 8,08 € e R.A. 5,41 €

- Map. 2111, Seminativo, Classe 2, are 12.24 R.D. 12,26 € e R.A. 8,22 €

- Map. 2119, Sem. Arbor., Classe 2, are 14.14 R.D. 14,17 € e R.A. 9,49 €

**la proprietà per la quota di 90165/100000** dei seguenti beni immobili:

Foglio 90:

- Map. 2093, Seminativo, Classe 2, ha. 00.47.45 - R.D. 47,54 € e R.A.

31,86 €

**Immobili identificati con la lettera H della Relazione Notarile:****la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 523, Seminativo, Classe 2, ha. 01.48.58 - R.D. 130,45 € e R.A.

99,76 €

**Immobili identificati con la lettera I della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 1345, Seminativo, Classe 2, are 34.49 R.D. 30,28 € e R.A. 23,16 €
- Map. 1346, Seminativo, Classe 2, are 01.52 R.D. 1,33 € e R.A. 1,02 €
- Map. 1348, Seminativo, Classe 2, are 00.52 R.D. 0,46 € e R.A. 0,35 €
- Map. 1426, Seminativo, Classe 2, are 00.67 R.D. 0,59 € e R.A. 0,45 €
- Map. 1428, Seminativo, Classe 2, are 02.59 R.D. 2,27 € e R.A. 1,74 €
- Map. 1431, Seminativo, Classe 2, are 03.63 R.D. 3,19 € e R.A. 2,44 €
- Map. 1433, Seminativo, Classe 2, are 01.25 R.D. 1,10 € e R.A. 0,84 €
- Map. 1434, Seminativo, Classe 2, are 01.52 R.D. 1,33 € e R.A. 1,02 €
- Map. 1440, Seminativo, Classe 2, are 03.59 R.D. 3,15 € e R.A. 2,41 €
- Map. 1441, Seminativo, Classe 2, are 14.01 R.D. 12,30 € e R.A. 9,41 €
- Map. 1443, Seminativo, Classe 2, are 00.57 R.D. 0,50 € e R.A. 0,38 €
- Map. 1444, Seminativo, Classe 2, are 00.66 R.D. 0,58 € e R.A. 0,44 €
- Map. 1446, Seminativo, Classe 2, are 01.80 R.D. 1,58 € e R.A. 1,21 €
- Map. 1449, Seminativo, Classe 2, are 00.51 R.D. 0,45 € e R.A. 0,34 €
- Map. 1450, Seminativo, Classe 2, are 00.82 R.D. 0,72 € e R.A. 0,55 €
- Map. 1461, Seminativo, Classe 2, are 00.15 R.D. 0,15 € e R.A. 0,10 €
- Map. 1465, Seminativo, Classe 2, are 00.49 R.D. 0,51 € e R.A. 0,33 €
- Map. 1489, Seminativo, Classe 2, are 00.34 R.D. 0,35 € e R.A. 0,23 €
- Map. 1505, Seminativo, Classe 2, are 00.17 R.D. 0,18 € e R.A. 0,11 €
- Map. 1507, Seminativo, Classe 2, are 00.07 R.D. 0,06 € e R.A. 0,05 €
- Map. 1526, Seminativo, Classe 2, are 05.13 R.D. 4,50 € e R.A. 3,44 €
- Map. 1528, Seminativo, Classe 2, are 00.08 R.D. 0,07 € e R.A. 0,05 €



- Map. 1552, Seminativo, Classe 2, are 00.05 R.D. 0,04 € e R.A. 0,03 €

**Immobili identificati con la lettera L della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

- Map. 2058, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 47,50 (cabina enel),
- Map. 1959, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66,
- Map. 1959, Sub. 12, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27,
- Map. 1959, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq R.C. 52,89,

Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 1642, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.98 R.D. 0,89 € e R.A. 0,66 €
- Map. 1649, Sem. Arborato, Classe 2, are 06.16 R.D. 5,60 € e R.A. 4,14 €
- Map. 1956, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.44 R.D. 0,40 € e R.A. 0,30 €

**Immobili identificati con la lettera M della Relazione Notarile:**

**la proprietà per la quota di 1/2** dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 71:

- Map. 817, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.70 R.D. 0,88 € e R.A. 0,52 €
- Map. 823, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.09 R.D. 2,63 € e R.A. 1,57 €
- Map. 971, Sem. Arborato, Classe 2, are 77.41 R.D. 75,16 € e R.A. 51,97 €
- Map. 972, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.05 R.D. 1,02 € e R.A. 0,70 €
- Map. 973, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.17 R.D. 0,17 € e R.A. 0,11 €
- Map. 1011, Sem. Arborato, Classe 2, are 34.33 R.D. 33,33 € e R.A.

