

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 385/16 L20

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 09/07/2018

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 9:00

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 28/06/2016 al N. Reg. Gen. 29336 e N. Reg. Part. 19794 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la piena proprietà;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 79:

○ Map. 600, Sub. 18, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup.Catastale 55 mq, Rendita 460, 94 euro - via Calzolari n. 12, p.T

○ Map. 600, Sub. 32, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq,

Sup.Catastale 14 mq, Rendita 73,85 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 600, Sub. 33, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq,

Sup.Catastale 24 mq, Rendita 124,98 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 600, Sub. 34, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq,

Sup.Catastale 13 mq, Rendita 68,17 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 600, Sub. 35, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq,

Sup.Catastale 16 mq, Rendita 79,53 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 600, Sub. 36, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq,

Sup.Catastale 16mq, Rendita 79,53v euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 600, Sub. 37, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq,

Sup.Catastale 17 mq, Rendita 85,22 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 12, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq,

Sup.Catastale 26 mq, Rendita 130,66 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 14, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq,

Sup.Catastale 18 mq, Rendita 90,90 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 15, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq,

Sup.Catastale 18 mq, Rendita 90,90 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 16, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq,

Sup.Catastale 18 mq, Rendita 90,90 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 17, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq,

Sup.Catastale 18 mq, Rendita 90,90 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 18, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq,

Sup.Catastale 17 mq, Rendita 85,22 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

○ Map. 602, Sub. 19, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq,

Sup.Catastale 17 mq, Rendita 90,90 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

- Map. 602, Sub. 20, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq,

Sup.Catastale 27mq, Rendita 130,66 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

- Map. 602, Sub. 21, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq,

Sup.Catastale 27 mq, Rendita 130,66 euro - via Calzolari n. 12, p.S1

- Map. 602, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani,

Sup.Catastale 51 mq, Rendita 395,09 euro - via Calzolari n. 12, p.T

- Map. 610, Sub. 38 graffato Sub. 39, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 41 mq, Rendita 197,54 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- Map. 610, Sub. 40 graffato Sub. 41, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 43 mq, Rendita 363,39 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- Map. 610, Sub. 47 graffato Sub. 48, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 59 mq, Rendita 460,94 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- Map. 610, Sub. 49 graffato Sub. 50, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 60 mq, Rendita 460,94 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- Map. 610, Sub. 51 graffato Sub. 52, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 59 mq, Rendita 460,94 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- Map. 610, Sub. 53 graffato Sub. 54, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 60 mq, Rendita 460,94 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

- | | | |
|---|--|--|
| | | |
| ○ | Map. 610, Sub. 55 graffato Sub. 56, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 59 mq, Rendita 460,94 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 57, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 53 mq, Rendita 329,24 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 58, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Sup. Catastale 17 mq, Rendita 72,82 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 59 graffato Sub. 60, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 101 mq, Rendita 499,67 euro - via Alfieri n. 19, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 61 graffato Sub. 62, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 36 mq, Rendita 197,54 euro - via Alfieri n. 19, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 63 graffato Sub. 64, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 39 mq, Rendita 197,54 euro - via Alfieri n. 19, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 65 graffato Sub. 66, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 60 mq, Rendita 329,24 euro - via Alfieri n. 19, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 67, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 68, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| ○ | Map. 610, Sub. 69, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.T | |
| | | |

○ Map. 610, Sub. 70, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq,

Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.T

○ Map. 610, Sub. 71, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq,

Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.T

Foglio 103:

○ Map. 1385, Sub. 19, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 18

mq, Sup. Catastale 20 mq, Rendita 102, 26 euro- via Filippo de Pisis n.

5/2, p.S1

○ Map. 1385, Sub. 21, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 18

mq, Sup. Catastale 21 mq, Rendita 102, 26 euro- via Filippo de Pisis n.

5/2, p.S1

○ Map. 1385, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4 Consistenza 29

mq, Sup. Catastale 33 mq, Rendita 164,75 euro - via Filippo de Pisis n.

5/2, p.S1

○ Map. 1385, Sub. 33, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4 Consistenza 15

mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita 85,22 euro - via Filippo de Pisis n.

5/2, p.S1

○ Map. 1385, Sub. 38, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 4 Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 16 mq, Rendita 79,53 euro - via Filippo de Pisis n.

5/2, p.S1

Al Sig:

- ..., **la piena proprietà;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 158:

o Map. 336, Sub. 123, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5

vani , Sup. Catastale 54 mq, Rendita 464,81- via Riva di Reno n. 118 p.3

Il tutto a favore di ...

