

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 151/19
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 3
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 3	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: corridoio, cucina, due camere, bagno e balcone. Cantina al piano interrato.	
	Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o documento equivalente.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Morandi n. 4, per una superficie commerciale di circa: appartamento mq. 86,50, balcone mq. 1,00 e cantina mq. 12,50. 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 200</u>	
	o Map. 445 sub. 14, Cat. A/4, Cl. 3, vani 4,5, sup. cat. mq. 90 (escluse aree scoperte mq. 89), RC € 418,33, via Morandi n. 4, P S1-2.	
	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.

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**).

Bene culturale oggetto di vincolo apposto ai sensi della L. 1089/39 con atto del 16/11/1951 trascritto il 19/12/1951 n. 12291/9998 e con ulteriori atti del 22/02/1952 e 22/03/1952 trascritti il 04/04/1952 dal n. 3511/1923 al n. 3520/2932.

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto:

o Nulla Osta P.G. 1992/1928 P.U.T. 268/1928 del 15/02/1928

(alzamento e riattamento fabbricato);

o Autorizzazione Edilizia a sanatoria P.G. 24568/86 del 22/03/1986

rilasciata il 15/11/1996 (condono).

Si segnala che al citato condono P.G. 24568/86 del 22/03/1986 non è

allegato atto autorizzativo rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica delle

Belle Arti e Paesaggio e pertanto il titolo abilitativo non può ritenersi

efficace.

Le opere citate nel condono devono necessariamente essere sottoposte a

richiesta di autorizzazione della Soprintendenza oppure, in caso di responso

negativo, si deve provvedere alla remissione in pristino come da stato

legittimo precedente. Ai fini della presente valutazione, i costi per la

regolarizzazione dell'immobile fanno riferimento alla condizione

economicamente più sfavorevole, ovvero alla remissione in pristino, e sono

stimati pari ad € 10.000,00 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.: € 70.279,44.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 01/02/2020, codice identificativo 05332-007303-2020, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 01/02/2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Libero e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel centro storico del Comune di Bologna, in zona residenziale dotata di ottimi servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista privo di ascensore, edificato in epoca remota antecedente al 1939.

Grava vincolo della Soprintendenza apposto ai sensi della L. 1089/39 con atto del 16/11/1951 trascritto il 19/12/1951 n. 12291/9998 e con ulteriori atti del 22/02/1952 e 22/03/1952 trascritti il 04/04/1952 dal n. 3511/1923 al n. 3520/2932.

Detto fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ad interrato destinato a servizi ed è composto da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura lignea a falde inclinate dotata di manto in coppi.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo, è formata da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone. Cantina al piano interrato.

Si segnala che sono state eseguite opere interne che interessano anche le strutture portanti dell'immobile, successivamente oggetto di condono edilizio a cui tuttavia non risulta allegato atto di assenso rilasciato dalla

Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio e pertanto il titolo

abilitativo non può ritenersi efficace. Tali opere devono quindi essere

regolarizzate mediante ottenimento dell'autorizzazione o ripristino dello

stato legittimo precedente.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo è scarso, presenti lesioni e

fessurazioni che interessano le murature portanti:

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco;

○ Pavimenti: in ceramica;

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

○ Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice;

○ Bagni: presenti sanitari e piatto 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: autonomo mediante caldaia murale a gas metano e distribuito mediante termosifoni in ghisa, 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.	86,50	indice mercantile applicato 1,00
--------------	---------	-------	----------------------------------

balcone	ca. mq.	1,00	indice mercantile applicato 0,33
---------	---------	------	----------------------------------

cantina	ca. mq.	12,50	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. 90,00.

STIMA DEL BENE

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

Sito nel Comune di Bologna, via Morandi n. 4, per una superficie commerciale di circa mq. 90,00.

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 **2.500,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

90,00 mq. (sup. commerciale) x 2.500,00 €/mq. = € 225.000,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO E DEDOTTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 10.000,00):

€ 215.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 170.000,00