TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ALESSANDRA	
MIRABELLI	
* * *	**N. 279+435/16**
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
LOTTO n. 2	
Piena proprietà su appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale	
plurifamiliare, composto da: corridoio, soggiorno, cucinotto, due camere,	
bagno e balcone. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.	
Immobile regolare, fatto salvo per lievi non corrispondenze che, potendo	
rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/2004,	
non costituiscono abusi edilizi; dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e	
Usabilità.	
Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Marino Serenari n. 2, per una	
superficie lorda di circa: appartamento mq. 79,50, balcone mq. 4,50, cantina	
mq. 13,50, autorimessa mq. 16,50. Classe energetica F.	
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 21	
o Map. 1004 sub. 8, Cat. A/3, Cl. 1, vani 4,5, sup. cat. mq. 85 (escluse	

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

aree scoperte mq. 84), RC € 395,09, via Marino Serenari n. 2, PS1-1;

- Map. 1004 sub. 7, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 13, sup. cat. mq. 17, RC € 84,60, via Marino Serenari n. 2, PT.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

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 giudiziale iscritta in data --;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data --.

Trascrizioni:

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

Situazione amministrativa condominiale non regolare. Il condominio è intervenuto con due decreti ingiuntivi per un importo, ad oggi, pari a circa € 8.000,00.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Successione.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

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

- Nulla Osta prot. 6221 del 18/11/1953 rilasciato il 14/12/1953 (costruzione di fabbricato);
- Licenza di costruzione prot. 1234 del 07/03/1956 rilasciata il 04/05/1956 (variante);
- Autorizzazione all'Abitabilità prot. 6955 del 25/11/1957 rilasciata il 30/11/1959 (cita riferimento dell'Ufficiale sanitario in data 19/11/1959);
- Autorizzazione Edilizia n. 32 P.G. 1204 P.U.T. 520 del 26/01/1987 rilasciata il 19/05/1987 (realizzazione di rivestimento sulla facciata condominiale);
- Autorizzazione Edilizia P.G. 5809/MG/M del 02/04/1991 rilasciata il 18/04/1991 (posa di selciato di porfido nell'area condominiale);

Si segnala la presenza di lievi non corrispondenze rispetto allo stato legittimo che, potendo rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/2004, non costituiscono abusi edilizi.

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.: € 80.587,92 (di cui €

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

66.375,12 relativi all'appartamento ed € 14.212,80 relativi all'autorimessa).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 24/06/2026, codice identificativo 05332-060646-2026, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 24/06/2036. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel centro del comune di Casalecchio di Reno, in zona residenziale dotata di ottimi servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, edificato nell'anno 1953.

Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a seminterrato 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 corridoio, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balcone. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono carenti:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina;
- Pavimenti: in graniglia di marmo ed in ceramica nel bagno;
- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;

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

- Finestre e portefinestre: in legno con vetro singolo dotate di tapparelle;
- Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, reperita dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in ghisa; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: assente;
- Autorimessa: pavimento in cls., portone di accesso in metallo ad apertura meccanica (non testata l'effettiva funzionalità).

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq.	79,50	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq.	4,50	indice mercantile applicato 0,33
cantina	ca. mq.	13,50	indice mercantile applicato 0,25
autorimessa	ca. mq.	16,50	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. 96,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

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

appartamento al piano rialzato di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da: corridoio, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balcone. Cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Immobile regolare, fatto salvo per lievi non corrispondenze che, potendo rientrare nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/2004, non costituiscono abusi edilizi; dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità.

Sito nel Comune di Casalecchio di Reno, via Marino Serenari n. 2, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 79,50, balcone mq. 4,50, cantina mq. 13,50, autorimessa mq. 16,50.

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

96,00 mq. (sup. commerciale) x 2.500,00 €/mq. =	€	240.000,00
percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 10%)		
PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA	**€**	**215.000,00**

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