

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE RELATORE DR. MARCO D'ORAZI

* * *

LOTTO 1

PROCEDIMENTO DI GIUDIZIO DIVISORIO

R.G. N. 18594/10

* * *

Copia per uso

PREMESSA

esterno

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in

tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

* * *

LOTTO 1

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17.06.2009

all'art. 32351 a favore della XXX è stata pignorata **la quota di 7/30 di**

proprietà dei beni distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO)

al Foglio 175 particella 240 sub. 3 e sub. 4 e **della quota di 1/2** dell'area

distinta nel Catasto Terreni al foglio 175 particella 240.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento ed accessori posti in Comune di Imola (BO), via Morine n°

5/f al piano T – 1° e 2° composto da ingresso, due camere, bagno e balcone

al piano 1°, soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano 2°, oltre ad un

vano C.T. ed un ripostiglio al piano terra, per una superficie commerciale

dell'abitazione di circa Mq. 124,00, del balcone di circa Mq. 10,20, della

C.T. e del ripostiglio di circa Mq. 4,80.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano intestati nel Catasto

Fabbricati del Comune di Imola a:

XXX nata a Messina il 07.04.1940 proprietaria in comunione legale con

XXX Ignazio in regime di comunione dei beni, e

XXX nato a Messina il 31.01.1935 proprietario in comunione legale con

Fazio Rosa in regime di comunione dei beni.

Si precisa che l'intestazione catastale non è aggiornata con i nominativi dei nuovi proprietari originati dalla dichiarazione di successione in morte di XXX avvenuta il 22.07.1998 (Den. N. 35 vol.497 trascritta il 18.04.2000 art. 10023); l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica.

Beni distinti al Catasto Fabbricati al

Foglio 175 particella 240 sub. 4, Via Morine n° 5, piano T-1-2,

categoria A/3, classe 4, vani 7,5, rendita euro 852,15

Ed al Catasto Terreni al

Foglio 36 particella 240 Ente Urbano di Mq. 3642

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni:

E' compresa la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano per legge o destinazione tra le quali in particolare le aree distinte nell'elaborato planimetrico catastale Prot. n. B00182290 del 17.10.2005 al foglio 175 particella 240 con i:

Sub. 11 BCNC corte comune ai sub. 3 e 4

Sub. 16 BCNC corte comune ai sub. 3 e 4

Sub. 17 BCNC corte comune ai sub. 3,4,9,22

Sub. 18 BCNC strada comune ai sub. 3,4,7,8,9,22

Sub. 21 BCNC strada comune ai sub. 3,4,7,8,9,22

CONFINI

Beni residua proprietà XXX, salvo altri.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

PROPRIETÀ

XXX nata a Messina il 07.04.1940 cod. fisc.XXX residente a Imola via Morine n° 5/f proprietaria per 20/30, e XXX nata a Messina il 05.02.1957 cod. fisc. XXX proprietaria per 2/30.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni immobili pignorati sono pervenuti in proprietà a XXX per la quota di 15/30 con atto di compravendita del notaio Dott. XXX in data 17.10.1983 rep. n° 16344 e per la quota di 5/30 per successione legittima del coniuge XXX deceduto il 23.07.1998 (denuncia di successione n.35 Vol. 497 trascritta il 18.04.2000 art. 10023) nella quale a XXX veniva assegnata la quota di 2/30 di proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che verranno cancellati a cura e spese della Procedura relativamente ai beni oggetto di esecuzione.

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 24.07.1995 all'art.20931/4248, a favore della XXX di Castel Bolognese e Casola Val Senio S.C.R.L.

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 14.08.2002 all'art. 42546/9259, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 18.09.2002 all'art. 44061/9519, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 04.04.2003 all'art. 16835/3876, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 21.05.2003 all'art. 24648/5729, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 01.09.2004 all'art.45298/10789, a favore di

XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 01.09.2004 all'art.45299/10790, a favore di

XXX

❖ Ipoteca legale iscritta il 04.04.2005 all'art. 19354/4614, a favore di

XXX

❖ Ipoteca legale iscritta il 06.02.2006 all'art. 8451/1741, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 07.11.2006 all'art. 71854/16849, a favore di

XXX nata a Imola (BO) il 28.07.1967

❖ Pignoramento immobiliare trascritto in data 17.06.2009 all' art.

