

	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 QUATTRO	LOTTO 4
	<u>Piena Proprietà</u> di Unità immobiliare ad uso Abitativo posta al	
	piano Primo, costituita da ingresso su Soggiorno-Pranzo, una Camera da	
	letto a tipologia Matrimoniale ed annesso Ripostiglio ed infine un piccolo	
	Bagno debitamente disimpegnato, oltre a locale Cantina al piano Terra ed	
	ulteriore Cantina al piano Interrato, 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° 34.	
	La superficie calpestabile dell'unità abitativa risulta di circa mq. 51,	
	la superficie della Cantina al piano Terra ammonta a circa mq. 14,00 ed	
	infine la superficie della Cantina al piano Interrato risulta di circa mq. 43.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):	
	▪ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 36, Cat. A/4, Classe 2, Cons. Vani 3,5, Sup.	
	Catastale mq. 68, R.C. € 169,91, Via Emilia Ponente n° 34, (Abitazione e	
	Cantine), Piano S1-T-1.	
	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. 10-37-73,	
	parti comuni Sub. 49-51, 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 è ubicato il	
	bene oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il 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;	
	▪ Dichiarazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A3817 P.G. n° 31914	
	presentata in data 26/09/1994, per sostituzione pavimenti, sanitari e	
	Caldaia a Gas.	
	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 Imola (BO), documentazione probante circa la consistenza e la	
	distribuzione planimetrica dell'Unità immobiliare in trattazione.	
	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° C03272 del 20.05.1992, che in copia si	
	allega alla presente.	

	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato	
	dall'Accesso atti effettuato presso il Comune di Imola (BO), non si	
	evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze	
	esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004 e non sono state accertate	
	difformità tali da richiedere la sanatoria o la legittimazione delle difformità	
	mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in	
	Sanatoria (S.C.I.A.) o ulteriori Titoli Abilitativi.	
	Tutto ciò premesso, tale bene può considerarsi regolare dal punto	
	di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione	
	Energetica registrato in data 26 Luglio 2017, codice identificativo 03389-	
	058649-2017, numero di accreditamento 03389, valevole sino al giorno 26	
	Luglio 2027.	
	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' Istituto Vendite	
	Giudiziarie (IVG) con sede in Castenaso (BO), Via Cà dell'Orbo n° 33.	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che la sola unità Abitativa	
	facente parte il bene in oggetto è occupata in forza di regolare Contratto di	
	Locazione ad uso Abitativo, stipulato in data 26/01/2018 e registrato	
	all'Agenzia delle Entrate il 26.01.2018 ; la durata della locazione è fissata in	
	anni 4 (quattro) con decorrenza dal 26.01.2018 e scadenza al 25.01.2022 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 3 (sei) mesi prima della scadenza della	
	locazione.	
	Detto Contratto di Locazione risulta registrato in <i>data antecedente</i> al	
	Verbale di Pignoramento Immobiliare ed appare quindi <u><i>opponibile alla</i></u>	
	<u><i>presente procedura, con termine al 25/01/2030</i></u>	
	Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di Locazione	
	di cui sopra ammonta a € 4.200,00, da corrispondersi in 12 rate mensili	
	anticipate di €. 350,00; 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 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.	
	L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Nord	
	dell'edificio, con affaccio sulla via Emilia Ponente, sviluppata su parte della	
	superficie posta al piano Primo e con accesso diretto da un rampante scala	
	rettilineo, risulta costituita da ingresso su Soggiorno-Pranzo, una Camera da	
	letto a tipologia Matrimoniale ed annesso Ripostiglio ed infine un piccolo	
	Bagno debitamente disimpegnato	
	Al piano Terra dell'edificio, con accesso diretto dalla Corte interna,	
	risulta ubicato il primo locale Cantina ed infine al piano Interrato	
	dell'edificio, ove sono realizzate le superfici accessorie alla residenza, risulta	
	ubicato l'ulteriore Cantina.	
	<i>Lo Scrivente ritiene doveroso evidenziare che, all'interno del locale</i>	
	<i>Cantina posto al piano Interrato risulta installato l'impianto Autoclave a</i>	
	<i>servizio dell'intero immobile, ciò in conseguenza dei patti di cui all'Atto di</i>	
	<i>Divisione in data 28.07.2016.</i>	
	La superficie lorda dell'Unità abitativa, puramente a titolo indicativo,	
	risulta di circa mq. 61, la superficie della Cantina al piano Terra ammonta a	
	circa mq. 17 ed infine la superficie lorda della Cantina al piano Interrato	
	risulta di circa mq. 54.	
	L'Unità Immobiliare considerata nella sua interezza, si presenta in	
	discreto stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:	
	- Pavimentazioni parte in marmette di scarsa qualità e parte in cotto, il tutto	
	in discreto stato di conservazione;	
	- Rivestimento nelle pareti dell'angolo Cottura in ceramica di scarsa	

	qualità;	
	- Pavimentazione e rivestimento nel locale Bagno in ceramica di scarsa	
	qualità;	
	- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile	
	e tinta a tempera di colore bianco;	
	- Locale Bagno dotato di sanitari in ceramica bianca, piatto doccia con box	
	ad ante in metacrilato, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in	
	discreto stato di conservazione;	
	- Serramenti realizzati in legno, dotati di vetro-camera e ferramenta di	
	natura economica;	
	- Porte interne in legno complete di ferramenta di natura economica;	
	- Scuri in legno colore verde.	
	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 “BAXI”, installata nella porzione adibita ad angolo	
	Cottura, presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90;	
	gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in ghisa verniciati	
	di colore bianco.	
	L’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia, completa	
	di quadro elettrico generale con interruttori magnetotermico e differenziale,	
	con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di mediocre qualità	
	marca “TICINO”, presumibilmente in regola con la Normativa Vigente.	
	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 <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 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	61,00	1,00	mq. 61,00	
	Cantina (P.T.)	17,00	0,25	mq. 4,25	
	Cantina (P.IS)	54,00	0,25	mq. 13,50	
	TOTALE (Arrotondato) mq. 79,00				
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>				
	di Unità immobiliare ad uso Abitativo posta al piano Primo, costituita da				
	ingresso su Soggiorno-Pranzo, una Camera da letto a tipologia Matrimoniale				
	ed annesso Ripostiglio ed infine un piccolo Bagno debitamente				
	disimpegnato, oltre a locale Cantina al piano Terra ed ulteriore Cantina al				
	piano Interrato, 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° 34.				
	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 servizi mq. 79 x €/mq. 900 = € 71.100,00	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 71.100,00	
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 20 %	
	RISULTANO € 56.880,00	
	VALORE DEL BENE A BASE D’ASTA (Arrotondato) € 57.000,00	
	(Euro Cinquantasettemila//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)	

[illegible]