

**Geom. GUARINO LIMONI**  
**STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO**  
Via Emilia Levante n. 31 - 40139 - Bologna  
Tel. e Fax: 051-3549227; Cell: 338-6371097  
E-mail: [guarino.limoni@virgilio.it](mailto:guarino.limoni@virgilio.it)  
P.e.c: [guarino.limoni@geopec.it](mailto:guarino.limoni@geopec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 21 / 2024**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/24**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 28/10/2024**

Promosso da:

**Ore 10:30**

.....

contro

.....

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 05/02/2024 ai nn. 5616/4214 è stata pignorata agli esecutati ..... la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di ..... con sede a Roma:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) - Foglio 126; Particella 129; Subalterno 4; Categoria A/4; Classe 2; Vani 5; Rendita € 242,73; (appartamento), Piano T-1-2.

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Fabbricato da cielo a terra in Comune di Imola (BO), sito in Via San Prospero n. 58, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione distribuito tra i piani terra, primo e piccolo sottotetto. Al piano terra sono presenti: ingresso su disimpegno/vano scale, soggiorno, cucinotto, antibagno e bagno. Al primo piano si trovano due camere e il disimpegno/ballatoio di arrivo scale. Al secondo piano/sottotetto è presente un piccolo vano in cui è

stato creato illegittimamente un servizio.

La superficie calpestabile netta del bene ispezionato, **puramente a titolo indicativo**, corrisponde a circa mq 68,00.

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO).

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) - Foglio 126

o Mappale 129; Subalterno 4; Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); Classe 2; Vani 5; Dati di superficie: Totale e totale escluse aree scoperte: 85 mq; via San Prospero n. 58; Piano T-1-2; Rendita € 242,73.

Si precisa che lo stato di fatto rilevato è difforme dalla planimetria catastale reperita per una diversa distribuzione dei vani al piano terra e piccole imprecisioni. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

**C'è corrispondenza.**

Si ribadisce che lo stato di fatto rilevato è difforme da quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Si rimanda all'atto di provenienza allegato dal quale è stato estratto il

seguinte stralcio: “... *Sono comprese nella presente vendita le comproprietà, pro-quota, sulle parti comuni del fabbricato di cui il sopradescritto bene fa parte, tali per legge e per destinazione condominiale. ...*”.

\* \* \*

#### **VINCOLI E ONERI**

Si rimanda a quanto riportato nella Relazione Notarile allegata agli atti.

\* \* \*

#### **CONFINI**

In confine con parti comuni da più lati. Inoltre, a sud-est con altra abitazione e sul lato nord-ovest con via San Prospero.

\* \* \*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene in oggetto è pervenuto in piena proprietà agli esecutati con atto di compravendita a rogito notaio ..... sede San Lazzaro di Savena (BO) rep. n. 9247/4724 del 26/11/2003, trascritto il 28/11/2003 ai numeri 59043 RG 39136 RP.

\* \* \*

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto di acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

\* \* \*

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità come da Relazione ventennale notarile allegata agli atti:

**Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura****ISCRIZIONI:**

IPOTECA VOLONTARIA N. 6801 RP 41937 RG del 30/08/2023 – in  
rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 59044/14019 del 28/11/2003  
derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio ..... sede San Lazzaro  
di Savena (BO) rep n. 9248/4725 del 26/11/2003; capitale di € 135.000,00 –  
durata anni 30 – Ipoteca di € 270.000,00.

**TRASCRIZIONI:**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5616/4214 del 05/02/2024,  
UNEP C/o il Tribunale di Bologna, rep. 10754 del 19/01/2024.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA*****SITUAZIONE URBANISTICA***

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Imola,  
adottato con Delibera C.C. n. 77 del 18/06/2019, approvato con Delibera  
Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019 e successive varianti,  
il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in oggetto è un edificio di  
interesse storico-culturale e testimoniale in territorio urbano (beni culturali -  
Allegato 2) e risiede in un Ambito del Territorio del Comune "AUC\_A1" -  
Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei  
compatti. Tale ambito è disciplinato dall'art. 15.2.2 del TOMO III delle  
Norme Tecniche Attuative del Vigente RUE. Trattasi di Ambiti Urbani

Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione. Si precisa che la normativa testé citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del cespite.

