

	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 CINQUE	LOTTO 5
	<u>Piena Proprietà</u> di Unità immobiliare ad uso Residenziale posta al	
	piano Primo, costituita da ingresso su Soggiorno con angolo Cottura, una	
	Camera da letto a tipologia Matrimoniale ed annesso piccolo Bagno non	
	debitamente disimpegnato, oltre a locale Cantina al piano Terra, 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° 36.	
	La superficie calpestabile dell'unità Abitativa risulta di circa mq. 39	
	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 Imola (BO) :	
	▪ Foglio 146, Mappale 29, Sub. 46, Cat. A/4, Classe 1, Cons. Vani 2,5, Sup.	
	Catastale mq. 53, R.C. € 103,09, Via Emilia Ponente n° 36, (Abitazione e	
	Cantina), Piano T-1.	
	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 di cui alla Planimetria catastale del	
	bene in esame, non risulta corrispondente allo stato dei luoghi, necessitando	
	quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata; tale	
	variazione non è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio	
	(Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, <u><i>è da</i></u>	
	<u><i>regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.</i></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 € 2.000,00, a cui andrà	
	aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da <u><i>porsi</i></u>	
	<u><i>a cura e spese dell'aggiudicatario.</i></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. 35-73, parti	
	comuni Sub. 51-52, 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 regime di separazione dei beni</u> .	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente 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;	

	▪ Comunicazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A1336 P.G. n° 887	
	presentata in data 16/01/1987, 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° C03273 del 20.05.1992, che in copia si	
	allega alla presente.	
	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dalla	
	Planimetria Catastale 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 alcune difformità, presumibilmente derivanti da errori di	
	rappresentazione grafica del bene in oggetto.	
	Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla	
	presente relazione, le difformità rilevate consistono nell'errata	
	rappresentazione del vano porta di accesso al Bagno dell'unità abitativa, così	
	come nell'errata rappresentazione grafica della Cantina posta al piano Terra.	

	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>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 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 <u>a cura e spese dell'aggiudicatario.</u>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione	
	Energetica registrato in data 06 Marzo 2026, codice identificativo 10561-	
	022046-2026, numero di accreditamento 10561, valevole sino al giorno 06	
	Marzo 2036.	
	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 l'Unità immobiliare in oggetto è occupata in forza di regolare Contratto di Locazione ad uso Abitativo, stipulato in data 01/08/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate il **10.08.2014**; la durata della locazione è fissata in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01.08.2014 e scadenza al 31.07.2018 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 (tre) 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, con termine al 31/07/2026**

Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di Locazione di cui sopra ammonta a € 3.600,00, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di €. 300,00; lo Scrivente si ritiene **congruo** 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 (BO), 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.	
	L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Sud-Ovest	
	dell'edificio, con affaccio parte sul retro dell'edificio e parte sulla corte	
	interna, sviluppata su parte della superficie posta al piano Primo e con	
	accesso diretto dalla Corte interna a mezzo di un rampante scala rettilineo,	
	risulta costituita da ingresso su Soggiorno con angolo Cottura, una Camera	
	da letto a tipologia Matrimoniale ed infine annesso piccolo Bagno non	
	debitamente disimpegnato.	
	Al piano Terra dell'edificio, con accesso diretto dalla Corte interna,	
	risulta ubicato il locale Cantina.	
	La superficie lorda dell'Unità abitativa, puramente a titolo indicativo,	
	risulta di circa mq. 47 ed infine la superficie lorda della Cantina risulta di	
	circa mq. 7.	
	L'unità Abitativa considerata nella sua interezza, si presenta in	
	pessimo stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:	

	- Pavimentazione in ceramica di scarsa qualità in tutti i locali facenti parte	
	l'alloggio;	
	- Rivestimento nel locale Bagno in ceramica di scarsa qualità;	
	- Pareti parte intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e	
	tinta a tempera di varia coloritura;	
	- Locale Bagno dotato di sanitari in ceramica bianca, box doccia, dotati di	
	rubinetteria tradizionale, in pessimo stato di conservazione;	
	- Serramenti delle finestre realizzati in legno, dotati di vetro a lastra unica e	
	vetusta ferramenta;	
	- Porte interne in legno con specchiatura cieca con ferramenta di natura	
	economica;	
	- Scuri in legno colore verde.	
	<i>Lo Scrivente ritiene doveroso evidenziare che, per scelta del</i>	
	<i>Conduttore dell'alloggio, sebbene sia presente l'impiantistica di</i>	
	<i>riscaldamento, non risultano effettuati gli allacciamenti alla rete Gas ed</i>	
	<i>Elettrica, pertanto l'alloggio si presenta afflitto da evidenti fenomeni di</i>	
	<i>umidità con formazione di muffe che hanno comportato anche il distacco di</i>	
	<i>estese porzioni di intonaco e tinteggiatura interna.</i>	
	Il bene in oggetto è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e	
	produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia stagna del	
	tipo a “tiraggio forzato” marca “BAXI” mod. “LUNA 240 FI”, installata nel	
	locale Cantina al piano Terra, 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 varia coloritura.	
	L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti	

	di utilizzo scarsamente distribuiti e frutti di natura economica,	
	presumibilmente non rispettante la Normativa Vigente.	
	Gli impianti di cui sopra non sono allacciati alle pubbliche utenze, si	
	dovrà pertanto procedere ad una verifica della loro funzionalità, essendo gli	
	stessi attualmente inutilizzati ed inattivi.	
	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 47,00 1,00 mq. 47,00
					Cantina 7,00 0,25 mq. 1,75
					TOTALE (Arrotondato) mq. 49,00
					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 con angolo Cottura, una Camera da letto a tipologia
					Matrimoniale ed annesso piccolo Bagno non debitamente disimpegnato,
					oltre a locale Cantina al piano Terra, 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° 36.

	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>Alloggio e pertinenze</i> mq. 49 x €/mq. 600 = € 29.400,00	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 29.400,00	
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 20 %	
	RISULTANO € 23.520,00	
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato) € 23.000,00	
	(Euro Ventitremila//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	
	○ Comunicazione di inizio Lavori Art. 26 L. 47/85 Prat. A1336 P.G. n°	
	887 presentata in data 16/01/1987	
	○ Elaborato Grafico	
	○ Certificazione Energetica (APE)	
	○ 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)	
	○ Certificazione Energetica (APE)	