23,05 €

○ Map. 1012, Sem. Arborato, Classe 2, are 08.15 R.D. 7,91 € e R.A. 5,47 €

**la proprietà per la quota di 8700/100000** dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 71:

○ Map. 811, Sem. Arborato, Classe 2, are 02.42 R.D. 2,35 € e R.A. 1,62 €

○ Map. 812, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.94 R.D. 0,91 € e R.A. 0,63 €

○ Map. 941, Sem. Arborato, Classe 2, are 14.47 R.D. 14,05 € e R.A. 9,72 €

○ Map. 942, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.48 R.D. 12,12 € e R.A. 8,38 €

○ Map. 943, Sem. Arborato, Classe 2, are 20.38 R.D. 19,79 € e R.A. 13,68

€

○ Map. 944, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.45 R.D. 12,09 € e R.A. 8,36 €

○ Map. 945, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.99 R.D. 12,61 € e R.A. 8,72 €

○ Map. 946, Sem. Arborato, Classe 2, are 52.08 R.D. 50,57 € e R.A. 34,97

€

○ Map. 948, Sem. Arborato, Classe 2, are 02.06 R.D. 2,00 € e R.A. 1,38 €

○ Map. 949, Sem. Arborato, Classe 2, are 21.47 R.D. 20,85 € e R.A. 14,41

€

○ Map. 950, Sem. Arborato, Classe 2, are 57.51 R.D. 55,84 € e R.A. 38,61

€

○ Map. 954, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.45 R.D. 1,41 € e R.A. 0,97 €

○ Map. 955, Sem. Arborato, Classe 2, are 20.83 R.D. 20,22 € e R.A. 13,99

€

○ Map. 957, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.40 R.D. 1,36 € e R.A. 0,94 €

○ Map. 958, Sem. Arborato, Classe 2, are 11.19 R.D. 10,86 € e R.A. 7,51 €

Foglio 72:

- Map. 657, Seminativo, Classe 2, are 41.28 R.D. 40,08 € e R.A. 27,72 €
- Map. 658, Seminativo, Classe 2, are 27.10 R.D. 26,31 € e R.A. 18,19 €
- Map. 659, Seminativo, Classe 2, are 08.06 R.D. 7,83 € e R.A. 5,41 €
- Map. 660, Seminativo, Classe 2, are 22.22 R.D. 21,57 € e R.A. 14,92 €
- Map. 661, Seminativo, Classe 2, are 17.72 R.D. 17,21 € e R.A. 11,90 €
- Map. 662, Seminativo, Classe 2, are 10.26 R.D. 9,96 € e R.A. 6,89 €

**Immobili identificati con la lettera N della Relazione Notarile:**

**la proprietà per la quota di 570/1000 dei seguenti beni immobili:**

Catasto Terreni:

Foglio 103:

- Map. 506, Sem. Arborato, Classe 1, are 04.64 R.D. 5,85 € e R.A. 3,47 €
- Map. 629, Sem. Arborato, Classe 1, are 06.12 R.D. 7,71 € e R.A. 4,58 €
- Map. 655, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.94 R.D. 2,44 € e R.A. 1,45 €
- Map. 660, Sem. Arborato, Classe 1, are 00,50 R.D. 0,63 € e R.A. 0,37 €
- Map. 665, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.85 R.D. 2,33 € e R.A. 1,39 €
- Map. 700, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.34 R.D. 1,69 € e R.A. 1,00 €
- Map. 704, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.19 R.D. 1,50 € e R.A. 1,89 €
- Map. 708, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.26 R.D. 1,59 € e R.A. 0,94 €
- Map. 713, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.19 R.D. 1,50 € e R.A. 0,89 €
- Map. 720, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.01 R.D. 0,01 € e R.A. 0,01 €
- Map. 726, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.86 R.D. 1,08 € e R.A. 0,64 €
- Map. 742, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.65 R.D. 3,34 € e R.A. 1,98 €
- Map. 747, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.33 R.D. 2,94 € e R.A. 1,74 €
- Map. 756, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.01 R.D. 0,01 € e R.A. 0,01 €

○ Map. 768, Sem. Arborato, Classe 1, are 00,04 R.D. 0,05 € e R.A. 0,03 €

○ Map. 769, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.13 R.D. 0,16 € e R.A. 0,10 €

○ Map. 790, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.21 R.D. 0,26 € e R.A. 0,16 €

**Immobili identificati con la lettera O della Relazione Notarile:**

**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 89:

○ Map. 1123, Sub. -, Cat. D/7, Classe -, R.C. 4.462,00 €,

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

La quantità dei cespiti pignorati e la loro eterogeneità hanno indotto lo scrivente ad una prima suddivisione dei lotti fra quelli eventualmente vendibili e quelli no, in quanto privi di valore perché da alienare a titolo gratuito in parte al Comune di San Giovanni in Persiceto (in virtù di piani particolareggiati o convenzioni urbanistiche) ed in parte a soggetti terzi quali frontisti o condominii. Fra i beni di valore commerciale sono stati ulteriormente individuati 25 Lotti.

