

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 357/17
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 1	
	Piena proprietà su immobile commerciale ad uso negozio.	
	Immobile irregolare, da sanarsi a carico dell'aggiudicatario.	
	Sito nel Comune di Loiano, via Roma n. 1/3a, per una superficie	
	complessiva di circa: negozio mq. 82,00. 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>Loiano</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 31</u>	
	○ Map. 655 sub. 30, Cat. C/1, Cl. 3, mq. 76, sup. cat. mq. 81, RC €	
	1.672,08, via Roma n. 1/3A, PT.	
	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, in particolare: sub. 32	
	BCNC, corte comune ai sub. 14, 15, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 30 e 31.	
	Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.	
	VINCOLI ED ONERI	
	Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata	

16/06/2017 depositata agli atti.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il --.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il --.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di donazione.

a rogito notaio Domenico Piazza del 03/12/1998, rep. 41592/7860,

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

o Concessione di Costruzione n. 1151 prot. 2695 rilasciata il 27/06/1990 (nuova costruzione);

o Concessione Edilizia prot. 509 del 30/01/1991(variante);

o Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità rilasciata il 25/02/1992.

Da quanto concesso e quanto rilevato si riscontrano difformità interne per la presenza di tramezzature non presenti nei disegni di concessione.

Difformità soggette a sanatoria o ripristino, ogni onere e spesa è da considerarsi 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.: € 96.562,62.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14/04/2011, codice identificativo 03646-99894-2011-Rev01, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 14/04/2021. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione commerciale tra la proprietaria --, durata anni 6 dal 01/04/2015 al 31/03/2021. Canone pattuito € 6.000,00/anno (€ 500,00 mensili). Contratto registrato in data --. 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 nel centro del Comune di Loiano, via Roma n. 1/3a, in zona dotata di discreta visibilità commerciale. Trattasi di negozio posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, formato da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura a falde inclinate, sviluppato su due piani fuori terra oltre a seminterrato destinato a servizi.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da un ampio vano per lo

svolgimento dell'attività principale dotato di due vetrine e servizio igienico.

Il grado delle finiture è discreto:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in ceramica;
- Porte: in legno;
- Vetrine: in metallo con vetro camera dotate di serrande metalliche;
- Finestre: in pvc con vetrocamera;
- Bagno: presenti sanitari (no box doccia o vasca), rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: mediante caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Presente split per aria condizionata.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

negozio ca. mq. 82,00 indice mercantile applicato 1,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su immobile commerciale ad uso negozio.

Sito nel Comune di Loiano, via Roma n. 1/3a.

Come sopra accennato, poiché i locali sono locati con canone ritenuto

congruo ai sensi art. 2923 CC, la stima sarà effettuata utilizzando il metodo

della capitalizzazione diretta dei redditi, applicando un tasso di interesse che,

nel caso di specie, si ritiene congruo al 7,5%. Pertanto il valore sarà dato

dalla formula $V = R/i$, dove:

V= valore dell'immobile da stimare (€)

R= reddito annuo dell'immobile da stimare (€/anno)

I= saggio di capitalizzazione annuo

Il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 6.000,00, il risultato è il

seguito:

€ 6.000,00/7,5% = € 80.000,00

Come detto, l'immobile presenta alcune situazioni di non conformità

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI RIPRISTINO O

REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 5.000,00): € 75.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 52.000,00