

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 DUE

LOTTO 2

Piena Proprietà di unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Terzo, costituita da Soggiorno-Pranzo, una Camera da letto a tipologia singola dotata di Balcone ed infine un Bagno debitamente disimpegnato oltre ad una Cantina al piano Seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 476.

La superficie calpestabile dell'Appartamento risulta di circa mq. 30, la superficie del Balcone ammonta a circa mq. 3 ed infine la superficie della Cantina risulta di circa mq. 6.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

▪ Foglio 216, Mappale 232, Sub. 15, Cat. A/4, Classe 2, Cons. Vani 2,5, Sup. Catastale mq. 40, Rendita Catastale € 161,39, Via Giuseppe Massarenti n° 476 (Abitazione e Cantina), Piano 3-S1.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate

	- Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di	
	osservare che il bene in oggetto è stato oggetto di interventi di modifiche	
	interne realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo che, sebbene si	
	presume non comportino una diversa consistenza catastale né una variazione	
	del classamento dell' Unità immobiliare, necessitano comunque di un	
	aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella Planimetria	
	Catastale.	
	Tali variazioni non sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate -	
	Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in	
	oggetto, <u>è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese</u>	
	<u>dell'aggiudicatario.</u>	
	La regolarizzazione della difformità sopraesposta, potrà avvenire con	
	la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di	
	Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare	
	complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 500,00, a cui andrà	
	aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da porsi	
	<u>a cura e spese dell'aggiudicatario.</u>	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato	
	nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'	
	ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> 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 è in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Il consuntivo dell'esercizio dal 01/01/2022 al 31/12/2022 espone un totale spese ordinarie pari ad €. 522,51 mentre il preventivo dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023 espone un totale spese ordinarie preventivato pari ad €. 497,18.

Alla data di redazione della presente relazione *non* sono state Deliberate in Assemblea Condominiale opere di Manutenzione Straordinaria.

	<p><i>Non</i> risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul</p>	
	valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.	
	CONFINI	
	Il bene in oggetto confina con muri perimetrali, parti comuni ed altre	
	proprietà, salvo altri come meglio sul posto.	
	PERTINENZA	
	Piena Proprietà dell'intero bene.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con Atto di Compravendita regolarmente registrato e trascritto,	
	l'Esecutato acquistava la Piena Proprietà del bene oggetto di stima, <u>nella sua</u>	
	<u>attuale consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell' Atto di Compravendita l'Esecutato dichiarava di essere	
	<u>coniugato in regime di Comunione dei beni</u> , tuttavia il coniuge dichiarava e	
	riconosceva che l'acquisto del bene, effettuato dalla propria consorte, è	
	<u>escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell' Art. 179 lettera "f" del</u>	
	<u>c.c.</u>	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore	
	precedente risultano le seguenti formalità:	
	<u>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u>	
	<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:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato di cui fa parte l'unità Immobiliare	
	oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente al 1 settembre	
	1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal	
	Comune di Bologna (BO):	
	▪ Licenza Edilizia P.G. n° 10173/48 P.U.T. n° 2042/V/48 rilasciata in data	
	17/03/1948, per la Nuova Costruzione del fabbricato in oggetto;	
	▪ Abitabilità P.G. n° 1579 rilasciata in data 04/02/1949;	
	▪ Deposito Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 162552	
	presentato in data 03/07/2012, con riferimento alle parti Comuni	
	dell'edificio.	
	Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,	
	relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per	
	l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento	
	di Violazione Urbanistica.	
	Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune	
	di Bologna (BO), gli elaborati grafici a corredo della Licenza Edilizia P.G.	
	n° 10173/48 P.U.T. n° 2042/V/48, pertanto lo Scrivente precisa che la	
	verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Denuncia di	
	Costituzione Catastale Prot. n° 1253 del 24/01/1968, che in copia si allega	

alla presente.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalla planimetria Catastale di cui sopra, sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell' unità Immobiliare, consistenti essenzialmente in un differente posizionamento della porta di accesso al locale Camera.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all'allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria* e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione

Energetica registrato in data 01 Ottobre 2024, codice identificativo 03157-611870-2024, numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 01 Ottobre 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 l'Unità Immobiliare in oggetto è occupata, in forza di regolare Contratto di Locazione ad uso Abitativo stipulato in data 15/02/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate il **22.02.2022**; *la durata della locazione è fissata in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15.02.2022 e scadenza al 14.02.2026* ed alla scadenza naturale il contratto si intenderà prorogato di diritto per un periodo di 4 (quattro) anni, qualora non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione.

