GEOM. DAVIDE FERRI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ARIANNA D'ADDABBO — **N. 284/25**

* * * — R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE — **Udienza 29.10.2026**

LOTTO UNICO — **Ore 12.00**

Piena Proprietà di unità immobiliare ad uso Abitativo con sviluppo al Piano Quarto costituita da Soggiorno-Pranzo, Balcone, Cucina, Disimpegno, n.2 Camere e Bagno oltre a Cantina al Piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Navile, Via dei Rosaspina n.6.

La superficie commerciale dell'appartamento risulta di circa mq. 69.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

- Foglio 114, Mappale 513, Sub. 38, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 67 mq., R.C. € 867,65, Via dei Rosaspina n.6., (Abitazione) Piano 4, (Cantina) Piano 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 la dimostrazione grafica dei subalterni, così come risultante dall' Elaborato Planimetrico, risulta ***errata*** in quanto al Piano Interrato il locale Cantina viene erroneamente identificato con il Sub.16 in luogo del

corretto **Sub.38.**

Tale variazione **non** è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, ***è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.***

La regolarizzazione della difformità sopraesposta, potrà avvenire con la presentazione di idonea Rettifica di Elaborato Planimetrico (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un' ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 1.000,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto 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 degli Esecutati.

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 fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni

stessi.

VINCOLI E ONERI

Il presente procedimento di Esecuzione Immobiliare è stato promosso dal Condominio …….. per il recupero delle spese condominiali dovute dall'esecutata al Condominio; si omette pertanto di riportare il prospetto della situazione debitoria relativa alla gestione ordinaria.

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti comuni, muri perimetrali ed altre proprietà, salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

Piena proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di Compravendita Notaio …….. del …….. Rep. n. ……., trascritto a Bologna in data …….. al numero di registro particolare n. …….. la Signora ……., acquistava la piena ed esclusiva proprietà, per la quota indivisa di 1/1 del bene oggetto di stima.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'Atto di Acquisto la Sig.ra …….. dichiara di non essere coniugata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente, quanto in oggetto è gravato dalle seguenti formalità:

- Pignoramento Immobiliare del …….. Reg. Part. n. …….. e

Reg. Gen. n. …….., a favore di …….., trascritto a carico della Sig.ra …….. (quota di 1/1), gravante l'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.

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:

Regolarità edilizia: Le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data **successiva al 01 settembre 1967;** i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bologna (BO) sono i seguenti:

- Concessione Edilizia Prot. Gen. n.45103 rilasciata in data 22.02.1984 *(Realizzazione nuovo edificio residenziale);*
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n.11817 rilasciata in data 24.07.1985 *(Variante in corso d'opera);*
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n.35921 del 14.08.1985, P.U.T. 10615/85;
- Rilascio autorizzazione all'abitabilità in data 18.10.1986.

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.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell'edificio, sia in fasi successive; in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Bologna (BO), risulta che:

- l'accesso all'appartamento risulta spostato di circa due metri;
- nel locale Soggiorno-pranzo risulta realizzata una controparete atta a contenere lo scorrimento della porta di accesso al locale Disimpegno;
- all'interno del locale Bagno si rileva la realizzazione di un muretto sul retro dei due sanitari (wc e bidet).

In riferimento alle difformità indicate, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, 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 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 23 del 21.10.2004, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) 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

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 16 gennaio 2020, codice identificativo 02063 – 002826 - 2020, dal Perito Industriale …….., numero di accreditamento 02063, valevole sino al giorno 16 gennaio 2030. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica G**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla Sig.ra …….. *(Esecutata – proprietaria quota di 1/1),* dalla figlia minorenne e dal Sig. …….. *(Compagno Esecutata)*. All' interno dei beni immobili in oggetto risultano presenti materiali vari ed arredi che ***non*** sono oggetto della presente relazione di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il complesso immobiliare di cui il bene oggetto della presente relazione ne è parte, è stato edificato in data **successiva il 1 settembre 1967;** risulta edificato nel Comune di Bologna (BO), Quartiere Navile, Via dei Rosaspina n.6.

