

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 TRE

LOTTO 3

Piena Proprietà di unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da Ingresso e contiguo Ripostiglio/Guardaroba, Soggiorno-Pranzo con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia matrimoniale dotata di Balcone, una Camera da letto a tipologia singola ed infine un Bagno debitamente disimpegnato 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 San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 175.

La superficie calpestabile dell'Appartamento risulta di circa mq. 58, la superficie del Balcone ammonta a circa mq. 3 ed infine la superficie della Cantina risulta di circa mq. 8.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

- Foglio 216, Mappale 62, Sub. 8, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 4, Sup. Catastale mq. 72, Rendita Catastale € 444,15, Via Giuseppe Massarenti n° 175 (Abitazione e Cantina), Piano 1-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 parte in forza di regolare titolo abilitativo e parte

illecitamente, che comportano una diversa consistenza catastale ed una

variazione del classamento dell' unità immobiliare e 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, *è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese*

dell'aggiudicatario.

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, 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 € 600,00, a cui andrà

aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da porsi

a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 consuntivo dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023 espone un totale spese ordinarie pari ad €. 815,15 mentre il preventivo dell'esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024 espone un totale spese ordinarie preventivato pari ad €. 514,44.

	A tal fine si precisa che, relativamente alla gestione ordinaria	
	dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2024, risulta non corrisposto un	
	importo pari a € 2.278,19 ed a tal proposito preme evidenziare che il	
	Condominio ha intrapreso procedura per il recupero del credito	
	condominiale contro l'Esecutato.	
	Alla data di redazione della presente relazione non sono state	
	Deliberate in Assemblea Condominiale opere di Manutenzione Straordinaria.	
	Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul	
	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° 17847/62 P.U.T. n° 5428 rilasciata in data	
	17/05/1962, per la realizzazione di nuovi balconi sui fronti Est-Sud-Ovest	
	del fabbricato in oggetto;	
	▪ Licenza Edilizia P.G. n° 34390/66 P.U.T. n° 8498 rilasciata in data	
	21/07/1966, per la realizzazione di nuovi balconi sul fronte Nord del	
	fabbricato in oggetto;	
	▪ Sanatoria ex Art. 48 Legge 47/85 P.G. n° 50333/86 P.U.T. 14226/1986	
	presentata in data 09/06/1986, per modifiche interne all'unità Immobiliare	

	oggetto della presente relazione;	
	▪ D.I.A. P.G. n° 273106/2007 presentata in data 19/11/2007, per modifiche	
	interne all'unità Immobiliare oggetto della presente relazione.	
	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.	
	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato	
	dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Bologna (BO), sebbene <i>non</i>	
	si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze	
	di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate alcune	
	difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell' unità	
	Immobiliare e riconducibili alla mancata presentazione di una Variante in	
	Corso d'Opera alla D.I.A. P.G. n° 273106/2007.	
	Più in particolare, come risultante dall' elaborato grafico allegato alla	
	presente relazione, è stata rilevato un differente dimensionamento del	
	Ripostiglio/Guardaroba contiguo al locale Ingresso, la realizzazione di	
	un'apertura di collegamento con il confinante locale Camera ed un differente	
	posizionamento dell'apertura di accesso al predetto Ripostiglio, oltre ad	
	ulteriori lievi difformità nella rappresentazione planimetrica dell'alloggio.	
	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 <i>Manutenzione</i>	
	<i>Straordinaria</i> 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 28 Settembre 2024, codice identificativo 03157-611190-2024, numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 28 Settembre 2034.

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

Alla data di verifica sul posto è emerso che l'Unità Immobiliare in

oggetto è occupata senza titolo alcuno da terze persone, tuttavia preme evidenziare che i suddetti occupanti hanno sottoscritto con il Custode Giudiziario, idonea Scrittura Privata al fine di vedersi autorizzati all'occupazione dell'immobile in oggetto, dietro versamento di una congrua indennità soprassedendo pertanto la procedura Esecutiva ad ordinarne l'immediato rilascio.

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 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° 175.

L'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 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 Interrato i locali accessori destinati a Cantine, al piano Terra risultano ubicati locali ad uso Commerciale ed infine ai restanti piani risultano ubicate unità Immobiliari ad uso Abitativo.

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

	L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Nord	
	dell'edificio, sviluppata su parte della superficie posta al piano Primo e con	
	accesso dal vano scala comune a mezzo di portoncino in legno, risulta	
	costituita da Ingresso e contiguo Ripostiglio/Guardaroba, Soggiorno-Pranzo	
	con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia matrimoniale dotata di	
	Balcone, una Camera da letto a tipologia singola ed infine un Bagno	
	debitamente disimpegnato.	
	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. 68, la superficie del Balcone ammonta a circa mq. 3 ed	
	infine la superficie della Cantina risulta di circa mq. 9.	
	L'Unità Immobiliare considerata nella sua interezza, si presenta in	
	buono stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:	
	- Pavimentazioni in ceramica di buona qualità in tutti i locali;	
	- Rivestimento nelle pareti dell'angolo Cottura in ceramica di discreta	
	qualità;	
	- Rivestimento nel locale Bagno in ceramica di buona qualità;	
	- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile	
	e tinta a tempera di varia coloritura;	
	- Locale Bagno dotato di sanitari del tipo sospeso in ceramica bianca, piatto	
	doccia in nicchia, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in ottimo stato	
	di conservazione;	
	- Serramenti realizzati in PVC, dotati di vetro-camera e ferramenta di buona	
	fattura;	

- Porte interne in legno del tipo “tamburato” complete di ferramenta ottonata di discreta qualità;

- Persiane in legno verniciate colore grigio decisamente ammalorate.

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 24”, 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 altresì presente un sistema di raffrescamento estivo con tre elementi di diffusione a parete tipo “Split” ubicati nei locali Soggiorno e Camera.

Tutti 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

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	68,00	1,00	mq. 68,00

Balcone	3,00	0,30	mq.	0,90	
Cantina	9,00	0,25	mq.	2,25	
TOTALE (Arr.) mq. 71,00					
STIMA DEL BENE					
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>					
di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da					
Ingresso e contiguo Ripostiglio/Guardaroba, Soggiorno-Pranzo con angolo					
Cottura, una Camera da letto a tipologia matrimoniale dotata di Balcone, una					
Camera da letto a tipologia singola ed infine un Bagno debitamente					
disimpegnato 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 San Donato, Via Giuseppe Massarenti n° 175.					
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, <u>stimato a</u>					
<u>misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,					
considerando i seguenti valori unitari:					
- Alloggio e cantina	mq. 71	x €/mq. 2.700	=	€ 191.700,00	
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.)				€ 192.000,00	
Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva				20 %	

	RISULTANO	€ 153.600,00
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato)	€ 154.000,00
	<i>(Euro Centocinquantaquattromila//00)</i>	
	* * *	
	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, 28 Settembre 2024	
	* * *	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<i>Geom. David Govoni</i>	
	<u>Allegati:</u>	
	○ 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° 17847/62 P.U.T. n° 5428 rilasciata in data	
	17/05/1962	
	○ Licenza Edilizia P.G. n° 34390/66 P.U.T. n° 8498 rilasciata in data	
	21/07/1966	
	○ D.I.A. P.G. n° 273106/2007 presentata in data 19/11/2007	