Detto Contratto di Locazione risulta registrato in *data antecedente* al Verbale di Pignoramento Immobiliare ed appare quindi *opponibile alla presente procedura*.

Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di cui sopra, ammonta a € 5.400,00, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di €. 450,00 e lo Scrivente si ritiene *congruo* l'importo della locazione.

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 **anteriore al 1 settembre 1967** e risulta edificato nel

Comune di Bologna (BO), Quartiere San Donato, nelle immediate vicinanze

dello svincolo "11" della tangenziale di Bologna e più precisamente in Via

Giuseppe Massarenti n° 476.

L'edificio ove risulta ubicata l'unità Immobiliare oggetto della

presente procedura esecutiva, si eleva su n° 4 piani fuori Terra oltre ad un

piano Seminterrato ed è costituito da un blocco di forma regolare realizzato

con struttura portante muratura di laterizio, solai intermedi in latero-

cemento, solaio di copertura a falde anch'esso in latero-cemento e paramenti

perimetrali con finitura "faccia a vista".

L'intera sezione edificata racchiude al piano Seminterrato i locali

accessori destinati a Cantine ed ai restanti piani risultano ubicate unità

Immobiliari ad uso Abitativo.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in

discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità Abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Sud-Ovest

dell'edificio, sviluppata su parte della superficie posta al piano Terzo e con

accesso dal vano scala comune a mezzo di portoncino blindato, risulta

costituita da Soggiorno-Pranzo, una Camera da letto a tipologia singola

dotata di Balcone ed infine un Bagno debitamente disimpegno.

Al piano Seminterrato 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. 37, la superficie del Balcone ammonta a circa mq. 3 ed

infine la superficie della Cantina risulta di circa mq. 7.

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

- Pavimentazioni in ceramica di discreta qualità in tutti i locali;

- Rivestimento nelle pareti dell'angolo Cottura in ceramica di discreta qualità;

- Rivestimento nel locale Bagno in ceramica di discreta qualità;

- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera di coloritura bianca;

- Locale Bagno dotato del solo vaso in ceramica bianca, lavandino, vasca, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in mediocre stato di conservazione;

- Serramenti realizzati in PVC, dotati di vetro-camera e ferramenta di natura economica;

- Porte interne in legno del tipo "tamburato" complete di ferramenta di natura economica.

Il bene in oggetto è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia del tipo a "tiraggio forzato" marca "IMMERGAS" mod. "VICTRIX THERA 24", presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in acciaio verniciati di colore bianco.

L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di discreta qualità, rispettante

la Normativa Vigente; è presente un sistema di raffrescamento estivo con due elementi di diffusione a parete tipo “Split” ubicati nei locali Soggiorno e Camera, tuttavia preme evidenziare che tale impianto di raffrescamento non risulta funzionante.

Gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

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

Servizi sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 476.

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. 40 x €/mq. 2.400 = € 96.000,00

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 96.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 20 %

RISULTANO € 76.800,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato) € 77.000,00

(Euro Settantasettemila//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, 01 Ottobre 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
- Licenza Edilizia P.G. n° 10173/48 P.U.T. n° 2042/V/48 rilasciata in data 17/03/1948
- Abitabilità P.G. n° 1579 rilasciata in data 04/02/1949
- Deposito Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. n° 162552 presentato in data 03/07/2012
- Elaborato Grafico
- Certificazione Energetica (APE)
- Documentazione Fotografica
- Atto di Provenienza
- Contratto di Locazione
- 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)

