

	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 TRE	LOTTO 3
	<u>Piena Proprietà</u> di due Unità immobiliari ad uso Commerciale poste	
	al piano Terra e tra loro funzionalmente connesse, costituite da due locali	
	Laboratorio, un Ufficio e contigui locali Bagno e Doccia debitamente	
	disimpegnati, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale,	
	Commerciale e Servizi sito in Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via	
	Emilia Ponente n° 39.	
	La superficie calpestabile delle Unità immobiliari in esame risulta	
	complessivamente di circa mq. 42.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) :	
	▪ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 35, Cat. C/3, Classe 3, Cons. mq. 12, Sup.	
	Catastale mq. 17, R.C. € 28,51, Via Emilia Ponente n° 39, (Laboratorio),	
	Piano T;	
	▪ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 61, Cat. C/3, Classe 4, Cons. mq. 28, Sup.	
	Catastale mq. 33, R.C. € 78,09, Via Emilia Ponente n° 39, (Laboratorio),	
	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 il bene in esame è stato oggetto di interventi di modifiche	
	interne ed esterne realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo, che	
	comportano una diversa consistenza catastale ed una variazione del	
	classamento delle Unità immobiliari e necessitano comunque di un	
	aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nelle Planimetrie	
	catastali.	
	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 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 € 2.000,00, a cui andrà	
	aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da <u>porsi</u>	
	<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, beni Sub. 46, parti	
	comuni Sub. 51-91, 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 all'interno del quale sono ubicati i	
	beni oggetto di pignoramento è stato costruito in data anteriore al 1	

	settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi	
	rilasciati dal Comune di Imola (BO):	
	▪ D.I.A. Prat. A2003 n° 303 P.G. n° 15074 presentata in data 28/03/2003,	
	per opere di sistemazione della corte interna al fabbricato ed installazione	
	di autoclave;	
	▪ D.I.A. Prat. A2008 n° 400 P.G. n° 20368 presentata in data 15/04/2008,	
	per opere di ripasso del manto di copertura dell'intero fabbricato.	
	Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune	
	di Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la	
	distribuzione planimetrica delle Unità immobiliari in trattazione.	
	In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la	
	verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta delle Planimetrie	
	catastali di cui alla Denuncia di Variazione catastale di cui al Prot. n°	
	C03273 del 20.05.1992, che in copia si allega alla presente.	
	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalle	
	Planimetrie Catastali di cui sopra, non si evidenziano difformità	
	dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze esecutive di cui all' Art.	
	19 bis della L.R. 23/2004, tuttavia in occasione del sopralluogo ed a seguito	
	di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state	
	accertate numerose difformità eseguite presumibilmente in fase di	
	ristrutturazione dell'immobile.	
	Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla	
	presente relazione, le difformità rilevate consistono nella realizzazione del	
	vano murario di collegamento tra i due locali Laboratorio, oltre alla	
	realizzazione dei locali Bagno e Doccia, in luogo del previsto locale	

	Ripostiglio ed infine risulta tamponata l'apertura di collegamento verso la	
	corte interna dell'immobile.	
	In riferimento alle 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>Ristrutturazione</i>	
	<i>Edilizia</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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.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 <u>a cura e spese dell'aggiudicatario.</u>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'Unità immobiliare di cui al <i>Sub. 35</i> è dotata di Attestato di	
	Prestazione Energetica registrato in data 19 Giugno 2017, codice	
	identificativo 03389-056201-2017, numero di accreditamento 03389,	

