

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	* * *	<b>R.G. N. 6426/18</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE</b>	<b>Lotto unico</b>
	Promosso da:	<b>(Sottostante Es.</b>
	-	<b>Imm. RGE 110/15</b>
	contro	<b>riunita a 765/16)</b>
	-	
	* * *	
	<b>RELAZIONE INTEGRATIVA</b>	
	Lo scrivente CTU -	
	DEPOSITA	
	La seguente perizia, riferita alla piena proprietà del bene, redatta in	
	seguito all'ordinanza del G.E. Dr. Atzori del 06.04.2018.	
	In ottemperanza a quanto disposto, viene integrata la perizia del	
	05.05.2017 come di seguito esposto, modificando in particolare la	
	stima dell'immobile al rialzo, in quanto si ritiene che la tipologia	
	dell'immobile e la sua localizzazione diano luogo ad un incremento	
	del valore di stima, confermato anche dai valori OMI per la zona in	
	esame.	
	* * *	
	<b>DATI DI PIGNORAMENTO</b>	
	Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in - a favore del -,	
	contro - è stata pignorata la <b>piena proprietà</b> sui seguenti beni	
	immobili:	

C.F. del Comune di Bologna - Foglio 188

- Mapp. 14, sub. 21, Cat. A/3, via Galliera n. 55.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato posta al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, per una superficie commerciale pari a circa mq 76, sita nel Comune di Bologna, Via Galliera, 55.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

C.F. del Comune di Bologna intestati a:

**- e - quota di ½ di proprietà ciascuno;**

Foglio 188

Mapp.	sub.	Cat.	Cons.	S.C.m <sup>2</sup>	R.C. €.	Indirizzo
14	21	A/3	4.5 vani	80 m <sup>2</sup>	976.10	Via Galliera 55 p.1-S1

#### **CONFINI**

In confine con ragioni -, parti comuni, mura perimetrali dell'edificio, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

**- e - quota di ½ di proprietà ciascuno;**

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

I dati catastali della visura **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione del pignoramento.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Il bene pignorato fa parte di un condominio; le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati analoghi, per legge e per destinazione.

Da quanto fornito dall'amministratore condominiale il debito ad aprile 2017 ammontava ad € 11'826.72, di cui € 10'250.00 da gestione precedente al 2017; le spese condominiali ammontano a circa 1'300 euro/anno.

Si precisa che il condominio creditore è procedente per una delle due procedure in oggetto.

**VINCOLI ED ONERI**

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto in -.

**STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO****DEL BENE**

- e -, entrambi celibi.

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ai fratelli -, proprietari al ventennio, dal -, in virtù dell'atto di compravendita redatto dal -.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si prevedere la cancellazione al Decreto di Trasferimento della Trascrizione riportata in "vincoli e oneri"; vedere relazione notarile.

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerche effettuate presso il Comune di Bologna i precedenti edilizi con i quali si stabilisce lo stato legittimo sono:

- Licenza P.G. n. 8660/1952 ricostruzione fabbricato

- Licenza P.G. n. 64711/1954

- Licenza P.G. n. 72872/1955 Variante in sanatoria

- Agibilità P.G. n. 56836/1956

- SCIA P.G. n. 3636/2016 del 08/01/2016.

### **Conformità impianti.**

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 C.C. gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

### **Stato attuale dell'immobile**

L'unità immobiliare risulta conforme con quanto reperito nei precedenti edilizi; non risulta aggiornata la planimetria catastale e non risulta presentata la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità a seguito della SCIA del 2016.

**Essendo il bene oggetto di vendita giudiziaria, la regolarizzazione edilizia e catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 163'984.80.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19/04/2017, codice identificativo n. 01195-030796-2017, da -, valevole fino al 19/04/2027. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietà come bed and breakfast, libero al decreto di trasferimento.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

La proprietà è posta in centro storico, a 700 m dalla stazione ferroviaria ed a 700 m circa da piazza Maggiore, in zona ZTL, in una zona quindi molto appetibile ai fini dell'attuale attività commerciale insediata.

L'unità immobiliare occupa una porzione del piano primo di un fabbricato ad uso residenziale ricostruito negli anni '50, costituito da cinque piani fuori terra, con ascensore, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine.

La struttura è in cemento armato, con solai e copertura in latero cemento. L'aspetto del fabbricato è tipico dell'epoca, con facciate rivestite con listelli di laterizio e con copertura piana.

L'unità in oggetto è adibita dall'attuale proprietà dal 2016 ad uso affitto turistico (B&B), è costituita da un locale comune ad uso disimpegno con angolo cottura, ripostiglio e due camere, ciascuna con bagno ad uso esclusivo; l'altezza interna dei locali è di circa di m 2.70 nella zona comune e m 3.00 nelle camere, con vista su cortile interno.

I pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti in ceramica sono nell'angolo cottura e nei bagni per una altezza di circa m 2.00. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'ingresso è dotato di una porta in legno, non blindata. Gli infissi sono in legno con vetro

singolo, con tapparelle e inferriate in alluminio. I bagni sono dotati di lavello con miscelatore, sanitari con miscelatori, doccia. Il fabbricato è servito da tutte le urbanizzazioni a rete ad esclusione del gas; l'impianto di riscaldamento è condominiale con contabilizzazione dei consumi e corpi scaldanti in acciaio; è presente l'impianto di raffrescamento con split. L'impianto elettrico è distribuito sottotraccia.

Il livello complessivo delle finiture è buono, grazie alla recente ristrutturazione.

Annessa all'unità è presente una cantina al piano seminterrato, accessibile internamente dal vano scala condominiale, con altezza interna di circa m 2,90.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie lorda del bene in oggetto, a titolo puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento	mq	74
Cantina	mq	6

Tali superfici, parametrizzate come indicato nell'allegato C del D.P.R. n.138/1998, portano ad una superficie commerciale pari a:

Superficie commerciale	mq	76
------------------------	----	----

#### **STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di modificare il valore

dell'immobile rispetto alla stima riportata nella relazione del 05.05.2017 e 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, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 189'000.00

Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di abbattimento circa 25%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 141'000.00

\* \* \*

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

Con osservanza

Bologna 13.09.2018

IL CONSULENTE TECNICO

**Allegati:**

Come depositati nel fascicolo dell'Esecuzione RGE n. 110/15 – 765/16