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Considerata la natura degli immobili oggetto di procedura SI RITIENE

OPPORTUNO, AI FINI DI UNA MIGLIORE

COMMERCIALIZZAZIONE, SUDDIVIDERE I BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO IN **33 LOTTI DISTINTI**.

LOTTO 20

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso

residenziale situata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso su

soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un soppalco

di altezza 210 cm. circa, accessibile da una scala interna; all'immobile è

inoltre annessa una piccola corte esterna di proprietà esclusiva e un posto

auto scoperto. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via

Calzolari n. 16, per una superficie commerciale complessiva di circa 50,00

mq. l'appartamento e di circa 13,00 mq. il soppalco; di circa 8,50 mq. la

corte esterna e di circa 10,00 mq. il posto auto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

1. ..., **la proprietà per la quota di 1/1**

Foglio 79:

o Map. 610, Sub. 51 graffato Sub. 52, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 2,

Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 59 mq, Rendita 460,94 euro - via

Calzolari n. 16, p.T

o Map. 610, Sub. 69, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq,

Sup. Catastale 10 mq, Rendita 35,12 euro - via Calzolari n. 16, p.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. Segnalo però che in planimetria è indicata un'ulteriore scala interna atta, probabilmente, a raggiungere agevolmente una finestra a nastro: la scala non risulta essere mai stata realizzata e, pertanto, sarà cura ed onere del aggiudicatario presentare istanza di correzione della planimetria.

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 da elaborato planimetrico del Foglio 79, mappale 610:

- Sub. 72: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 59 61 63 65 -
CAMMINAMENTO

- Sub. 73: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 42 44 45 47 49 51
53 55 57 58 67 68 69 70 71 DEL MAPP 610 E AL SUB 23 DEL MAPP
602 CON SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI SUB 38 40 59
61 63 65 DEL MAPP 610 - CORSELLO PEDONALE E CARRAIO

- Sub. 74: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 58 E 59 -

COPERTURA

- Sub. 75: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 42 45 47 49 51 53
55 57 58 E 59 – COPERTURA.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Parti comuni del fabbricato, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

..., **la proprietà per la quota di 1/1**

PROVENIENZA DEL BENE

L'intero complesso immobiliare perviene all'attuale proprietà a seguito dei seguenti:

- Atto a rogito a ministero del Notaio Dott. ... del 31/01/2003 Rep. N. 177691, Fascicolo N. 31337, trascritto a Bologna il 08/02/2003 ai N.ri 6764/4517 per acquisto dalla Società ...
- Atto a rogito a ministero del Notaio Dott. ... del 09/03/2005 Rep. N. 181196, Fascicolo N. 33236, trascritto a Bologna il 12/03/2005 ai N.ri 14318/9121 per acquisto dalla Società ...

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti (si precisa che vengono indicate tutte le

iscrizioni relative all'intero compendio pignorato):

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato

ISCRIZIONI:

1. ipoteca volontaria iscritta il 31/12/2003 ai n.ri 66191/15785, a favore di ...
2. ipoteca volontaria iscritta il 10/11/2010 ai n.ri 50531/10703, a favore di ...
3. ipoteca volontaria iscritta il 14/09/2011 ai n.ri 38154/7812, a favore di ...
4. ipoteca giudiziale iscritta il 04/06/2015 ai n.ri 21772/3313, a favore di ...
5. ipoteca giudiziale iscritta il 08/02/2016 ai n.ri 4955/784, a favore di ...
6. ipoteca giudiziale iscritta il 01/06/2016 ai n.ri 24542/4306, a favore di ...

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata al N. 163258/2018, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Licenza Edilizia del 29/05/1957 P.G. N. 13842 per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo,
- Licenza Edilizia del 27/06/1960 P.G. N. 725/59 per varianti alla concessione di cui al punto precedente,
- Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata il 27/07/1960 a seguito della domanda presentata il 09/05/1958 di cui al P.G. N. 25649,
- Denuncia di Inizio Attività del 28/12/2004 P.G. N. 268551 per ristrutturazione con cambio d'uso da magazzino a residenziale, con sfruttamento parziale dell'una tantum per ampliamento,
- Richiesta presentata il 28/10/2005 di cui al P.G. N. 230181 per nuova costruzione in ampliamento di edificio esistente – DINIEGATA IL 27/02/2006,
- Denuncia di Inizio Attività del 21/03/2006 P.G. N. 59273 per varianti al progetto di cui alla DIA P.G. N. 268551/04 e realizzazione di cappotto termocoibente,
- Denuncia di Deposito Sismico del 14/11/2006 P.G. N. 251265 relativo alle lavorazioni di cui al titolo edilizio N. 268551/04,
- Permesso di Costruire rilasciato il 17/10/2008 a seguito della richiesta presentata il 06/05/2008 al P.G. N. 104474/2008 per ampliamento di fabbricato esistente con l'utilizzo dell'incremento una tantum,
- Denuncia di Inizio Attività del 23/09/2008 P.G. N. 227395 presentata a sanatoria di modifiche distributive interne e frazionamento di unità abitative effettuate a pratica edilizia precedente scaduta,
- Denuncia di Deposito Sismico del 04/12/2008 P.G. N. 289505

