

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 151/19
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 2
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 2	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare residenziale, composto da: corridoio, quattro vani, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano seminterrato.	
	Quota di 1/7 di ulteriore cantina al piano seminterrato, la cui superficie è in larga parte occupata dal vano ascensore.	
	Immobile regolare, privo di Autorizzazione all'abitabilità e usabilità.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Mengoli n. 3 (catastalmente n.5), per una superficie commerciale di circa: appartamento mq. 131,50, balcone mq. 3,00, cantina mq. 11,00. Classe energetica F.	
	Si specifica che la superficie della ulteriore cantina in quota di proprietà di 1/7 non viene conteggiata nella presente valutazione in quanto occupata in prevalenza dal sedime dell'ascensore condominiale.	
	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 210</u>	
	o Map. 87 sub. 13, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6,5, RC € 1.208,51, via	

Mengoli n. 5, P 2-S1.

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Bologna:

Catasto Fabbricati

Foglio 210

o Map. 87 sub. 41, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 20, RC € 90,90, via Pietro

Mengoli n. 7, P S1.

(Quota indivisa di 1/7).

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

Relativamente al sub. 13:

Piena proprietà.

Relativamente al sub. 41:

Quota di proprietà di 1/7.

PROVENIENZA DEL BENE

Eredità.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Edificio soggetto a tutela di interesse documentale dagli strumenti urbanistici.

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente

l'unità immobiliare in oggetto:

- Planimetria catastale di primo impianto scheda numero 1438342 del 21/12/1939.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano non corrispondenze relative in particolar modo alle bucatore di facciata.

Tali non corrispondenze rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.

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.: € 218.300,88 (di cui €

203.029,68 relativi al sub. 13 ed € 2.181,60 relativi alla quota di 1/7 del sub.

41).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

03/11/2016, codice identificativo 07029-091007-2016, dal Geom. Andrea

Lelli, numero di accreditamento 07029, valevole sino al 03/11/2026. Nel

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

Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

art. 2, comma 1, legge 9/12/1998 n. 431 tra il proprietario e -- con

decorrenza dal 15/11/2016 al 14/11/2020. Canone pattuito € 12.000,00/anno

(€ 1.000,00 mensili) oltre € 233,33/mese per spese condominiali. Contratto

registrato presso ufficio BO2 il 15/07/2016 n. -- prot. 1-- codice

identificativo contratto --.

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 prima periferia est del Comune di

Bologna, in zona residenziale dotata di buoni servizi commerciali e di

quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a

destinazione prevalentemente residenziale dotato di ascensore, edificato in

epoca remota antecedente al 1939.

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

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

intonacata e tinteggiata, parte faccia a vista e copertura lignea a falde

incline dotata di manto in coppi.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da corridoio, quattro vani, cucina,

disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano seminterrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono discreti:

- 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 vetrocamera all'esterno, dotate di scuri interni in legno;
- Bagni: presenti sanitari e box doccia, 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 termosifoni in ghisa, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: assente.

Presente inoltre quota di 1/7 di ulteriore cantina al piano seminterrato, la cui

superficie è in larga parte occupata dal vano ascensore.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed

arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	131,50	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq.	3,00	indice mercantile applicato 0,33
cantina	ca. mq.	11,00	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. 135,00.

Si specifica che la superficie della ulteriore cantina in quota di proprietà di 1/7 non viene conteggiata nella presente valutazione in quanto occupata in prevalenza dal sedime dell'ascensore condominiale e quindi priva di valore commerciale.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare residenziale, composto da: corridoio, quattro vani, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Cantina al piano seminterrato.

Sito nel Comune di Bologna, via Mengoli n. 5, per una superficie commerciale di circa mq. 135,00.

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 **2.100,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

135,00 mq. (sup. commerciale) x 2.100,00 €/mq. = € 283.500,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: € 285.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 228.000,00