

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 141/25
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>ALLEGATO "A"</u>
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	<u>LOTTO UNICO</u>
	Piena Proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Molinella (BO),	
	via Lavoro 11, costituita da un appartamento ai piani terra e primo, con	
	annessi un vano ad uso cantina ed un vano di servizio al piano terra, due vani	
	ad uso ripostiglio al piano terra ed un vano ad uso legnaia al piano primo di	
	separato corpo di fabbrica, oltre ad area cortiliva pertinenziale in proprietà	
	esclusiva. La superficie commerciale è pari a 78 mq.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	L'immobile oggetto di valutazione è identificato al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Molinella (BO) al Foglio 78, particella 840, subalterno 2,	
	graffato alla particella 843. L'unità è censita in Categoria A/4, Classe 2, con	
	consistenza pari a 7 vani, superficie catastale complessiva di 103 m ² (escluse	
	aree scoperte) e rendita pari ad € 278,37.	
	L'indirizzo catastale è Via Lavoro n. 11, piani T-1.	
	Non esiste corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale.	
	Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla	
	escluso, per l'aggiornamento della planimetria catastale.	
	PROPRIETÀ	
	Piena proprietà	
	CONFINI	

L'immobile confina con parti comuni, corte e altre proprietà.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 del c.c.

Il rogito notarile Mazzetti Stefano del 24/09/2008, Rep. 20605, con cui [...] hanno acquistato l'unità immobiliare identificata al Foglio 78, mappale 840 sub 2 e corte pertinenziale mappale 843, contiene la formula generale secondo cui "sono comprese [...] le comproprietà, pro-quota, sulle parti comuni del fabbricato [...] tali per legge e per destinazione condominiale".

L'atto non individua specificamente le parti comuni.

VINCOLI E ONERI

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri.

CONDOMINIO

Il compendio immobiliare non risulta organizzato in condominio con nomina di amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. La gestione delle parti comuni è attualmente esercitata in forma diretta e informale dai proprietari delle tre unità, in assenza di organo amministrativo e di regolamento condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione ipotecaria volontaria

Trascrizione pignoramento immobiliare

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto

dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in ambito urbano consolidato secondo il PSC/RUE del Comune di Molinella.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti difformità edilizie interne ed esterne, con opere da demolire o da ripristinare. Le spese per la regolarizzazione urbanistica e strutturale restano 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere acquisito per il decreto di trasferimento.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare situata in Comune di Molinella (BO), via Lavoro 11, composta da abitazione su due livelli (piano terra e primo), locali di servizio

al piano terra, legnaia al piano primo in corpo separato e corte pertinenziale

esclusiva.

Superficie commerciale complessiva: circa 78 m².

L'immobile è in pessime condizioni manutentive, con finiture deteriorate e necessità di completa ristrutturazione.

Gli impianti non sono conformi agli standard attuali e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Sono presenti difformità edilizie, interne ed esterne, con opere da demolire o ripristinare; ogni onere per la regolarizzazione rimane a carico dell'aggiudicatario.

L'unità è libera.

Non risultano vincoli o oneri opponibili ulteriori rispetto alla procedura.

APE non disponibile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Superficie commerciale: circa 78 m².

STIMA DEL BENE

La valutazione è stata effettuata **a corpo**, considerando la superficie commerciale di circa 78 m², il pessimo stato manutentivo dell'immobile, la necessità di completa ristrutturazione, la presenza di difformità edilizie interne ed esterne e la non conformità degli impianti.

Tenuto conto delle condizioni tipiche della vendita giudiziaria (assenza di garanzia per vizi, oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario, vetustà del fabbricato), il **più probabile valore di mercato** dell'immobile nello stato attuale è determinato in:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 31.000,00

Il valore da proporre quale base d'asta è fissato in:

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA: € 25.000,00

Ogni onere di regolarizzazione, ripristino e adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario.

Per una valutazione completa si rinvia alla perizia integrale depositata in atti.