32351/16685, a favore della XXX.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Imola,

presa visione della documentazione agli atti, si è verificato che l'immobile in

esame è **stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967 a**

seguito di:

- Concessione edilizia n° 158 del 13.04.1991 P.G. n. 33529

- Concessione edilizia n° 427 del 14.10.1992 per variante in corso d'opera

alla concessione edilizia n° 158 del 13.04.1991

- Concessione edilizia in sanatoria n° 4779 del 08.10.1992 P.G. n°

222756/86

- Concessione edilizia n° 11 del 12.01.1994 P.G. n° 6878 per variante in

corso d'opera alla concessione n° 156 del 13.04.1991

- Concessione edilizia in sanatoria n° 9310/95/C del 19.05.1998 P.G. n° 9319/95

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie e quanto accertato in fase di sopralluogo si è riscontrato che al piano 1° dell'edificio è stato eretto un corpo di fabbrica, attualmente utilizzato come cucina e ripostiglio, in aggiunta ed in aderenza alla costruzione principale; a fianco della stessa costruzione, è stata realizzata una scala esterna che consente l'accesso ai locali posti al piano 2° rendendoli utilizzabili in maniera indipendente da quelli del piano sottostante; inoltre sul lato nord del terreno identificato con il mappale 240, con accesso dalla strada insistente sul mappale 21, è presente un edificio accessorio destinato ad autorimessa.

Tale manufatto è stato costruito in maniera totalmente abusiva, in quanto nel vigente PRG del comune di Imola non è consentito realizzare costruzioni in zona territoriale agricola quale risulta essere quella in oggetto.

Pertanto la costruzione attualmente utilizzata al piano 1° ad uso cucina ed adiacente locale ripostiglio, sia la scala esterna di accesso al piano 2°, sia la costruzione adibita ad autorimessa devono essere demoliti in quanto realizzati abusivamente e non sanabili.

Si fa presente inoltre che per riportare i locali in condizione di regolarità edilizia occorrerà ripristinare la scala interna di comunicazione tra piano 1° e 2° dell'alloggio, trasformare in finestra l'attuale comunicazione tra l'ingresso ed i locali abusivi (cucina al piano 1°) e riportare alle dimensioni originarie il bagno al piano 2°.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile viene utilizzato come residenza di XXX.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato visionato è posto in Comune di Imola (BO), via Morine n° 5/f., in zona collinare alla periferia sud del territorio comunale, a circa 3 km. da centro cittadino.

La zona è tipicamente agricola, in posizione dominante, a poche centinaia di metri dalla "strada provinciale 610" via Montanara; la via Morine è strada asfaltata, di limitata carreggiata, che serve alcune abitazioni recentemente sorte dal recupero di fabbricati rurali.

L'accesso alla costruzione in esame avviene attraverso una strada privata pavimentata e di limitata carreggiata, disposta in forte pendenza, di servizio anche ad altri edifici residenziali; attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione bisognosa di interventi di manutenzione.

Al termine di questa strada, della lunghezza di circa un centinaio di metri, si raggiunge un zona pianeggiante dalla quale si accede alla proprietà interessata e dove si possono parcheggiare alcune autovetture.

La costruzione di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto si

eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente seminterrato;

L'appartamento è disposto su due piani fuori terra ed è composto da ingresso, n. 2 camere, balcone e bagno al piano 1° e da n. 2 camere, soggiorno, cucina e bagno al piano 2° sottotetto; sono compresi inoltre due vani al piano terra adibiti a centrale termica ed a ripostiglio ambedue accessibili dalla corte comune.

I locali all'ultimo piano hanno il soffitto inclinato che segue la falda del coperto per cui l'altezza utile interna varia da un minimo di mt. 1,63 ad un massimo di mt. 2,65.

Come già precedentemente esposto attualmente i due piani non sono comunicanti tra loro pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla realizzazione della scala interna di collegamento come risulta negli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato denotano strutture in muratura di mattoni dello spessore di cm. 30, solai di separazione tra i piani in laterocemento, copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto in "coppi" di laterizio, paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

A seguito di sopralluogo nell'appartamento si sono rilevate le seguenti finiture interne:

- Pavimentazioni dei locali in piastrelle di ceramica di cm. 30x30;
- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con materiale a tempera in tutti i locali;
- Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con mattonelle di

ceramica sino a circa mt. 2,00;

- Il bagno principale è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina di colore bianco costituiti da lavello, water, bidet e vasca, quello dell'ultimo piano da lavello, water e bidet, tutti forniti di gruppi miscelatori in ottone cromato.
- I telai a vetri delle finestre sono in legno mordenzato con vetri camera; gli oscuranti esterni in perline di legno mordenzato.
- Porte interne in legno laccato bianche;
- L'impianto elettrico è sotto traccia in canalizzazione sfilabile;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, funzionante con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in acciaio.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei cespiti immobiliari in argomento, al lordo delle murature, a titolo puramente indicativo, è la seguente:

