

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 131/22
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 1	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e terrazzo. Autorimessa al piano terra.	
	Immobile regolare, dotato di Certificato di Abitabilità (silenzio/assenso).	
	Sito nel Comune di Castello D'Argile, via Europa Unita n. 24, per una superficie commerciale di circa: appartamento mq. 50,00, balcone mq. 5,00, autorimessa mq. 17,00. 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>Castello D'Argile</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 24</u>	
	○ Map. 799 sub. 41, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3, sup. cat. mq. 52 (escluse aree scoperte mq. 50), RC € 216,91, via Europa Unita n. 24, P2;	
	○ Map. 799 sub. 30, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 15, sup. cat. mq. 17, RC € 74,37, via Europa Unita s.n.c., PT.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare: sub 1, BCNC	

passo carraio comune ai sub. dal 12 al 19, dal 28 al 35 dal 45 al 52; sub. 3,

BCNC corsello pedonale di accesso al civico 24 comune ai sub. da 36 a 43;

sub. 27, BCNC vano scale e disimpegno autorimesse comune ai sub. da 29 a

34 e da 36 a 43.

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

25/07/2022 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria --.

- Ipoteca Giudiziale --.

- Ipoteca Giudiziale --.

Trascrizioni:

- Domanda Giudiziale --.

- Domanda Giudiziale --.

- Pignoramento immobiliare --.

Situazione amministrativa condominiale non regolare, si segnala

un'esposizione debitoria alla data odierna di circa € 1.750,00.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

- Permesso di costruire n. 31/2006 prot. 8221 del 15/06/2006;
- D.I.A. a variante prot. 6552 del 05/06/2008 con dichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia, pratica n. 81/08;
- Fine lavori prot. 13318/2008 del 18/11/2008, pratica n 42/08;
- Richiesta di Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 13318/2008, pratica n. 42/08 (silenzio/assenso).

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.

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.: € 48.935,04 (di cui 36.440,88 relativi all'appartamento ed € 12.494,16 relativi all'autorimessa).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 10/01/2014, codice identificativo 00080-002810-2014, dall'Ing. Alessandro Gigli, numero di accreditamento 00080, valevole sino al 10/01/2024. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile sarà liberato dalla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

	L'immobile esaminato è ubicato al margine sud-ovest del territorio edificato del Comune di Castello D'Argile, in zona residenziale dotata di discreti servizi commerciali e di quartiere.
	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare privo di ascensore, edificato nella seconda metà degli anni 2000.
	Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre sottotetto ed è composto da struttura portante a telaio in c.a., tamponamenti in muratura parte faccia a vista, parte intonacata e tinteggiata, parte rivestita con pannelli di legno, copertura voltata a botte dotata di manto in rame.
	L'unità immobiliare in oggetto è formata da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e terrazzo al piano secondo.
	Dispone inoltre di autorimessa al piano terra.
	Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono buoni:
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno; ○ Pavimenti: in ceramica; ○ Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso blindato; ○ Finestre e portefinestre: in legno con vetrocamera dotati di tapparelle; ○ Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria non testata; ○ Impianto elettrico: sottotraccia, 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 alluminio; non reperite

dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- Impianto di condizionamento: presente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq.	50,00	indice mercantile applicato 1,00
terrazzo	ca. mq.	5,00	indice mercantile applicato 0,33
autorimessa	ca. mq.	17,00	

L'autorimessa viene valutata separatamente a corpo.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare.

Autorimessa al piano terra.

Immobile regolare, dotato di Certificato di Abitabilità (silenzio/assenso).

Sito nel Comune di Castello D'Argile, via Europa Unita n. 24.

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, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento pari a **1.750,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si

desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

51,50 mq. (sup. commerciale) x 1.750,00 €/mq. = € 90.125,00

Autorimessa (a corpo) € 10.000,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO COMPLESSIVO

€ 100.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 80.000,00