

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV	
	GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	LIQUIDATORI: COLLEGIO n. 5 c/o O.C.C. Ordine Avvocati Bologna	
	* * *	N. 2180/19
	LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO ex art. 14 ter L. 3/2012	R.G.
	* * *	LOTTO unico
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO unico	
	Piena proprietà su appartamento sito al piano secondo, composto da	
	ingresso disimpegno, cucina, cucinotto, camera e bagno. Cantina al piano	
	seminterrato.	
	Sito in comune di Bologna via Mondo n. 29, per complessivi: appartamento	
	mq. 52,00, cantina mq. 13,00. Classe energetica G.	
	Presenti irregolarità interne, planimetria non corrispondente; da sanarsi a	
	carico dell'aggiudicatario.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Bologna:	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 168</u>	
	o Map. 186 sub 6, ZC 1, cat. A/3, Cl. 2, vani 3,5, Sup. Cat. mq. 55, RC	
	€ 650,74, Via Mondo n. 29, P2-S1.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Parti comuni: comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio tali per	
	legge e destinazione.	

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

VINCOLI ED ONERI

Sui beni gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 01/04/2020 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca legale del --;
- Ipoteca volontaria del --;
- Ipoteca giudiziale del --;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del --.

Trascrizioni:

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto il ---.

Si dà atto, inoltre, che -- in data 28/01/2009 con atto a rogito notaio --, ha costituito un fondo patrimoniale destinandogli, tra gli altri, l'immobile in oggetto, ma che ad oggi è insussistente in quanto il coniuge --, è deceduto --.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Successione legittima.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobili costruiti in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

- o Nulla Osta P.G. 9858 P.U.T. 1327 del 02/02/1953 rilasciato il 14/08/1953 (nuova costruzione di fabbricato);

o Autorizzazione all'abitabilità P.G. 21375 del 07/04/1954 rilasciata il 18/11/1954;

o C.I.L. P.G. 370189/2016 del 05/11/2016 (manutenzione straordinaria condominiale).

Strumento urbanistico: Ambito n. 89 S. Donato/Viale Aldo Moro/Via Michelino, Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto.

Immobile non regolare sotto il profilo edilizio e catastale.

Si riscontrano difformità (riguardanti la mancata realizzazione di balcone), che possono rientrare nella definizione di "tolleranze" previste dall'art. 19-bis L.R. 23/04 ed ulteriori modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento (fra cui la diversa posizione delle aperture interne di soggiorno e cucina) e della cantina.

L'immobile non risulta corrispondente alla planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati pari ad € 5.000,00 circa.

Ogni onere deve intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 21/07/2019, codice identificativo 05332-052264-2019, dal Geom. Tatiana

Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 21/07/2029. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente in uso alla proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto sorge nella periferia nord-est del Comune di Bologna,

in zona urbana prevalentemente residenziale dotata di discreti servizi

commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato plurifamiliare

residenziale privo di ascensore, formato da struttura portante in muratura

rivestita con cappotto termico e copertura latero-cementizia a falde inclinate,

dotata di manto in coppi.

Il fabbricato, costruito nella prima metà degli anni '50, si sviluppa su tre

piani fuori terra oltre a seminterrato destinato a servizi.

L'u. i. in oggetto è formata da ingresso, soggiorno, cucina, una camera e

bagno al piano secondo; dispone inoltre di cantina al piano seminterrato.

Le opere di finitura dell'abitazione quali pavimenti parte in graniglia di

marmo, parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con

vetro semplice dotati di tapparelle, portoncino di ingresso in legno dotato di

chiusure di sicurezza, sono antiche e di scarsa qualità anche se

complessivamente in discreto stato manutentivo.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento (mediante caldaia murale a gas

metano e radiatori in ghisa), idraulico ed elettrico sono indipendenti; non

reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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

appartamento ca. mq.52,00	indice mercantile applicato 1,00
cantina ca. mq.13,00	indice mercantile applicato 0,25

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. 55,00.

STIMA DEL BENE

Come detto, trattasi della piena proprietà su appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Bologna via Mondo n. 29.

L'immobile presenta irregolarità da sanarsi a carico dell'aggiudicatario.

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 dei beni in argomento pari a **€ 1.850,00/mq**. Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata.

Pertanto:

55,00 mq. (sup. commerciale) x 1.850,00 €/mq	€	101.750,00
Arrotondato	€	102.000,00

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI

REGLARIZZAZIONE (stimati in circa € 5.000,00)	€	97.000,00
---	---	-----------

percentuale di abbattimento circa 30%		
---------------------------------------	--	--

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA	€	68.000,00
---	----------	------------------