relativo alle lavorazioni di cui al titolo edilizio N. 104474/2008,

- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentato il 23/03/2011 P.G. N. 62179, relativa alle sole unità immobiliari identificate al Foglio 79, mappale 610, Subb. **38-40-42-45**.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato si segnalano alcune difformità interne: come indicato nel capitolo relativo alla corrispondenza catastale, non risulta essere mai stata realizzata una scala interna che, all'interno della camera da letto, avrebbe dovuto portare all'altezza di una finestra a nastro, posizionata in prossimità del soffitto.

Segnalo inoltre delle difformità riscontrate nelle misure relative al soppalco, realizzato più grande rispetto allo stato legittimo.

Evidenzio inoltre che il Lotto NON è compreso fra quelli dichiarati abitabili con la richiesta di cui al P.G. N. 62179 del 23/03/2011.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento ..., in data 24/05/2018, codice identificativo 01924-037540-2018, valevole sino al giorno 24/05/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 176,11 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile ad uso residenziale risulta occupato dal Sig. ..., di nazionalità equadorena, in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data antecedente il pignoramento. Il predetto contratto prevede una durata di 4 (quattro) e tacito rinnovo per ulteriori 4 (quattro), fino alla scadenza del 31/10/2022, ad un canone pattuito di 500,00 €/mese

che lo scrivente ritiene di considerare CONGRUO.

Il Posto Auto è da ritenersi LIBERO.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Calzolari n. 16.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte costituita da tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati. Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata di colore bianco, solai interpiano probabilmente in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto di copertura in coppi di laterizio.

L'immobile è stato edificato negli anni cinquanta del secolo scorso e risulta completo nelle strutture portanti, nelle sue parti esterne e nelle scale di collegamento fra i piani.

Come detto, l'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso residenziale situata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un soppalco di altezza 210 cm. circa, accessibile da una scala interna; all'immobile è inoltre annessa una piccola corte esterna di proprietà esclusiva e un posto auto scoperto.

L'immobile ha accesso indipendente da una piccola loggia di proprietà esclusiva che si affaccia sul corsello condominiale.

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

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Altezza interna variabile: di circa 430 cm nelle porzioni a tutta altezza,
- Porta d'ingresso del tipo blindato,
- Accesso indipendente tramite la corte di proprietà,
- Pavimenti interni costituiti da piastrelle in gres,
- Battiscopa in legno,
- Rivestimenti del bagno costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno,
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera,
- Non sono presenti oscuranti,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas alloggiata internamente,
- Elementi radianti costituiti da radiatori a parete,
- Predisposizione per l'impianto di raffrescamento estivo tramite split interni a parete e UTA esterna,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente in traccia,
- Soppalco realizzato tramite una struttura metallica e assito in legno,
- Scala interna di collegamento anch'essa realizzata con struttura metallica e pedate in legno,
- Posto auto esterno scoperto ubicato all'interno della medesima area cortiliva,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo da definirsi

scarso, segnalo inoltre alcune macchie di umidità interna dovute, probabilmente, da una scarsa areazione dei locali.

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:

Appartamento	ca. mq	50,00
Soppalco	ca. mq	13,00
Corte	ca. mq	8,50
Posto Auto	ca. mq	10,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, ubicata in Comune di Bologna (BO), in via Calzolari n. 16.

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 valore a metro quadro dell'immobile ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 1.400,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	50,00	70.000,00 €
Soppalco	6,50	9.100,00 €
Corte	0,85	1.190,00 €
Posto Auto	a corpo	5.000,00 €
	Valore Totale	85.290,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	85.000,00 €
---	-------------

Percentuale di abbattimento	30 % circa
-----------------------------	------------

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 60.000,00
--------------------------------------	--------------------

(Euro sessanta 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, 09/06/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di
Bologna
- 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)