L'edificio, nel quale è posto il bene oggetto di perizia, si eleva su n.5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, presenta una forma regolare,

risulta costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde inclinate e con murature perimetrali intonacate e tinteggiate.

L'intera sezione edificata racchiude al Piano Interrato locali destinati a Cantine ed Autorimesse; al Piano Terra risulta una sala condominiale; infine nei restanti Piani risultano unità immobiliari ad uso abitativo.

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

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al Piano Quarto *(ultimo piano)*, vi si accede mediante il blocco scale comune o mediante l'uso di ascensore, il portoncino d'ingresso è blindato, risulta costituita da Soggiorno-Pranzo, Balcone, Cucina, Disimpegno, n.2 Camere e Bagno oltre a Cantina al Piano Interrato.

Il bene in oggetto consta di finiture di livello mediocre quali:

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica in tutti i locali ad eccezione dei locali autorizzati come camere che risultano pavimentati in parquet;
- Locale Cucina con rivestimento per l'intero perimetro eseguito in ceramica, di qualità mediocre;
- Pareti intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera in pessime condizioni di manutenzione/conservazione;
- Locale Bagno con rivestimento presente solamente all'interno del box doccia, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca, lavabo integrato in mobile-

arredo, box doccia, completi di rubinetteria monocomando;

- Porte interne del tipo "tamburato" in legno, di colore bianco, complete di ferramenta economica, in pessime condizioni di manutenzione/conservazione;
- Serramenti delle porte/finestre in legno con vetrocamera, completi di avvolgibili in pvc;
- Locale Cantina al Piano Interrato, avente porta di accesso in lamiera zincata, con pavimentazione interna in ceramica e pareti interne tinteggiate di colore bianco;

Nei locali Soggiorno-Pranzo e Camera a tipologia matrimoniale è presente l'impianto di climatizzazione estiva ma risulta non funzionante.

L'unità Abitativa è dotata d'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas, con Caldaia Stagna a condensazione marca "IMMERGAS", ubicata nella Cucina, presumibilmente non in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante in alluminio di colorazione chiara.

L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di mediocre qualità presumibilmente rispettante la Normativa Vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene risulta da considerarsi scarso.

CONFORMITÀ 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:

Destinazione	***Sup.mq.***	***Coeff.***	***Sup. Comm.***
Alloggio (P.4)	65,6	1,00	mq. 65,6
Balcone	7,3	0,30	mq. 2,2
Cantina (P.S1)	4,8	0,25	mq. 1,2
		TOTALE	**mq. 69,0**

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di unità immobiliare ad uso Abitativo con sviluppo al Piano Quarto costituita da Soggiorno-Pranzo, Balcone, Cucina, Disimpegno, n.2 Camere e Bagno oltre a Cantina al Piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Navile, Via dei Rosaspina n.6.

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, **stimato a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori unitari:

- *Alloggio*	mq. 69 x €/mq. 2.700 =	€ 186.300,00
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€ 186.300,00
% di abbattimento per procedura esecutiva		**circa 15 %**
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)		**€ 158.000,00**

(Euro Centocinquantottomila/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, 28 Settembre 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Davide Ferri)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- N.1 Visura Catasto Fabbricati

- N.1 Planimetria Catastale
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n.45103 rilasciata in data 22.02.1984
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n.11817 rilasciata in data 24.07.1985
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n.35921 del 14.08.1985, P.U.T. 10615/85
- Rilascio autorizzazione all'abitabilità in data 18.10.1986
- Elaborato grafico di Stato Rilevato
- Certificazione Energetica (APE)
- Documentazione fotografica
- Atto di provenienza
- Relazione notarile (copia)
- Nota trascrizione pignoramento

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- 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)