	valevole sino al giorno 19 Giugno 2027.	
	Nel predetto certificato si attesta che l'Unità immobiliare di cui sopra	
	in oggetto è posta in <i>classe energetica B.</i>	
	L'Unità immobiliare di cui al <i>Sub. 61</i> è dotata di Attestato di	
	Prestazione Energetica registrato in data 31 Maggio 2017, codice	
	identificativo 03389-042936-2017, numero di accreditamento 03389,	
	valevole sino al giorno 31 Maggio 2027.	
	Nel predetto certificato si attesta che l'Unità immobiliare di cui sopra	
	in oggetto è posta in <i>classe energetica B.</i>	
	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 il bene in oggetto, <i>così come</i>	
	<i>anche l' Unità immobiliare di cui ai Sub. 25,</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</i> ; <i>la durata</i>	
	<i>della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 23.05.2025 e</i>	
	<i>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 nella sua	
	interezza è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 , risulta	
	ubicato in Comune di Imola, via Emilia Ponente n° 34-36 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.	
	La porzione di edificio ove risulta ubicata l'Unità immobiliare	
	oggetto della presente relazione si eleva su n° 3 piani fuori Terra, oltre ad un	
	piano Interrato, risulta costituito da un blocco di forma piuttosto irregolare	
	ed è realizzato con struttura portante di muratura di laterizio, solai intermedi	
	in struttura lignea e sovrastanti tavelloni di laterizio, solaio di copertura a	
	falde in struttura lignea e murature perimetrali intonacate e tinteggiate.	
	Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in	
	discreto stato di conservazione e manutenzione, sebbene siano presenti su	
	alcune pareti perimetrali vari fenomeni di umidità di risalita.	
	Le Unità immobiliari in oggetto, localizzate lungo il fronte Sud-	
	Ovest dell'edificio, con affaccio sulla corte comune di cui al Sub. 91,	
	sviluppate su parte della superficie posta al piano Terra e con accesso diretto	
	dalla predetta Corte, risultano costituite da due locali Laboratorio, un Ufficio	
	e contigui locali Bagno e Doccia debitamente disimpegnati.	

	La superficie lorda del bene in esame, puramente a titolo indicativo,	
	risulta di circa mq. 55.	
	Il bene oggetto della presente relazione considerato nella sua	
	integrità, si presenta in scadente stato di conservazione e presenta le	
	seguenti finiture:	
	- Pavimentazioni parte in lastre di graniglia e parte in resina colore grigio;	
	- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e	
	tinta a tempera di colore bianco;	
	- Rivestimento nei locali Bagno e Doccia in ceramica di mediocre qualità;	
	- Locali Bagno e Doccia dotato di vaso e bidet in ceramica, lavabo e piatto	
	doccia, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in discreto stato di	
	conservazione;	
	- Serramenti interni realizzati parte in alluminio e parte in ferro, dotati di	
	vetro a lastra unica e vetusta ferramenta;	
	- Porte interne in legno del tipo “tamburato” complete di ferramenta di	
	natura economica;	
	- Scuri in legno colore verde.	
	L'edificio non è dotato d’impianto di riscaldamento e la produzione	
	di acqua calda sanitaria (ACS), è demandata ad un Boyler elettrico installato	
	all'interno del locale Bagno, presumibilmente in regola con la Normativa di	
	cui alla Legge 46/90.	
	L'edificio è dotato altresì di impiantistica elettrica fuori-traccia con	
	punti di utilizzo scarsamente distribuiti e frutti di natura economica,	
	presumibilmente non rispettante la Normativa Vigente.	
	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 “ <i>Regolamento</i>	
	<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 coperta dell’immobile, comprensiva degli	
	eventuali locali di servizio diretto, comprensiva della quota delle	
	superfici occupate dai muri interni, perimetrali e pilastri, fino ad uno	
	spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono	
	computati nella misura massima del 50%;	
	○ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile.	
	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>	

	<i>Laboratori e servizi</i>	55,00	1,00	mq.	55,00
	TOTALE mq. 55,00				
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>				
	di due Unità immobiliari ad uso Commerciale poste al piano Terra e tra loro				
	funzionalmente connesse, costituite da due locali Laboratorio, un Ufficio e				
	contigui locali Bagno e Doccia debitamente disimpegnati, il tutto facente				
	parte di un fabbricato ad uso Residenziale, Commerciale e Servizi sito in				
	Comune di Imola (BO), Loc. Piratello, Via Emilia Ponente n° 39.				
	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:				
	- <i>Laboratori e servizi</i>	mq.	55	x € /mq.	800 = € 44.000,00
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO				€ 44.000,00
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva				20 %
	RISULTANO				€ 35.200,00
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato)				€ 35.000,00
	<i>(Euro Trentacinquemila//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, 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	
	○ Visure Catasto Fabbricati	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Planimetrie Catastali	
	○ Elaborato Grafico	
	○ Certificazioni Energetiche (APE)	
	○ Documentazione Fotografica	
	○ Atto di Provenienza	
	○ Contratto di locazione	
	○ Relazione Notarile (copia)	
	<u>Per la pubblicità 1 CD-ROM con all’interno:</u>	

[illegible]