

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 151/19
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 4
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 4	
	Piena proprietà su appartamento al piano terzo di fabbricato plurifamiliare	
	a destinazione mista, composto da: corridoio, cucina, tre camere, bagno,	
	balcone e ripostiglio con accesso dal balcone. Cantina al piano interrato.	
	Immobile non regolare, privo di Autorizzazione all'abitabilità e usabilità.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Matteotti n. 24, per una superficie	
	commerciale di circa: appartamento mq. 81,50, ripostiglio mq. 1,00, balcone	
	mq. 2,50 e cantina mq. 10,00. Classe energetica E.	
	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 114</u>	
	o Map. 160 sub. 49, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, sup. cat. mq. 91 (escluse	
	aree scoperte mq. 91), RC € 1.032,91, via Matteotti n. 24, P 3-S1.	
	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**).

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:

- o Planimetria catastale di primo impianto scheda numero 11868295 dell'Ottobre 1940;

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità relative

alla diversa disposizione delle aperture interne.

Dette difformità possono essere sanata mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione 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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 173.528,88.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 11/02/2020, codice identificativo 05332-010005-2020, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 11/02/2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

È in corso la disdetta per finita locazione; sarà liberato a cura della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nella prima periferia nord del Comune di Bologna, in zona residenziale dotata di ottimi servizi commerciali e di

quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista dotato di ascensore, edificato in epoca remota antecedente al 1940.

Detto fabbricato si sviluppa su sei 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 è formata da corridoio, cucina, tre camere, bagno, balcone e ripostiglio con accesso dal balcone al piano terzo. Cantina al piano interrato.

Il grado delle finiture è scarso, lo stato manutentivo è discreto, presenti cavillature dell'intonaco:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti: parte in legno, parte in graniglia di marmo;
- Porte: in legno con imbotti, porta di accesso in legno con chiusura di sicurezza e cancello metallico;
- Finestre e portefinestre: in PVC dotate di persiane esterne 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: autonomo mediante caldaia murale a gas metano e distribuito mediante termosifoni in metallo, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: presente, non reperite dichiarazioni di

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

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq.	81,50	indice mercantile applicato 1,00
--------------	---------	-------	----------------------------------

ripostiglio	ca. mq.	1,00	indice mercantile applicato 0,50
-------------	---------	------	----------------------------------

balcone	ca. mq.	2,50	indice mercantile applicato 0,33
---------	---------	------	----------------------------------

cantina	ca. mq.	10,00	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. 85,00.

STIMA DEL BENE

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

Cantina al piano interrato.

Sito nel Comune di Bologna, via Matteotti n. 24, per una superficie commerciale di circa mq. 85,00.

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 **1.900,00 €/mq**. Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

85,00 mq. (sup. commerciale) x 1.900,00 €/mq. = € 161.500,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO E DEDOTTO DEI COSTI DI

REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 5.000,00):

€ 155.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 125.000,00