

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° 187/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 22.04.2024

* * *

Ore 11:00

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di porzione di Villetta del tipo "a schiera", con sviluppo ai piani Terra, Primo e Sottotetto non abitabile oltre a piccola corte esclusiva ed infine posto auto scoperto.

L'intera sezione edificata è costituita al piano Terra da Soggiorno-pranzo ed annessa Cucina, (*urbanisticamente e catastalmente Ripostiglio/Lavanderia*) contigua Autorimessa e Bagno/Lavanderia ed infine piccola Corte esclusiva e posto Auto scoperto; al piano Primo è costituita da una Camera da letto a tipologia matrimoniale, una Camera da letto a tipologia singola dotata di Balcone, un Bagno debitamente disimpegnato ed infine un piccolo Ripostiglio; al piano Secondo si rileva un unico ampio locale Sottotetto non abitabile.

Il bene oggetto della presente relazione insiste su un lotto di terreno avente andamento plani-altimetrico piuttosto regolare ed è sito in Comune di Galliera (BO), Loc. San Vincenzo, Via Costruttori di Pace n° 26.

La superficie lorda adibita ad uso Residenziale e Servizi, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 96, la superficie del piano Sottotetto ammonta a circa mq. 53, la superficie del Balcone risulta di circa mq. 8, la superficie dell'Autorimessa ammonta a circa mq. 15, la superficie della

Corte esclusiva risulta di circa mq. 28 ed infine la superficie del posto Auto scoperto risulta di circa mq. 13 catastalmente desunti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Galliera (BO):

▪ Foglio 47, Mappale 867, Sub. 8 graffato al Sub. 9, Cat. A/7, Classe 1, Cons. Vani 5, Sup. Catastale mq. 105, Via Cantelli Guido SNC (*Toponomastica corretta Via Costruttori di Pace n° 26*), Rendita Catastale € 413,17, (Abitazione e Corte), Piano T-1-2;

▪ Foglio 47, Mappale 867, Sub. 10, Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 18, Sup. Catastale mq. 22, Via Cantelli Guido SNC (*Toponomastica corretta Via Costruttori di Pace n° 26*), Rendita Catastale € 62,28, (Autorimessa), Piano T;

▪ Foglio 47, Mappale 867, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq. 13, Sup. Catastale mq. 12, Via Cantelli Guido SNC (*Toponomastica corretta Via Costruttori di Pace n° 26*), Rendita Catastale € 38,27, (posto Auto scoperto), 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 le Unità immobiliari oggetto della presente procedura, sono state 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 delle Unità

Immobiliari, 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, 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 € 900,00, 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' DEGLI

ESECUTATI 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 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 del	
	costituito 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 06.07.2023.	
	VINCOLI ED ONERI	
	<i>Non</i> risulta costituito Condominio e <i>non</i> risultano ulteriori vincoli	
	e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente	
	procedura esecutiva.	
	CONFINI	
	Il bene in oggetto confina con muri perimetrali, parti comuni ed altre	
	proprietà, salvo altri come meglio sul posto.	
	PERTINENZA	
	Piena Proprietà dell'intero bene.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con Atto di Vendita regolarmente registrato e trascritto, gli Esecutati	
	acquistavano la Piena Proprietà dei beni oggetto di stima, <u>nella loro attuale</u>	
	<u>consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	

Nell' Atto di Vendita gli Esecutati dichiaravano di essere coniugati in

regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

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 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 Galliera (BO) rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fanno parte le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato in data **successiva il 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Galliera (BO):

▪ Permesso di Costruire n° 12/2003 Prot. n° 12115 rilasciato in data 20/08/2003, per la Nuova Costruzione di tre villette con tipologia "a schiera";

▪ D.I.A. n° 42/2004 P.G. n° 13390 presentata in data 16/09/2004, per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 12/2003;

	▪ Richiesta Certificato di Conformità Edilizia n° 17/2004 P.G. n° 15455	
	presentato in data 25/10/2004, tacitamente accolto ai sensi dell' Art. 22	
	comma 6 L.R. 31/2002.	
	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.	
	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato	
	dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Galliera (BO), sebbene non si	
	evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze	
	esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate	
	numerose difformità realizzate parte in fase di realizzazione	
	dell'immobile e parte in fase successiva.	
	Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla	
	presente relazione, le difformità rilevate sono le seguenti:	
	- al piano Terra i tramezzi delimitanti i previsti locali Lavanderia,	
	Disimpegno e Ripostiglio, risultano demoliti ed in loro vece è stata	
	realizzata una Cucina ed infine all'interno del locale Autorimessa è stato	
	creato un ulteriore vano adibito a Bagno/Lavanderia;	
	- al piano Primo il locale Bagno è stato ingrandito, inglobando parte della	
	superficie del contiguo vano Ripostiglio.	
	In riferimento alla 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 *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

Lo Scrivente ritiene infine doveroso evidenziare che, qualora le difformità rilevate *siano in contrasto con la Normativa vigente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati*, 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 28 Marzo 2024, codice identificativo 03157-548914-2024, numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 28 Marzo 2034.

Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in

classe energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Silvia Codato con studio in Bologna (BO), Galleria Cavour n° 3.

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** e risulta composto da un unico edificio a schiera per complessivi tre alloggi, costruito tra gli anni 2003-2004 e risulta edificato nel Comune di Galliera (BO), Loc. San Vincenzo, Via Costruttori di Pace n° 26, all'interno di un'area a prevalente destinazione residenziale di espansione.

Il bene oggetto della presente relazione si eleva su n° 3 piani fuori Terra e risulta costituito da un blocco di forma piuttosto regolare e gradevole ed è realizzato in struttura mista di calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura di laterizio, solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde in struttura lignea e murature perimetrali parte intonacate e tinteggiate e parte con rivestimento in muratura di laterizio con finitura "faccia a vista".

L'accesso all'alloggio avviene sia usufruendo dell' accesso Carrabile a servizio dell' Autorimessa, sia usufruendo della piccola Corte esclusiva e la sezione edificata racchiude al piano Terra un Soggiorno-pranzo ed annessa Cucina, (*urbanisticamente e catastalmente Ripostiglio/Lavanderia*) contigua Autorimessa e Bagno/Lavanderia ed infine una piccola Corte esclusiva sistemate a giardino e posto Auto scoperto.

Ai piani Primo e Secondo, risulta concretizzata la "zona notte"

	dell'alloggio costituita al piano Primo da una Camera da letto a tipologia	
	matrimoniale, una Camera da letto a tipologia singola dotata di Balcone, un	
	Bagno debitamente disimpegnato ed infine un piccolo Ripostiglio; al piano	
	Secondo risulta ubicato un ampio locale Sottotetto non abitabile, avente	
	altezza massima pari a circa cm. 275 ed altezza minima pari a circa cm. 190.	
	Il bene in oggetto, considerato nella sua interezza, si presenta in	
	buono stato di conservazione e presenta le seguenti finiture:	
	- Pavimentazione in gres porcellanato di discreta qualità in tutti i locali	
	facenti parte l'alloggio;	
	- Rivestimento della parete attrezzata all'interno della Cucina eseguito in	
	gres porcellanato, di discreta qualità;	
	- Pavimentazione nei locali Bagno e Lavanderia in ceramica di discreta	
	qualità;	
	- Rivestimento nei locali Bagno e Lavanderia, eseguito in piastrelle di	
	ceramica di discreta qualità, di varia tipologia e fattura e con schema di	
	posa "dritto-infilato", in buono di conservazione;	
	- Locali Bagno dotati di sanitari in ceramica bianca, piatto doccia con box ad	
	ante in metacrilato, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in buono	
	stato di conservazione;	
	- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile	
	e tinta a tempera di varia coloritura;	
	- Serramenti delle finestre e porte/finestre realizzati in legno colore naturale,	
	completi di vetrocamera e dotati di ferramenta ottonata di discreta fattura;	
	- Scuri in legno;	
	- Porte interne in legno del tipo tamburato complete di ferramenta di discreta	

	fattura;	
	- Portoncino di ingresso blindato;	
	- Portone di accesso al locale Autorimessa basculante in legno ad apertura manuale.	
	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 “REMEHA”, mod. “TZERRA” ubicata nel locale Bagno/Lavanderia al piano Terra, presumibilmente <i>non</i> 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 sufficientemente distribuiti e frutti di discreta qualità, presumibilmente rispettante la Normativa Vigente.	
	Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze, tuttavia non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.	
	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>	

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>
Vani principali (P.T.-P.1)	96,00	1,00	mq. 96,00

	Sottotetto non abitabile (P.2)	53,00	0,50	mq.	26,50
	Balcone	8,00	0,30	mq.	2,40
	Autorimessa	15,00	0,50	mq.	7,50
	Corte esclusiva (10%)	28,00	0,10	mq.	2,80
	TOTALE (Arrotondato) mq. 135,00				
	posto Auto scoperto			mq.	13,00
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>				
	di porzione di Villetta del tipo “a schiera”, con sviluppo ai piani Terra,				
	Primo e Sottotetto non abitabile oltre a piccola corte esclusiva ed infine				
	posto auto scoperto, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso				
	Residenziale e Servizi sito in Comune di Galliera (BO), Loc. San Vincenzo,				
	Via Costruttori di Pace n° 26.				
	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:				
	- Villetta a schiera	mq.	135	x €/mq.	1.200 = € 162.000,00
	- posto Auto scoperto			a corpo	= € 2.000,00

	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 164.000,00
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva	20 %
	RISULTANO	€ 131.200,00
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)	€ 130.000,00
	<i>(Euro Centotrentamila//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, 22 Marzo 2024	
	* * *	
	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	
	○ Permesso di Costruire n° 12/2003 rilasciato in data 20/08/2003	

