

**GEOM. DAVID GOVONI**  
Via Emilia n° 136  
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)  
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N° 311/2023**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 28.10.2024**

**CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE**

**Ore 10:00**

**LOTTO UNO**

**LOTTO 1**

**Piena Proprietà** di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al  
piani Terra e Primo, costituita da Ingresso/vano scala al piano Terra, Cucina,  
Camera, un Bagno ed infine Ripostiglio al piano Primo, oltre ad una Cantina  
al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e  
Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Santo Stefano, Via delle  
Belle Arti n° 19.

La superficie calpestabile dell'unità Abitativa risulta di circa mq. 28 e  
la superficie della Cantina risulta di circa mq. 3 catastalmente desunti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Bologna (BO):

▪ Foglio 189, Mappale 200, Sub. 33, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5,  
Sup. Catastale mq. 39, Rendita Catastale € 161,39, Via delle Belle Arti n°  
19 (Abitazione e Cantina), Piano T-1-S1.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**C'è** corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato  
nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'**

**ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità dell'

Esecutato.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.

**Servitù attive e passive:** il bene è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza del costituito stato di condominio dell'intero complesso immobiliare, del frazionamento del complesso stesso e della posa in opera delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, del gas e delle fognature, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportato e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile Ventennale del 26.02.2024.

**VINCOLI ED ONERI**

Dalla documentazione fornita allo Scrivente si rileva che l'Esecutato *non è* in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Il preventivo dell'esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024 espone un totale spese ordinarie pari ad €. 99,00 e si precisa che, relativamente alla

	gestione ordinaria dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2024, risulta non	
	corrisposto un importo pari a € 464,22.	
	Alla data del 04/09/2024 <i>non</i> sono state Deliberate in Assemblea	
	Condominiale opere di Manutenzione Straordinaria.	
	<i>Non</i> risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul	
	valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.	
	<b>CONFINI</b>	
	Il bene in oggetto confina con muri perimetrali, parti comuni ed altre	
	proprietà, salvo altri come meglio sul posto.	
	<b>PERTINENZA</b>	
	<b>Piena Proprietà</b> dell'intero bene.	
	<b>PROVENIENZA DEL BENE</b>	
	Con Atto di Compravendita regolarmente registrato e trascritto,	
	l'Esecutato acquistava la <i>Piena Proprietà</i> del bene oggetto di stima, <u>nella sua</u>	
	<u>attuale consistenza e precedente identificazione catastale.</u>	
	<b>STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE</b>	
	Nell' Atto di Compravendita l'Esecutato dichiarava di essere	
	<u>coniugato in regime di Comunione dei beni</u> , tuttavia la consorte dichiarava e	
	riconosceva che l'acquisto del bene, effettuato dal proprio coniuge, è <u>escluso</u>	
	<u>dalla comunione legale dei beni ai sensi dell' Art. 179 lettera "f" del c.c.</u>	
	<b>ATTI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore	
	precedente risultano le seguenti formalità:	
	<b><u>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u></b>	
	<i>Nessuna</i>	

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile

ventennale.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento dei beni.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) rassegna quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **antecedente al 17 agosto 1942** e, limitatamente all'unità Immobiliare oggetto della presente procedura non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'edificio.

In considerazione di quanto sopraesposto, lo Scrivente precisa che la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di Costituzione Catastale Prot. n° BO0072885 del 16.04.2004, che in copia si allega alla presente.

A seguito di minuzioso rilievo edilizio effettuato in loco ed allegato alla presente relazione, lo Scrivente si permette di osservare che la Denuncia di Costituzione Prot. n° BO0072885 del 16.04.2004, riporta una distribuzione planimetrica interna dell'unità Immobiliare sostanzialmente **conforme a quanto rilevato in loco**, sebbene sia stato rilevato un evidente

errore di rappresentazione grafica relativamente al posizionamento di una piccola finestra prospiciente la Corte interna.

**Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che l'unità Immobiliare possa considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.**

*Preme infine evidenziare che il P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio P.G. n° 342648/2021 del 26/07/2021 ed in vigore dalla data del 29/09/2021, individua l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato - Nucleo di Antica Formazione - e che l'intero involucro edilizio risulta individuato quale "edificio di interesse storico architettonico" (SA) e che infine secondo quanto previsto dalla Tavola dei Vincoli del Comune di Bologna, l'intero fabbricato è classificato quale "Bene Culturale ai sensi dell' Art. 13 del D.Lgs. 42/2004", con trascrizione del Vincolo in data 28.09.1994 all' Art. 15889.*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27 Febbraio 2024, codice identificativo 07299-535874-2024, numero di accreditamento 07299, valevole sino al giorno 27 Febbraio 2034.

Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in **classe energetica G.**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Marco Santarcangelo con studio in Bologna (BO), Via Piazza San Francesco n° 13.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è **libero** ed in piena disponibilità della procedura.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato all'interno del quale risulta ubicato il bene oggetto della presente relazione, è stato costruito in data **antecedente al 17 agosto 1942** e risulta edificato nel Comune di Bologna (BO), Quartiere Santo Stefano, all'interno del perimetro della Città Storica di Bologna e più precisamente in Via delle Belle Arti n° 19.

La porzione di edificio ove risulta ubicata l'unità Immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, si eleva su n° 3 piani fuori Terra oltre ad un piano Interrato ed è costituito da un blocco di forma irregolare realizzato con struttura portante muratura di laterizio, solai intermedi in laterizio e ferro, solaio di copertura a falde in latero-cemento e murature perimetrali prevalentemente intonacate e tinteggiate.

L'intera sezione edificata racchiude al piano Interrato i locali accessori destinati a Cantine ed ai restanti piani risultano ubicate unità Immobiliari prevalentemente ad uso Abitativo.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Ovest dell'edificio, sviluppata su parte della superficie posta al piano Primo e con accesso dalla pregevole corte Comune interna, risulta costituita al piano Terra da un locale Ingresso a mezzo del quale, usufruendo di un ripido e disagiata rampante scala in legno, si accede al piano Primo dell'unità Immobiliare che risulta catastalmente costituita da Disimpegno, Cucina, una Camera, un Bagno debitamente disimpegno ed infine un Ripostiglio

attualmente adibito a locale Doccia.

Al piano Interrato dell'edificio, ove sono realizzate le superfici  
accessorie alla residenza, risulta ubicato il locale Cantina.

La superficie lorda dell'unità Abitativa, puramente a titolo indicativo,  
risulta di circa mq. 34 e la superficie della Cantina risulta di circa mq. 4,  
catastalmente desunta.

L'unità Immobiliare considerata nella sua interezza, si presenta in  
pessimo stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:

- Pavimentazione in ceramica di scarsa qualità in tutti i locali facenti parte  
l'alloggio;
- Rivestimento nel locale Bagno in ceramica di scarsa qualità;
- Pareti parte intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e  
tinta a tempera di colore bianco;
- Locale Bagno dotato del solo lavandino e vaso in ceramica bianca, in  
pessimo stato di conservazione;
- Serramenti delle finestre realizzati in legno e dotati di vetro a lastra unica;
- Porte interne in legno con specchiatura cieca.

*Lo Scrivente ritiene doveroso evidenziare che, sebbene il bene  
oggetto della presente relazione sia regolarmente censito al Catasto  
Fabbricati del Comune di Bologna con funzione abitativa e che comunque  
nei titoli di provenienza risulti menzionato quale "piccolo appartamento", la  
larghezza dei locali facenti parte l'unità Immobiliare risulta variabile da un  
minimo di 135 cm, ad un massimo di 150 cm.*

Il bene in oggetto **NON è dotato di impianto di riscaldamento** e la  
produzione acqua calda sanitaria (ACS) è demandata ad un Boyler elettrico

marca “Boschetti”, ubicato all’interno del locale Bagno, presumibilmente

**non** in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90.

L’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica parte sotto traccia e parte fuori traccia con punti di utilizzo scarsamente distribuiti e frutti di natura economica, presumibilmente **non** rispettante la Normativa Vigente.

Gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze, ma si dovrà comunque procedere ad una verifica della loro corretta funzionalità.

### **CONFORMITA’ 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 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**

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “ *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo....*” ed in particolare all’Allegato C “*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di

cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;

○ per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

○ per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

○ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Alloggio	34,00	1,00	mq. 34,00
Cantina	4,00	0,25	mq. 1,00
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 35,00</b>

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà** di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piani Terra e Primo, costituita da Ingresso/vano scala al piano Terra, Cucina, Camera, un Bagno ed infine Ripostiglio al piano Primo, oltre ad una Cantina al piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in

Comune di Bologna (BO), Quartiere Santo Stefano, Via delle Belle Arti n°

19.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori unitari:

- *Alloggio e cantina*      mq. 35 x €/mq. 1.700 =      € 59.500,00

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.)      € 59.000,00

**Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva      20 %**

RISULTANO      € 47.200,00

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato)      € 47.000,00**

***(Euro Quarantasettemila//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

Ozzano dell'Emilia, 25 Settembre 2024

\* \* \*

IL CONSULENTE TECNICO

*Geom. David Govoni*

**Allegati:**

○ Allegato A (con nomi)

○ Allegato A (senza nomi)

○ Allegato G (commerciale)

○ Estratto di Mappa Catastale

○ Visura Catasto Fabbricati

○ Planimetria Catastale

○ Stralcio P.U.G.

○ Elaborato Grafico

○ Certificazione Energetica (APE)

○ Documentazione Fotografica

○ Atto di Provenienza

○ Relazione Notarile (copia)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)

○ Certificazione Energetica (APE)