**LOTTO 4**

Piena proprietà relativa ad un posto auto all'interno di un'area condominiale. L'immobile si trova in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via 2 Agosto 1980 n. 4; per una superficie commerciale di circa 14,00 mq.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni

intestati a:

1. Società ... – **piena proprietà**,

Foglio 90:

o Map. 2015, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Rendita 46,27

€ - via 2 Agosto 1980 n. 4, Piano T.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Segnalo inoltre che, da elaborato planimetrico Prot. N. BO0242878 del 17/12/2004, relativo al Foglio 90, mappale 2015, vengono indicati:

- Sub. 1: BCNC- CORTE COMUNE AI SUB.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19

- Sub. 2: BCNC-CORTE COMUNE AI SUB.17-18-19

- Sub. 4: BCNC-CORTE COMUNE AI SUB.17-18-19

- Sub. 15: BCNC- ATRIO E VANO SCALE COMUNI AI SUB.16-17-18-19

#### **VINCOLI E ONERI**

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento. I beni immobili sono inoltre parte di un Condominio

costituito, il cui regolamento viene tacitamente richiamato alla presente.

#### **CONFINI**

Beni condominiali, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

#### **PROPRIETÀ**

Società ... – **proprietà per la quota di 1/1.**

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili oggetto della presente stima pervengono all'attuale proprietà tramite Atto di conferimento stipulato a Ministero del Notaio Dott. ... del 23/12/2000 Rep. N. 42998, trascritto a Bologna il 23/01/2001 al N. Part. 2317 e successiva rettifica sempre a Ministero del Notaio Dott. ... del 12/01/2005 Rep. N. 52529, trascritto a Bologna il 26/01/2005 al N. Part. 2939.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di Società.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la relazione notarile** considerando che l'immobile in oggetto è parte del compendio identificato con la **lettera C** della predetta Relazione Notarile.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA a seconda del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Trattasi di posto auto all'interno di un'area condominiale. L'immobile di cui il Lotto è parte ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in

Persiceto (BO), sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi

riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione Edilizia N. 596/2003 del 22/09/2003 Prot. N. 35799 per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale all'interno del comparto "Castagnolo", Lotto 29,
- Denuncia di Inizio Attività N. 596/2004 del 26/10/2004 Prot. N. 52718 per varianti in corso d'opera alla Concessione di cui al punto precedente,
- Conformità edilizia ed abitabilità N. 23/2007 del 08/02/2007 Prot. N. 5741.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto assentito non sono state riscontrate difformità.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Immobile non soggetto ad APE in caso di compravendita.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'immobile risulta LIBERO.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via 2 Agosto 1980 n. 4.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, finitura esterna tinteggiata di colore bianco una porzione e di colore blu l'altra porzione; copertura piana prevalentemente calpestabile.

L'immobile è stato edificato in epoca piuttosto recente e, all'apparenza, risulta completo in tutte le sue porzioni: finiture esterne,

strutture e scale di collegamento fra i piani. L'immobile si trova in un'area residenziale di recente pianificazione, lungo la via Castagnolo, all'interno dell'espansione sud-ovest dell'abitato: la distanza dal centro storico del Comune di San Giovanni in Persiceto è di circa 1,50 km.

Come detto, la porzione di fabbricato oggetto della presente stima è costituita da un posto auto scoperto all'interno dell'area cortiliva recintata del condominio.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno dell'immobile sono da considerarsi discreti:

- Pavimento realizzato tramite elementi in cemento,
- Accesso all'area tramite un cancello scorrevole ad apertura automatizzata, realizzato in ferro zincato,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo discreto.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli



immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

Posto Auto ca. mq 14,00

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un posto auto scoperto all'interno di un'area condominiale recintata, il bene è ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via 2 Agosto 1980 n. 4.

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. Il bene sarà

valutato a corpo:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Posto Auto	<i>a corpo</i>	4.000,00 €
	Valore Totale	4.000,00 €
VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:		4.000,00 €
Percentuale di abbattimento		25 % circa
<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 3.000,00</b>

**(Euro tre mila/00)**

\* \* \*

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, 22/12/2017

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati e/o Terreni
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)