**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI**

* * *

**N. 279+435/16**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

* * *

**LOTTO n. 1**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO n. 1**

**Piena proprietà** su appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Immobile NON regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Eugenio Curiel n. 12, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 44,50, cantina mq. 12,50, autorimessa mq. 18,00. Classe energetica E.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Casalecchio di Reno:

**Catasto Fabbricati**

Foglio 19

- Map. 760 sub. 8, Cat. A/3, Cl. 1, vani 3, sup. cat. mq. 55 (escluse aree scoperte mq. 49), RC € 263,39, via Eugenio Curiel n. 12, PS1-T;
- Map. 760 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 14, sup. cat. mq. 18, RC € 91,10, via Eugenio Curiel n. 12, PS1.

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**SI'.** Si segnala che catastalmente gli immobili risultano ancora cointestati con la defunta --, manca allineamento della sezione "intestati".

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: tali per legge e destinazione ed in particolare: sub. 17, BCNC scale e androne di ingresso comune ai sub. 8 e 9, sub. 18, BCNC corte comune ai sub. 8 e 9.

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 24/07/2026 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis SPA iscritta il -- (grava unicamente il bene F 19 M 760 sub 8):
- Ipoteca giudiziale iscritta in data --;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data --.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data --;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data --.

**PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Quanto alla quota di 1/2 per successione in morte di --, regolata a testamento pubblico ricevuto dal notaio Sabrina Naldi il --. Si precisa che risulta

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

trascritta l'accettazione tacita di detta eredità in data --.

Per la restante quota di 1/2 per successione in morte --, regolata da testamento pubblico del notaio Sabrina Naldi --. Si precisa che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data --.

Ai Signori -- detti immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita notaio --.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 **(ante '67).**

- Nulla Osta prot. 4149 del 23/08/1949 rilasciato il 11/10/1949 (costruzione di fabbricato);
- Licenza di costruzione prot. 2052 del 24/03/1960 rilasciata il 01/04/1960 (sanatoria per varianti interne);
- Autorizzazione all'Abitabilità prot. 2275 del 02/04/1960 rilasciata il 06/04/1960 (cita riferimento dell'Ufficiale sanitario in data 04/04/1960);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2497 P.G. 4785 P.U.T. 448 del 18/03/1986 rilasciata il 23/09/1997 (ristrutturazione con ampliamento e modifiche prospettiche);
- Autorizzazione all'installazione di una ringhiera in ferro P.G. 13646/MG/gf del 31/07/1990 rilasciata il 31/08/1990.

Si segnala la presenza di difformità nella distribuzione delle murature interne dell'immobile.

Le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

pratica edilizia in sanatoria. I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 5.000,00 circa. Ogni onere deve intendersi 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.: € 59.554,32 (di cui € 44.249,52 relativi all'appartamento ed € 15.304,80 relativi all'autorimessa).

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 02/07/2026, codice identificativo 05332-063522-2026, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 02/07/2036. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile occupato in forza di scrittura privata stipulata tra il Custode Giudiziario e --, scadenza al 30/06/2027. Indennità di occupazione pari a € 325,00/mese. La liberazione sarà a cura e spese della procedura.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile esaminato è ubicato nella periferia meridionale della località Croce di Casalecchio, frazione del comune di Casalecchio di Reno, in zona residenziale dotata di buoni servizi commerciali e di quartiere.

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, edificato nell'anno 1949.

Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a due piani interrati e sottotetto ed è composto da struttura portante in muratura faccia a vista e copertura a padiglione dotata di coppi in laterizio.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da soggiorno, cucina, camera, antibagno e bagno. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono scarsi. Si segnala la presenza di diffuse tracce di umidità:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina;
- Pavimenti: in graniglia di marmo;
- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;
- Finestre e portefinestre: parte in legno con vetro singolo, parte in PVC dotate di tapparelle;
- Bagno: presenti sanitari e doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: in canalina esterna, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in metallo; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: distribuito mediante split a parete ed UTA esterna;
- Autorimessa: pavimento in cls., portone di accesso in metallo a

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

doppia anta ed apertura manuale che si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Si segnala la presenza di pozzetto posto nell'angolo sud-ovest dell'autorimessa, utilizzato per ispezione e spurgo, occorre consentire l'accesso a terzi per i dovuti controlli.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| appartamento | ca. mq. | 44,50 | indice mercantile applicato 1,00 |
| cantina | ca. mq. | 12,50 | indice mercantile applicato 0,25 |
| autorimessa | ca. mq. | 18,00 | indice mercantile applicato 0,70 |

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: mq. 60,00.

**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Immobile NON regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Eugenio Curiel n. 12, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 44,50, cantina mq. 12,50, autorimessa mq. 18,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati", il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **2.500,00 €/mq**.

Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

| | | |
|---|---|---|
| 60,00 mq. (sup. commerciale) x 2.500,00 €/mq. = | € | 150.000,00 |
| Detrazione per regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate | | |
| | € | -5.000,00 |
| Valore di mercato complessivo (arrotondato) | € | 145.000,00 |
| percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 10%) | | |
| **PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA** | **€** | **130.000,00** |

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d3c1b3