

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE ISTRUTTORE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 19194/14
	PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE	R.G.
	* * *	Lotto n° 2
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	(sottostante Es.
	LOTTO n° 2	Imm. 203/13 RGE)
	Piena proprietà su abitazione al piano terra, composto da: cucina,	
	soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Autorimessa abusiva in corpo	
	di fabbrica adiacente.	
	Sito in Comune di Malalbergo frazione Altedo, Via Nazionale n° 176, per	
	una superficie complessiva di circa: abitazione mq. 85,00, autorimessa mq.	
	20,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Malalbergo</u> :	
	○ Foglio 47, Map. 12 sub. 9, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, RC € 309,87, via	
	Nazionale 176, PT;	
	○ Foglio 47, Map. 12 sub. 8, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 19, RC € 65,74, via	
	Nazionale 176, PT.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	<u>Parti comuni</u> : comproprietà, pro quota, delle ragioni comuni a norma degli	
	artt. 1117 e seguenti del CC, e in particolare sub 1, BCNC corte comune ai	
	sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, sub 7, BCNC vano scale comune ai sub 9 e 10,	
	nonché area di terreno sottostante e circostante il fabbricato e quant'altro.	

Servitù: aderenze, pertinenze, impianti, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale allegata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale del --;

- Ipoteca giudiziale del -;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data --;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data --;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data --;

- Domanda giudiziale trascritta in data --.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di cessione di immobile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

o C. Ed. n° 918 del 03/06/1987 prot. 918 (ampliamento fabbricato civile abitazione);

o C. Ed. n° 7877 del 01/03/1989 prot. 7877 (variante in corso d'opera).

Abitabilità non rilasciata. Si allega comunicazione inviata dal comune con richieste di verifiche per il rilascio dell'abitabilità. In tale raccomandata si richiede anche una verifica dello schema delle fognature, non adeguate in

seguito all'ampliamento.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnala che la costruzione dell'autorimessa non è mai stata licenziata, si tratta di un abuso edilizio sanabile con Permesso di costruire a sanatoria, spesa indicativa per oneri circa € 4/5.000,00 oltre spese tecniche. A carico aggiudicatario (per quota).

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.: € 63.102,48.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da liberarsi a carico dell'aggiudicatario dopo il decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è ubicata nel Comune di Malalbergo località Altedo, Via Nazionale n° 176.

Costruzione degli anni '80 del secolo scorso (ampliamento di costruzione), presenta elementi strutturali in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate color bianco. Coperto a più falde con manto di coppi.

L'abitazione esaminata, è costituita da: cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Autorimessa abusiva in corpo di fabbrica adiacente.

Il grado delle finiture è discreto:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica commerciale;
- Porte interne: in legno tamburate con imbotti, a specchiature cieche;
- Porta di accesso: in alluminio con vetrate;
- Finestre e portefinestre: telai in legno con vetrocamera;
- Bagni: presenti sanitari, box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperita certificazione a norma;
- Impianto di riscaldamento: autonomo, elementi radianti a parete in ghisa;
- Autorimessa: accesso da portone in metallo a due ante, presenta pavimentazione in cemento.

Si segnala una corte comune di ridotte dimensioni.

Dista circa km 1,5 dal centro storico di Altedo, circa km 3 dal casello autostradale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq	85,00
autorimessa	ca. mq	20,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano terra, con autorimessa al piano terra in separato corpo di fabbrica.

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 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	€	67.000,00
-------------------	---	-----------

percentuale di abbattimento circa 35%

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA	€	42.000,00
----------------------------------	---	-----------