

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 447/17
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO UNICO
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo, composto da: ingresso,	
	cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due balconi e terrazza. Cantina e	
	autorimessa al piano terra.	
	Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione all'abitabilità.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Arturo Solari n. 13, per una superficie	
	complessiva di circa: appartamento mq. 100,00, balconi mq. 10,00, terrazza	
	mq. 25,00, cantina mq. 12,00, autorimessa mq. 12,00. Classe energetica G.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Bologna</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 60</u>	
	○ Map. 524 sub. 12, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, sup. cat. mq. 108, RC €	
	790,18, via Arturo Solari n. 13, P2-T;	
	○ Map. 524 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 10, sup. cat. mq. 10, RC €	
	56,81, via Arturo Solari n. 13, PT.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Parti comuni: sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni	

del fabbricato, tali ai sensi di legge e per destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 27/09/2017 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data --.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Bologna il --.

Situazione condominiale attualmente regolare.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

- Nulla Osta P.G. 11871 P.U.T. 3078 del 04/10/1964 (nuova costruzione, documento non reperito in archivio, dati desunti dalla variante successiva);
- Nulla Osta P.G. 59754 P.U.T. 13987 del 06/10/1966 rilasciato il 18/03/1967 (variante);
- Nulla Osta P.G. 10423 P.U.T. 2774 del 23/02/1967 rilasciato il 24/05/1968 (variante);

- o Autorizzazione all'abitabilità P.G. 32970 del 31/05/1967 rilasciata il 31/05/1971.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano lievi difformità interne ed esterne rientranti nella definizione di abusi minori ex art. 100 c. 4 del R.U.E.

I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità sono stimati in € 5.000,00 circa.

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 stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 142.294,32 (di cui € 132.750,24 relativi all'abitazione ed € 9.544,08 relativi all'autorimessa).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 09/10/2018, codice identificativo 05332-070235-2018, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 09/10/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sarà liberato dalla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nella periferia nord del Comune di Bologna,

località Corticella, in zona residenziale dotata di discreti servizi commerciali

e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di fabbricato residenziale

plurifamiliare privo di ascensore, edificato nella seconda metà degli anni '60

e formato da struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura faccia a

vista e copertura latero-cementizia a falde inclinate

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato

destinato a servizi.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da ingresso, soggiorno, cucina

abitabile, disimpegno, tre camere, un bagno, due balconi e terrazza al piano

secondo; dispone inoltre di cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Il grado delle finiture dell'abitazione è carente, presenti lievi tracce di

degrado da umidità alle pareti:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate colore bianco;

- Pavimenti: parte in marmo, parte in ceramica;

- Porte: in legno con imbotti;

- Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice sul fronte

interno, dotate di avvolgibili, presente controfinestra in alluminio

anodizzato nella cucina;

- Bagno: presenti sanitari e vasca da bagno, rubinetteria corrente e

funzionante;

- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di

conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- Impianto di riscaldamento: centralizzato e distribuito mediante

ventilconvettori dotati di contacalorie, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- o Impianto di condizionamento: assente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	100,00	indice mercantile applicato 1,00
balconi	ca. mq.	10,00	indice mercantile applicato 0,33
terrazza	ca. mq.	25,00	indice mercantile applicato 0,33
cantina	ca. mq.	12,00	indice mercantile applicato 0,25
autorimessa	ca. mq.	12,00	

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: sup. commerciale totale mq. 114,00.

L'autorimessa viene valutata indipendentemente a corpo.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena **proprietà** su appartamento dotato di cantina ed autorimessa.

Sita nel Comune di Bologna, via Arturo Solari n. 13.

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 poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **1.700,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si

desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

114,00 mq. (sup. commerciale) x 1.700,00 €/mq. = € 193.800,00

Autorimessa a corpo € 10.000,00

VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 204.000,00

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI

REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 5.000,00): € 199.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 140.000,00