

	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° 198/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 12.03.2026</u>
	CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE	<u>Ore 10:00</u>
	LOTTO DUE	LOTTO 2
	<u>Piena Proprietà</u> di piccolo corpo di fabbrica autonomo ad uso	
	Rimessa, sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente	
	n° 37.	
	La superficie calpestabile della Rimessa risulta di circa mq. 12.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) :	
	▪ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 25, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 13, Sup.	
	Catastale mq. 13, R.C. € 56,40, Via Emilia Ponente n° 37, (Autorimessa),	
	Piano T.	
	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 la rappresentazione grafica dell' Unità immobiliare in	
	trattazione, così come risultante dalla Denuncia di Variazione catastale Prot.	
	n° C00448 del 13.01.1988, che in copia si allega alla presente, non risulta	
	coincidente con l'effettivo stato dei luoghi, mentre altresì risulta	

	correttamente rappresentata nell'Elaborato planimetrico di cui alla Denuncia	
	di Variazione catastale Prot. n° BO0106125 del 21/07/2016.	
	Ne consegue pertanto che il bene in oggetto, <u>è da regolarizzare dal</u>	
	<u>punto di vista catastale a cura e spese 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 € 600,00, 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'	
	<u>Parti comuni:</u> 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.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> il bene è venduto a corpo nello stato di fatto	
	e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze,	

	sovranze, 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 dello stato	
	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 30.09.2024.	
	VINCOLI ED ONERI	
	<i>Non</i> risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul	
	valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.	
	<i>Non</i> risulta costituito Condominio.	
	CONFINI	
	Il bene in oggetto confina con muri perimetrali e parti comuni Sub.	
	91, salvo altri come meglio sul posto.	
	PERTINENZA	
	Piena Proprietà dell'intero bene.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con <i>Atto di Divisione</i> regolarmente registrato e trascritto,	
	all'Esecutato perveniva tra gli altri, la <i>Piena proprietà</i> del bene oggetto di	
	stima, <u>nella sua attuale consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell' Atto di Divisione, l'Esecutato dichiarava di essere <u>coniugato in</u>	
	<u>regime di separazione dei beni.</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 Imola (BO) rassegna quanto segue:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato	
	costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e non risultano elevati	
	Verbal di accertamento di Violazione Urbanistica.	
	Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune	
	di Imola (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	
	Variazione catastale di cui al Prot. n° C00448 del 13.01.1988, che in copia si	
	allega alla presente.	
	A seguito di rilievo edilizio effettuato in loco, ed allegato alla presente	

	relazione, lo scrivente si permette di osservare che la Denuncia di Variazione	
	catastale di cui sopra, riporta una distribuzione planimetrica interna	
	dell'Unità immobiliare sostanzialmente conforme a quanto rilevato in	
	loco , sebbene vetusta e mancante di alcune informazioni, quali ad esempio le	
	altezze del vano, tuttavia preme evidenziare che tale documentazione potrà	
	essere esibita come documentazione probante circa la legittimità edilizia.	
	Tutto ciò premesso, lo Scrivente ritiene che il bene possa	
	considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima NON necessita di Attestato di Prestazione	
	Energetica, ai sensi della D.G.R. n° 1275 del 07/09/2015 allegato A - Art. 1	
	comma 5 lettera d), in quanto trattasi di unità immobiliare ad uso	
	Autorimessa , privo di impianti termici di climatizzazione invernale ed	
	estiva.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Istituto Vendite	
	Giudiziarie (IVG) con sede in Castenaso (BO), Via Cà dell'Orbo n° 33.	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che l'Unità immobiliare in	
	oggetto, <i>così come anche le Unità Immobiliari di cui ai Sub. 35-61</i> , sono	
	occupate in forza di regolare Contratto di Locazione ad uso Commerciale,	
	stipulato in data 23.05.2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate il	
	<i>03.06.2025; la durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza</i>	
	<i>dal 23.05.2025 e scadenza al 22.05.2031</i> ed alla scadenza naturale il	
	contratto si intenderà prorogato di diritto per un periodo di 6 (sei) 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 <i>data successiva</i> al	
	Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna in data	
	17.09.2024 ed appare quindi <u>NON opponibile alla presente procedura.</u>	
	Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di	
	Locazione di cui sopra ammonta a € 4.560,00, da corrispondersi in 12 rate	
	mensili anticipate di €. 380,00; lo Scrivente si ritiene <i>congruo</i> l'importo	
	della locazione.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato è stato	
	costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 , risulta ubicato in Comune	
	di Imola, via Emilia Ponente n° 37 e più precisamente in località "Piratello",	
	nelle immediate vicinanze dell'abitato del predetto Comune e comodamente	
	raggiungibile percorrendo la via Emilia Ponente; il lotto su cui risulta	
	edificato il fabbricato presenta sagoma piuttosto regolare e giacitura	
	pianeggiante.	
	Il piccolo fabbricato oggetto della presente relazione si eleva su un	
	unico piano fuori Terra, risulta costituito da un blocco di forma regolare ed è	
	realizzato in struttura di muratura di laterizio, solaio di copertura a falde in	
	legno e murature perimetrali intonacate e tinteggiate.	
	Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in	
	scadente stato di conservazione e manutenzione.	
	CONFORMITA' IMPIANTI	
	<i>Non</i> sono presenti impianti.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	

	Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “Regolamento	
	<i>recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe</i>	
	<i>d'estimo....”</i> ed in particolare all’Allegato C “ <i>Norme Tecniche per la</i>	
	<i>determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a</i>	
	<i>destinazione ordinaria”</i> , 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>	

	Rimessa	14,00	1,00	mq.	14,00
	TOTALE mq.				14,00
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>				
	di piccolo corpo di fabbrica autonomo ad uso Rimessa, sito in Comune di				
	Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 37.				
	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 corpo</u> ,				
	nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando il				
	seguinte valore:				
	- Rimessa	a corpo =		€	5.000,00
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€	5.000,00	
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva			20 %	
	RISULTANO		€	4.000,00	
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA		€	4.000,00	
	(Euro Quattromila//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, 17 Febbraio 2026	
	* * *	
	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	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Planimetria Catastale	
	○ Elaborato Grafico	
	○ Documentazione Fotografica	
	○ Atto di Provenienza	
	○ Contratto di Locazione	
	○ Relazione Notarile (copia)	
	<u>Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:</u>	
	○ 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)	