

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 151/19
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 1	
	Piena proprietà su appartamento al piano quarto di fabbricato plurifamiliare	
	a destinazione residenziale, composto da: corridoio/disimpegno, soggiorno,	
	cucinotto, tre vani, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano	
	seminterrato.	
	Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione all'abitabilità e usabilità.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Arno n. 19, per una superficie commerciale	
	di circa: appartamento mq. 90,00, balcone mq. 3,00 e cantina mq. 8,00.	
	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 279</u>	
	o Map. 425 sub. 32, ZC 2, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5,5, sup. cat. mq. 93	
	(escluse aree scoperte: mq. 92), RC € 355,06, via Arno n. 19, P S1-4.	
	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

Alla data del 13/06/2019, sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 17/06/2019 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta il --;
- Ipoteca giudiziale iscritta il --;
- Ipoteca giudiziale iscritta il --.

Trascrizioni:

- Trascrizione di pignoramento in data --.

Situazione amministrativa condominiale regolare.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Successione in morte di --.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente

l'unità immobiliare in oggetto:

- Nulla Osta P.G. 58963/1958 P.U.T. 15324/1958 del 01/10/1958 rilasciato il 07/12/1960 (Nuova costruzione);
- Autorizzazione all'abitabilità e usabilità P.G. 56481 del 29/08/1961 rilasciata il 18/12/1961.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si riscontrano difformità relative

a:

- modifiche prospettiche delle finestre e dei balconi;
- diverso posizionamento delle murature dell'appartamento sia interne che di confine rispetto alle u.i. adiacenti;
- assenza di una tramezzatura interna alla cantina.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria; i costi della regolarizzazione sono stimati pari ad € 6.000,00 circa, ogni onere deve intendersi 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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 59.650,08.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05/02/2018, codice identificativo 07029-008166-2018, dal Geom. Andrea Lelli, numero di accreditamento 07029, valevole sino al 05/02/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo tra il

proprietario e -- con decorrenza dal 01/02/2018 al 31/01/2022. Canone

pattuito € 7.200,00/anno (€ 600,00 mensili) oltre € 170,00/mese per spese

condominiali. Contratto registrato presso ufficio DPRE UT Reggio Emilia il

06/02/2018 n. --.

Contratto registrato in data anteriore alla data del pignoramento, ritenuto

opponibile alla procedura.

Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3° comma si ritiene il canone congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

in zona residenziale dotata di buoni servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano quarto di fabbricato plurifamiliare

residenziale dotato di ascensore, edificato nella seconda metà degli anni '50.

Detto fabbricato si sviluppa su sette piani fuori terra oltre a seminterrato

destinato a servizi ed è composto da struttura portante in muratura intonacata

e tinteggiata e copertura latero-cementizia a falde inclinate dotata di manto

in coppi.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da corridoio/disimpegno,

soggiorno, cucinotto, tre vani, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano

seminterrato.

Finiture vetuste e di scarsa qualità, stato manutentivo discreto:

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco;

○ Pavimenti: parte in marmiglia, parte in ceramica;

○ Porte: in legno con imbotti, porta di accesso in legno con chiusura di

sicurezza;

○ Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice all'interno ed in

alluminio con vetro semplice all'esterno;

- Bagno: presenti sanitari e vasca da bagno, il funzionamento dell'impianto idrico non è stato accertato;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, distribuito mediante convettori, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: assente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq.	90,00	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq.	3,00	indice mercantile applicato 0,33
cantina	ca. mq.	8,00	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. 93,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano quarto di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale. Cantina al piano seminterrato.

Sito nel Comune di Bologna, via Arno n. 19, per una superficie commerciale di circa mq. 93,00.

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 **2.000,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

93,00 mq. (sup. commerciale) x 2.000,00 €/mq. = € 186.000,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO E DEDOTTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 6.000,00):

€ 180.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 145.000,00