

TRIBUNALE DI BOLOGNA**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R. G. n. 189 / 2023***** * *****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Si tratta di un appartamento, collocato in un più ampio edificio in condominio, nella periferia di Bologna, quartiere San Donnino, a ridosso dell'autostrada A/14, asse viario Bologna-Taranto, anche detta Adriatica; oltre che al complesso fieristico del capoluogo (Fiera District). Contando per di più, il piano rialzato del palazzo, l'immobile si trova al terzo livello, senza l'ascensore; mentre la cantina, è ubicata all'interrato del medesimo stabile, quest'ultimo suddiviso in due differenti numeri civici, affacciati sulla trafficata via principale, chiamata via San Donato, rispettivamente al 160 e 160/2° , mentre il lotto allo studio, gode di una prospettiva interna ed è attualmente amministrato, da un unico studio professionale. L'abitazione in trattato, consta di una dimensione complessiva, di 71,57 metri quadri, per un'altezza massima d'ogni vano, di 3,00 metri lineari, in più dal tinello, si accede ad un terrazzo, di circa 4,5 metri quadri e la cantina ad essa abbinata, di superficie di 5,92 metri quadri, avente una quota massima dal pavimento, di 2,18 metri lineari.

*** * *****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Per i dati di questo paragrafo , si rimanda alle visure catastali abbinata a questo esame, unitamente al relazione notarile, agli atti della procedura giudi-

ziaria.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Trattasi di un'abitazione con cantina, inserita in un più ampio complesso immobiliare, suddiviso in condominio, a prevalente destinazione residenziale, con le parti comuni, come pervenute dagli atti d'acquisto, della stessa unità e di questi richiamati, nella certificazione notarile, depositata nel fascicolo di questa pratica, radicata presso il Foro di Bologna.

* * *

VINCOLI E ONERI

L'amministrazione condominiale del fabbricato, ha comunicato allo scrivente, un debito accumulato dai condomini eseguiti, al periodo di gestione dal 01-maggio-2023 al 30-aprile-2024, che ammonta ad Euro 10.800,22 (diceimilaottocento/22), ancora da versare.

* * *

CONFINI

Come agli atti della procedura ed al titolo notarile d'acquisto, relativi ai beni in esecuzione.

* * *

PROPRIETÀ

Dominio della proprietà, per la metà di ciascuno, dei due intestatari ed eseguiti; come agli atti della procedura ed al titolo notarile d'acquisto originario.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda al rapporto notarile, depositato nel precipuo fascicolo giudiziario, più volte menzionato in questo elaborato.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I provvedimenti del caso, risultano richiamati da questo trattato e qui elencati, alla data del testo, comprendendo tutti gli atti in procedura .

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene ,sarà soggetta ad imposta di registro o i.v.a. , a seconda dei calcoli fiscali , applicati del Tribunale adito e dalla posizione del soggetto aggiudicatario, di questa vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da interpello presso l'amministrazione comunale,sono stati estratti i seguenti precedenti edilizi :

- anno 1960 VIA S.DONATO N. 160 / 2 : Costruzione di fabbricato

- anno 1986 VIA S.DONATO N. 160 / 2 interno 13 condono 85 , richiesta di aut./conc.a sanatoria, art. 31 L. 47/85 dell'immobile.

- anno 2009 VIA S.DONATO N. 160 / 2 : Denuncia inizio attività opere interne di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione tramezzo e chiusura e apertura nuova porta al piano 3°

- anno 2012 VIA S.DONATO N. 160 / 2 piano 3° scheda tecnica descrittiva unità immobiliare. Scheda tecnica descrittiva unità immobiliare riferimen-

o ultima pratica PG (omiss) collegata ad agibilità PG (omissis) uso abitativo

/ piano 3° / sub 27.

* * *

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto in questione, è inserito in un comparto civile e del commercio di vicinato; per altre specifiche del caso, si rimanda al P.R.G. e regolamento edilizio comunale.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA

Il raffronto tra lo stato dei luoghi, è attinente alla documentazione tecnica ed amministrativa, fatto salvo modeste modifiche interne, di recente ristrutturazione. La planimetria catastale della cantina, risulta con una raffigurazione, non aggiornata, rispetto allo stato di fatto.