### ***REGOLARITÀ EDILIZIA***

L'unico precedente edilizio rintracciato dal Comune di Imola, in seguito ad insistenze da parte del sottoscritto e a diverse ricerche presso l'archivio telematico dell'Ufficio Tecnico svolte in presenza, è il seguente:

- Concessione n. 171 del 30 aprile 1977, Prot. Gen. 4129.

Le opere relative a detta Concessione riguardano l'apertura di una vetrina al piano terra dell'immobile al posto della finestra del soggiorno orientata a sud-ovest e l'adeguamento dell'interno dell'appartamento, allo stesso livello, al fine dell'insediamento provvisorio di una farmacia locale.

Nella rappresentazione grafica progettuale non vengono rappresentati il primo piano e il piccolo sottotetto ma è riportata la seguente indicazione: "PIANO PRIMO INVARIATO".

**Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità interne, esterne, prospettiche e alla sagoma dell'edificio.**

Di seguito si elencano, puramente a titolo indicativo, le differenze rilevate:

- Il piano terra è stato riutilizzato come residenziale diversamente da quanto indicato nel progetto della Concessione n. 171 del 30 aprile 1977,

Prot. Gen. 4129. Nella documentazione catastale (planimetria del 1996 e

visura) il piano terra è adibito ad uso abitativo;

- La distribuzione degli ambienti del piano terra è leggermente diversa sia da come rappresentato nel precedente titolo edilizio sia nella planimetria catastale;

- Alcune pareti, anche portanti, risultano leggermente traslate;

- Alcune porte risultano traslate;

- La vetrina è stata tamponata e ripristinata a finestra;

- Le altre finestre risultano leggermente spostate;

- La parete esterna dell'abitazione rivolta a nord-ovest, quella in confine con via San Prospero, ha un andamento obliquo e non ortogonale alle altre pareti attigue come rappresentato (nella planimetria catastale l'inclinazione di detta parete è rappresentato correttamente);

- Sopra alla porta d'accesso all'appartamento, in esterno, è ora presente una pensilina non rappresentata nell'elaborato grafico di progetto della Concessione e neppure nella planimetria catastale;

- Nel vano sottotetto, accessibile dal primo piano per mezzo di una piccola e ripida scala in legno, è stato ricavato abusivamente un servizio (l'altezza media del sottotetto è inferiore a quella minima consentita per poterlo realizzare);

- Nel vano soggiorno è presente un camino non rappresentato graficamente sia nella planimetria del precedente edilizio che in quella catastale;

- Non è stata rinvenuta l'abitabilità/agibilità dell'immobile.

Si precisa che la situazione riscontrata richiede ulteriori approfondimenti

per individuare le migliori soluzioni da adottare sotto tutti i profili, urbanistico, catastale, strutturale, ecc., al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto.

In relazione a quanto sopra esposto occorre comunque procedere alla regolarizzazione delle opere abusive mediante la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria, nel contempo, se le opere strutturali sono state eseguite dopo il 1983, procedere con le verifiche necessarie ad opera di uno strutturista abilitato (saggi e quant'altro indispensabile) al fine di ottenere le relative asseverazioni e produrre la documentazione necessaria da integrare alla pratica edilizia. Si dovranno inoltre ottenere tutti i certificati e/o le verifiche di conformità degli impianti non in regola e la predisposizione del Certificato di Agibilità.

A causa delle variabili che si possono prospettare e dell'impossibilità di un confronto con un precedente edilizio che rappresenti anche il primo piano e il piccolo sottotetto, non è attualmente possibile determinare con precisione il costo complessivo per regolarizzare l'immobile, ma si precisa che la SCIA in sanatoria prevede il versamento dei diritti di segreteria, come la pratica catastale, e il versamento di una somma, a titolo di oblazione, determinata in base al tipo di intervento ai sensi della LR n. 23/2004. Sono inoltre da considerare i costi dei Tecnici che dovranno intervenire.

Concludendo, si ribadisce che la situazione, piuttosto incerta, necessita di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune oltre alle verifiche di Tecnici da incaricare. Non è pertanto attualmente possibile determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e, come già detto, l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie

regolarizzazioni.

**Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che l'immobile in oggetto non è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.** Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni.

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'accesso, svolto in presenza del sottoscritto, di un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Bologna e di un fabbro, l'immobile è risultato libero da persone ma non da cose. Può essere pertanto considerato LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento terra cielo all'interno e di "testa" ad un edificio di forma pressoché rettangolare sito nella frazione San Prospero presso il Comune di Imola (BO) in via San Prospero n. 58. L'edificio, in struttura portante di laterizio con solai in latero-cemento, è costituito essenzialmente da due piani fuori terra, terra e primo, un sottotetto non abitabile e copertura a 3 falde inclinate con manto in coppi e lattonerie in rame. Le facciate esterne sono rivestite prevalentemente da intonaco tinteggiato a due tonalità di colore (giallo e bianco). Alla base dei prospetti è presente anche uno zoccolo di rivestimento in pietra. Sempre in esterno è presente un marciapiede perimetrale allo stabile in cemento.

L'accesso all'appartamento è posto sulla parete orientata a sud-ovest ed è protetto da una pensilina ad essa in aggetto per circa 1 metro. Come

indicato al precedente paragrafo “CONSISTENZA E UBICAZIONE

IMMOBILI” si ribadisce che: al piano terra sono presenti ingresso su

disimpegno/vano scale, soggiorno, cucinotto, antibagno e bagno; al primo

piano si trovano due camere e il disimpegno/ballatoio di arrivo scale. Al

secondo piano/sottotetto è presente un piccolo vano, accessibile per mezzo di

una breve ma ripida rampa di scala in legno, in cui è stato creato

illecitamente un servizio.

Il grado delle finiture interne è il seguente:

- Pareti principalmente rivestite da intonaco a tinte differenti. Le pareti

della cucina, dell’antibagno e del bagno al piano terra sono rivestite in

parte con piastrelle di ceramica di misura cm. 20 x 30, a tinta bianca in

cucina e rosa nel bagno. Stesso rivestimento a tinta bianca per le pareti

del piccolo vano sottotetto.

- Pavimenti di ingresso, cucina, antibagno, bagno e di tutto il primo piano

in piastrelle di ceramica a tinta chiara da cm 30 x 30. Nel soggiorno è

presente un rivestimento in parquet.

- Porte interne in legno tamburato.

- Porta d’accesso in legno a doghe con vetro laterale a specchio.

- Serramenti delle finestre in legno con vetrocamera e scuri in legno sul

prospetto sud-ovest. Le finestre del prospetto nord-est sono privi di

oscuranti esterni.

- Bagni con sanitari in ceramica bianca. Rubinetteria monocomando al

piano terra e bi-comando nel sottotetto. Nel bagno del piano terra sono

presenti lavabo, water, bidet e doccia con piatto doccia in ceramica e box

doccia in materiale plastico; in quello ricavato nel sottotetto un lavabo,

un water e un bidet.

- Relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperirne il certificato di conformità.

- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas collocata in cucina e terminali radianti in ferro tranne quello in ghisa in una delle camere al primo piano (si segnala la mancanza del radiatore nel bagno del piano terra).

- Gli stati di conservazione interno ed esterno sono da rivedere. Da segnalare la presenza di piccole macchie conseguenti ad infiltrazioni sul soffitto del bagno al piano terra e sul soffitto della camera sovrastante.

\* \* \*

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni 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 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.

\* \* \*

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Di seguito si riportano la superficie netta, lorda e commerciale del bene in argomento **puramente a titolo indicativo** in quanto gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura.

Una breve precisazione riguardante i criteri adottati per la

determinazione della superficie commerciale degli immobili in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni.

Descrizione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (T e 1°)	68,00	84,00	1	84,00

**Totale Sup. Commerciale mq 84,00**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento terra cielo all'interno e di "testa" ad un edificio di forma pressoché rettangolare sito nella frazione San Prospero presso il Comune di Imola (BO) in via San Prospero n. 58.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona oltre al reperimento di dati OMI e FIAP e al confronto con comparabili, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

\* \* \*

### STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 60.000,00

\* \* \*

## PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

30 %

\* \* \*

## VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 42.000,00

(Euro quarantaduemila/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 28 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)