Abitazione:	circa Mq. 124,00
Terrazza:	circa Mq. 10,20
C.T. e ripostiglio:	circa Mq. 4,80

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di appartamento disposto su due piani ubicato in Comune di Imola (BO), Via Morine n° 5/f.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle porzioni immobiliari, del loro stato edilizio parzialmente irregolare, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale dei beni immobili in argomento, stimati a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto

conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

VALORE DI MERCATO DEI CESPITI IMMOBILIARI:

Appartamento su due piani, C.T. e ripostiglio = Euro 155.000,00

(Euro Centocinquantacinquemila/00)

Bologna, 20.07.2011

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Alessandro Zabini)

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE RELATORE DR. MARCO D'ORAZI

* * *

LOTTO 2

PROCEDIMENTO DI GIUDIZIO DIVISORIO

R.G. N. 18594/10

* * *

Copia uso esterno

PREMESSA

I beni in oggetto verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

* * *

LOTTO 2

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17.06.2009 all'art. 32351 a favore della XXX è stata pignorata **la quota di 7/30 di proprietà** dei beni distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) al Foglio 175 particella 240 sub. 3 e **della quota di 1/2** dell'area distinta nel Catasto Terreni al foglio 175 particella 240.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento ed accessori posti in Comune di Imola (BO), via Morine n° 5/f al piano terra/seminterrato composto da cucina, soggiorno, camera ripostiglio, bagno e centrale termica, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa Mq. 90,00, della centrale termica di circa Mq. 4,50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano intestati nel Catasto Fabbricati del Comune di Imola a:
XXX nata a Messina il 07.04.1940 proprietaria in comunione legale con **XXX** in regime di comunione dei beni, e
XXX nato a Messina il 31.01.1935 proprietario in comunione legale con **XXX** in regime di comunione dei beni.

Si precisa che l'intestazione catastale non è aggiornata con i nominativi dei nuovi proprietari originati dalla dichiarazione di successione in morte di

XXX avvenuta il 22.07.1998 (Den. N. 35 vol.497 trascritta il 18.04.2000 art.

10023); l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica.

Beni distinti al Catasto Fabbricati al

Foglio 175 particella 240 sub. 3, Via Morine n° 5, piano T,

categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita euro 454,48

Ed al Catasto Terreni al

Foglio 36 particella 240 Ente Urbano di Mq. 3642

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni:

E' compresa la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano per legge o destinazione tra le quali in particolare

le aree distinte nell'elaborato planimetrico catastale Prot. n. B00182290 del 17.10.2005 al foglio 175 particella 240 con i:

Sub. 11 BCNC corte comune ai sub. 3 e 4

Sub. 16 BCNC corte comune ai sub. 3 e 4

Sub. 17 BCNC corte comune ai sub. 3,4,9,22

Sub. 18 BCNC strada comune ai sub. 3,4,7,8,9,22

Sub. 21 BCNC strada comune ai sub. 3,4,7,8,9,22

CONFINI

Beni residua proprietà XXX, salvo altri.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

PROPRIETÀ

XXX nata a Messina il 07.04.1940 cod. fisc.XXX residente a Imola via

Morine n° 5/f proprietaria per 20/30, e XXX nata a Messina il 05.02.1957

cod. fisc. XXX per 2/30.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni immobili pignorati sono pervenuti in proprietà a XXX per la quota di 15/30 con atto di compravendita del notaio Dott. XXX in data 17.10.1983 rep. n° 16344 e per la quota di 5/30 per successione legittima del coniuge XXX deceduto il 23.07.1998 (denuncia di successione n.35 Vol. 497 trascritta il 18.04.2000 art. 10023) nella quale a XXX veniva assegnata la quota di 2/30 di proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che verranno cancellati a cura e spese della Procedura relativamente ai beni oggetto di esecuzione.

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 24.07.1995 all'art.20931/4248, a favore della XXX.

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 14.08.2002 all'art. 42546/9259, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 18.09.2002 all'art. 44061/9519, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 04.04.2003 all'art. 16835/3876, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 21.05.2003 all'art. 24648/5729, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 01.09.2004 all'art.45298/10789, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 01.09.2004 all'art.45299/10790, a favore di

XXX

❖ Ipoteca legale iscritta il 04.04.2005 all'art. 19354/4614, a favore di

XXX

❖ Ipoteca legale iscritta il 06.02.2006 all'art. 8451/1741, a favore di XXX

❖ Ipoteca giudiziale iscritta il 07.11.2006 all'art. 71854/16849, a favore di

XXX nata a Imola (BO) il 28.07.1967

❖ Pignoramento immobiliare trascritto in data 17.06.2009 all' art.

32351/16685, a favore della XXX.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Imola,

presa visione della documentazione agli atti, si è verificato che l'immobile in

esame è **stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967 a**

seguito di:

- Concessione edilizia n° 158 del 13.04.1991 P.G. n. 33529

- Concessione edilizia n° 427 del 14.10.1992 per variante in corso d'opera

alla concessione edilizia n° 158 del 13.04.1991

- Concessione edilizia in sanatoria n° 4779 del 08.10.1992 P.G. n°

222756/86

- Concessione edilizia n° 11 del 12.01.1994 P.G. n° 6878 per variante in

corso d'opera alla concessione n° 156 del 13.04.1991

- Concessione edilizia in sanatoria n° 9310/95/C del 19.05.1998 P.G. n°

9319/95

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle concessioni

edilizie e quanto accertato in fase di sopralluogo si è riscontrato che sul lato nord del terreno identificato con il mappale 240 del foglio 175, con accesso dalla strada insistente sul mappale 21, è presente un edificio accessorio destinato ad autorimessa.

Tale manufatto è stato costruito in maniera totalmente abusiva, in quanto nel vigente PRG del comune di Imola non è consentito realizzare costruzioni in zona territoriale agricola quale risulta essere quella in oggetto.

Pertanto la costruzione adibita ad autorimessa deve essere demolita in quanto realizzata abusivamente e non sanabile.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente viene utilizzato da ospiti dei proprietari senza pertanto un contratto di locazione regolarmente registrato ed opponibile alla Procedura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato visionato è posto in Comune di Imola (BO), via Morine n° 5/f., in zona collinare alla periferia sud del territorio comunale, a circa 3

km. da centro cittadino.

La zona è tipicamente agricola, in posizione dominante, a poche centinaia di metri dalla “strada provinciale 610” via Montanara; la via Morine è strada asfaltata, di limitata carreggiata, che serve alcune abitazioni recentemente sorte dal recupero di fabbricati rurali.

L’accesso alla costruzione in esame avviene attraverso una strada privata pavimentata e di limitata carreggiata, disposta in forte pendenza, di servizio anche ad altri edifici residenziali; attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione bisognosa di interventi di manutenzione.

Al termine di questa strada, della lunghezza di circa un centinaio di metri, si raggiunge un zona pianeggiante dalla quale si accede alla proprietà interessata e dove si possono parcheggiare alcune autovetture.

La costruzione di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente seminterrato dove è posto l’alloggio in esame.

L’appartamento si compone di cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e centrale termica, quest’ultima accessibile anche dalla corte comune.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato denotano strutture in muratura di mattoni dello spessore di cm. 30, solai di separazione tra i piani in laterocemento, copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto in “coppi” di laterizio, paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

A seguito di sopralluogo nell’appartamento si sono rilevate le seguenti finiture interne:

- Pavimentazioni dei locali in piastrelle di ceramica di cm. 30x30;

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con materiale a tempera in tutti i locali;
- Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica sino a circa mt. 2,00;
- Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina di colore bianco costituiti da lavello, water, bidet e vasca e forniti di gruppi miscelatori in ottone cromato.
- I telai a vetri delle finestre sono in legno mordenzato con vetri camera; gli oscuranti esterni in perline di legno mordenzato.
- Porte interne in legno laccato bianche;
- L'impianto elettrico è sotto traccia in canalizzazione sfilabile;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, funzionante con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in acciaio.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei cespiti immobiliari in argomento, al lordo delle murature, a titolo puramente indicativo, è la seguente:

Abitazione:	circa Mq. 90,00
Locale centrale termica	circa Mq. 4,80

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di appartamento al piano terra/seminterrato ubicato in Comune di Imola (BO), Via Morine n° 5/f.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle porzioni immobiliari, del loro stato edilizio parzialmente irregolare, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni immobili in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

VALORE DI MERCATO DEI CESPITI IMMOBILIARI:

Appartamento e locale accessorio = **Euro 70.000,00**

(Euro Settantamila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 20.07.2011

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Alessandro Zabini)