* * *

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il documento, alla data della presente relazione, è stato acquisito dal catasto energetico regionale, al n° 01458-104175-2015-Rev02, con classe "E", valido fino al 04-novembre-2025.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 23.02.2024, per il sopralluogo del perito legale, gli immobili sono risultati inabitati e parzialmente arredati.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni pignorati oggetto di stima, sono in buone condizioni funzionali, seppur costruiti, da oltre mezzo secolo, pertanto da considerarsi ante 1967 e di seguito brevemente illustrati :

- Pareti interne : intonacate e tinteggiate a tempera, con colore bianco;
- Pavimenti : in ceramica in bicottura;
- Rivestimenti : ceramica in monocottura;
- Finestre : telai in p.v.c, con doppio vetro e cassonetti in legno;
- Porte interne : in legno tamburato, con ante lisce;
- Il bagno : è dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie di recente modello;
- Porta d'ingresso : in legno e di modesta fattura;
- Impianto elettrico : sotto traccia e privo di conformità normativa;
- Impianto termico : centralizzato con caldaia condominiale, gestione in singola unità, tramite conta-calorie parziale e testine regolabili per ogni ambiente. Le masse radianti, sono in alluminio ed acciaio nel bagno;
- Ascensore : l'edificio condominiale, è privo di elevatore ai piani;
- La rete di scarico fognario : è connessa al servizio municipale;
- Produzione acqua calda : con sistema collettivo;
- Climatizzazione : sono presenti, due motori esterni, per la generazione e diffusori interni, anch'essi da adeguare (se funzionanti), alle direttive di settore.

* * *

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono stati reperiti, i documenti di conformità dei vari impianti, che durante il sopralluogo del sottoscritto, sono risultati parzialmente modificati.

La messa in regola, di tutte le reti delle utenze, a servizio dell'appartamento e cantina in alienazione, restano di fatto, a cura e spese, del nuovo aggiudicatario.

* * *

VALUTAZIONE DEL BENE

In definitiva, sono stati ricavati i dati di mercato, desunti dalle seguenti fonti:

- Osservatorio Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio , relativamente all'ultimo semestre pubblicato , per il secondo semestre dell'anno 2023 e per lo specifico territorio e quartiere, dove insiste il bene oggetto d'esame (San Donato); con un indice minimo di Euro 2100,00 al mq. e massimo di Euro 2.500,00 al mq. ; attribuiti ad "abitazioni civili - normale" (si veda scheda abbinata).

Viste le quotazioni del mercato immobiliare, desunte dalle fonti indicate, è ritenuto congruo applicare, un prezzo al metro quadro, di Euro 2.500,00, adoperato per il successivo calcolo.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva , le ipotesi predette, contrastano con le modalità di vendita , in un mercato di libera contrattazione; il venditore, pur trovandosi nella necessità di cedere il cespite, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa oppor-

tuno applicare al valore di mercato , una riduzione percentuale di circa il 10% (dieci per cento); ciò inteso anche come sconto, per le mancanze e differenze, sopra riassunte ed evidenziate (debito condominiale pregresso ed rielaborazione della planimetria catastale; oltre che le verifiche di rispondenza tecnico-normativa, degli impianti civili, ecc.;).

Valore base d’asta arrotondato , della quota soggetta a procedura esecutiva, per vendita giudiziale coatta, da considerarsi ai fini dell'estimo e della contrattazione , a corpo e non a misura (anche se qui indicate e arrotondate, aggiustando possibili falli) , nello stato di fatto e di diritto , in cui oggi versa il bene ed accettati dall'acquirente ; così come da esso visti ed apprezzati, in piena libertà e conoscenza dell'uomo “comune” e raccolto in un unico lotto , descritto in questa perizia , completa dei relativi allegati, quali parti integranti.

* * *

PREZZO PRIMARIO D’INCANTO :

lotto unico

Euro 167.000,00

(centosessantasettemila/00€).

* * *

Avvertenze e limiti, della presente relazione di stima :

la partecipazione alla vendita, presuppone la perfetta conoscenza della perizia , dell’avviso di vendita e della visita presso l'immobile , da parte degli offerenti ; nonché l’accettazione delle relative condizioni , in questi indicate e verificate sul posto, per lo stato effettivo dei luoghi. Le fotografie

peritali e pubblicitarie, dell'immobile oggetto dell'esecuzione, sono fonti indicative dei contesti ma non assumono valenza contrattuale. Le pratiche edilizie, urbanistiche, catastali e amministrative, così come i computi dei lavori di costruzione, ristrutturazione ed adeguamento dei locali o di parti e accessori dell'immobile in procedura e comunque riassunte in tutte le incombenze, da affrontarsi sull'immobile, una volta perfezionato l'acquisto e perciò a carico dell'aggiudicatario, sono espressi sommariamente e a puro carattere orientativo; è indispensabile preventivare da parte del potenziale acquirente, gli specifici interventi e servizi, con propri fornitori e professionisti di fiducia o comunque soggetti operanti su detta piazza, riservandosi scorte economiche maggiori, rispetto al prezzo indicato, già in partenza maggiorato delle spese procedurali, delle imposte; alla meglio di eventuali rialzi all'incanto, connessi alla stessa gara.

La disamina esposta, è il frutto della documentazione, ricevuta dagli uffici giudiziari e ricavati dal suo relatore; ulteriori aggiornamenti, successivi alla data ivi indicata, non emersi o non riproducibili o comunque non ritenuti a conoscenza del perito, non sono ad esso imputabili; questo ha visitato personalmente i locali e non è in conflitto d'interessi, con le parti coinvolte, nella procedura in epigrafe.

* * *

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO