

**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° 269/17****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 11.03.2019****CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 11:20****LOTTO UNO****LOTTO 1**

**Piena Proprietà** di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al piano Primo, costituita da Ingresso ed annesso Balcone, Soggiorno, Cucina e contiguo Bagno, tre Camere da letto a tipologia Matrimoniale di cui una dotata di Balcone, una Cantina, oltre a Soffitta non abitabile al piano Sottotetto, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e Servizi sito in Comune di Vergato (BO), Loc. Riola, Via Nazionale n° 57.

La superficie calpestabile dell'Appartamento risulta essere di circa mq. 91, la superficie dei Balconi risulta di circa mq. 6, la superficie della Cantina risulta di circa mq. 15 ed infine la superficie calpestabile della Soffitta non abitabile risulta di circa mq. 35.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Vergato (BO) :

▪ Foglio 63, Mappale 216, Sub. 18, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 7, Sup. Catastale mq. 139, Rendita Catastale € 524,20, Via Nazionale n° 57 (Appartamento e Cantina), Piano 1-4.

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, l'Unità Immobiliare in trattazione è stata oggetto di interventi

di modifiche interne realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo che,

sebbene si presume non comportino una diversa consistenza catastale né una

variazione del classamento dell' Unità Immobiliare, necessitano comunque

di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella

Planimetria Catastale.

Tali variazioni non sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate -

Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in

oggetto, *è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese*

*dell'aggiudicatario.*

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 € 400,00, a cui andrà

aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione 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 dell'

Esecutato.

### **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 beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.

**Servitù attive e passive:** i beni sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le relative aderenze, sovrastanze, 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 del costituito stato di condominio 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.

### **VINCOLI ED ONERI**

*Non* risulta costituito Condominio e *non* risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

### **CONFINI**

L'Unità Immobiliare in oggetto confina con muri perimetrali, beni Mappale 216 Sub. 6-7-8-9-13 e parti comuni Mappale 216 Sub. 7-10-12, salvo altri come meglio sul posto.

### **PERTINENZA**

*Piena proprietà* dell'intero bene.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con *Atto di Compravendita in forma di Scrittura Privata Autenticata*

regolarmente registrato e trascritto, l'Esecutato acquistava la *Piena Proprietà* del bene oggetto di stima, nella sua attuale consistenza ed identificazione catastale.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell' Atto di Compravendita in forma di Scrittura Privata Autenticata, l'Esecutato dichiarava di essere celibe.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Certificazione ipotecaria depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:

#### **Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

*Nessuna*

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Certificazione ipotecaria.

#### **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 Vergato (BO) rassegna quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data **anteriore al 1 settembre 1967** e, limitatamente all'Unità immobiliare oggetto della presente procedura

non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato (BO), documentazione probante circa la consistenza e la distribuzione planimetrica dell'edificio, in quanto la documentazione di cui sopra non risulta reperibile agli atti come da Certificazione Prot. n° 943.2019 del 29/01/2019 rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Vergato (BO).

In considerazione di quanto sopraesposto, lo scrivente precisa che, la verifica della regolarità edilizia avverrà sulla scorta della Planimetria Catastale di cui alla Denuncia di Variazione Prot. n° C09948 del 30/06/1987, che in copia si allega alla presente.

A seguito di rilievo edilizio allegato alla presente relazione, lo scrivente si permette di osservare che la Planimetria catastale di cui sopra, riporta una distribuzione planimetrica interna dell'unità Immobiliare *parzialmente difforme rispetto a quanto riscontrato in loco*, in quanto è stata rilevata la presenza di un' unica ampia Cantina, in luogo di due contigue e separate Cantine.

Rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tale opera è generalmente riconducibile 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 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione

delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di 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 ***a cura e spese dell'aggiudicatario.***

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05 Febbraio 2019, valevole sino al giorno 05 Febbraio 2029.

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' I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Villanova di Castenaso (BO), Via Cà dell'Orbo n° 33-33/2 .

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è occupato dall'Esecutato e dalla Madre dell'Esecutato.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato all'interno

del quale risulta ubicato il bene oggetto della presente relazione, è stato costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967** e risulta edificato nel Comune di Vergato (BO), Loc. Riola, in Via Nazionale n° 57; il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma ed andamento altimetrico piuttosto irregolare.

L'edificio oggetto della presente procedura esecutiva, si eleva su n° 4 piani fuori Terra ed è costituito da un blocco di forma piuttosto regolare realizzato con struttura portante in pietra locale, solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde in struttura lignea e murature perimetrali parte intonacate e tinteggiate e parte in pietra locale a vista.

L'intera sezione edificata racchiude al piano Terra alcuni locali Commerciali, mentre ai restanti piani risultano ubicate Unità Immobiliari ad uso Abitativo.

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

L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo i Fronti Nord e Sud dell'edificio, sviluppata su parte della superficie posta al piano Primo e con accesso dal vano scala comune a mezzo di portoncino in legno, risulta costituita da Ingresso ed annesso Balcone, Soggiorno, Cucina e contiguo Bagno, tre Camere da letto a tipologia Matrimoniale di cui una dotata di Balcone ed infine una Cantina.

Al piano Quarto/Sottotetto dell'edificio, risulta ubicato il locale Soffitta non abitabile, il quale presenta altezza minima pari a circa cm. 20 ed altezza massima pari a circa cm. 170.

La superficie lorda dell'Unità abitativa, puramente a titolo indicativo,

risulta di circa mq. 116, la superficie dei Balconi risulta di circa mq. 7 ed

infine la superficie lorda della Cantina risulta di circa mq. 19.

L'Unità Immobiliare considerata nella sua interezza, si presenta in discreto stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:

- Pavimentazione in ceramica di varia natura e di bassa qualità in tutti i locali, eccezion fatta per una Camera ove si riscontra una vetusta pavimentazione in assito di legno;

- Pavimentazione nel locale Bagno in ceramica di scarsa qualità;

- Rivestimento della parete attrezzata all'interno della Cucina eseguito in gres porcellanato, di scarsa qualità;

- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera di varia coloritura;

- Locale Bagno dotato di vaso in ceramica bianca, lavabo e piatto doccia, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in discreto stato di conservazione;

- Porte interne in legno complete di vetusta ferramenta ottonata;

- Serramenti delle finestre realizzati in legno con vetri a lastra unica e dotati di ferramenta di natura economica;

- Persiane in legno colore verde.

*Lo scrivente ritiene inoltre doveroso rassegnare che, lungo l'intero paramento murario posto a Nord dell' alloggio, sono presenti varie ed estese efflorescenze, macchie di acqua ed umidità che hanno causato l'esfoliazione delle pitture murali e degli intonaci; si rileva altresì che entrambi i Balconi, così come anche i parapetti realizzati in pietra locale lavorata, sono soggetti ad evidenti fenomeni di sgretolamento dovuti alla*



*vetustà degli stessi.*

L'unità Abitativa è dotata d'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con vetusta Caldaia marca "FERROLI" ubicata nel locale Cucina, **non** in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in acciaio verniciati di colore bianco.

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

Tutti 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 " *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:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Alloggio	116,00	1,00	mq. 116,00
Balconi	7,00	0,30	mq. 2,10
Cantina	19,00	0,25	mq. 4,75

**TOTALE (Arrotondato) mq. 123,00**

**STIMA DEL BENE**



sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 07 Febbraio 2019

\* \* \*

IL CONSULENTE TECNICO

*Geom. David Govoni*

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale
- Visura Catasto Fabbricati
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Planimetria Catastali
- Certificazione Prot. n° 943.2019 del 29/01/2019
- Elaborato Grafico
- Certificazione Energetica (APE)
- Documentazione Fotografica
- Atto di Provenienza
- Certificazione ipotecaria (copia)

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

