

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° 86/2022**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 30.01.2023**CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 10:40****LOTTO UNICO****Piena Proprietà** di Unità Immobiliare ad uso Residenziale posta al

piano Terzo, costituita da Ingresso, Soggiorno e contiguo Cucinotto con

annesso Balcone, due Camere da letto a tipologia Matrimoniale ed infine un

Bagno debitamente disimpegno, oltre a Cantina ed Autorimessa al piano

Seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Residenziale e

Servizi sito in Comune di Casalecchio (BO), Loc. Capoluogo, Via Isonzo n°

3.

La superficie calpestabile dell'Appartamento risulta essere di circa

mq. 64, la superficie del Balcone risulta di circa mq. 5, la superficie della

Cantina ammonta a circa mq. 6 ed infine la superficie dell'Autorimessa

risulta di circa mq. 12.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO):

▪ Foglio 20, Mappale 1094, Sub. 16, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 4,5,

Sup. Catastale mq. 74, Rendita Catastale € 464,81, Via Isonzo n° 3

(Abitazione e Cantina), Piano 3-S1;

▪ Foglio 20, Mappale 1094, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 10, Sup.

Catastale mq. 12, Rendita Catastale € 65,07, Via Isonzo n° 3,
(Autorimessa), 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 il bene in oggetto è stato oggetto di interventi di modifiche interne realizzati 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 € 600,00, a cui andrà aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da porsi *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

Lo Scrivente rassegna inoltre che non risulta prodotto l'Elaborato Planimetrico contenente la Dimostrazione dei Subalterni Assegnati relativamente all'intero edificio.

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

Fatto salvo quanto descritto al successivo paragrafo "*Proprietà*" 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.

Servitù attive e passive: il bene è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova 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, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile Ventennale del 27.05.2021 del Notaio Marco Saladino Saladini Pilastrì.

VINCOLI ED ONERI

Dalla documentazione fornita allo Scrivente si rileva che gli Esecutati

non sono in regola con i pagamenti delle spese condominiali ed a tal proposito si ritiene opportuno rassegnare che, nel presente procedimento di Esecuzione Immobiliare è intervenuto il "Condominio di Via Isonzo n° 3", per il recupero delle spese condominiali dovute, pertanto si omette di riportare il prospetto della situazione debitoria.

Il consuntivo dell'esercizio dal 01/09/2020 al 31/08/2021 espone un totale spese ordinarie pari ad €. 863,70 mentre il preventivo dell'esercizio dal 01/09/2021 al 31/08/2022 espone un totale spese ordinarie preventivate pari ad €. 1.302,15.

Alla data di redazione della presente relazione *non* sono state Deliberate in Assemblea Condominiale opere di Manutenzione Straordinaria, tuttavia preme evidenziare che con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 09/03/2022, sono stati deliberati interventi di riqualificazione energetica dell'intero Condominio di cui al cd. "Superbonus 110%", tuttavia alla data attuale l'iter procedurale di cui sopra risulta interrotto.

Non 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 Denuncia di Successione regolarmente registrata e trascritta, agli	
	Esecutati sono pervenute le rispettive quote di proprietà del bene oggetto di	
	stima, <u>nella sua attuale consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nella Dichiarazione di Successione nulla viene menzionato in merito	
	allo stato civile dell'Esecutata ancora in vita.	
	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 Casalecchio di Reno (BO) rassegna quanto segue:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato di cui fa parte l' Unità Immobiliare	
	oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1 settembre	
	1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal	
	Comune di Casalecchio di Reno (BO):	
	▪ Licenza Edilizia P.G. n° 6714/62/mv rilasciata in data 27/06/1963, per la	

	Nuova Costruzione del fabbricato in oggetto;	
	▪ Licenza Edilizia P.G. n° 13538/N/t rilasciata in data 30/01/1967, per la	
	Sanatoria di opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia .G. n°	
	6714/62/mv;	
	▪ Abitabilità P.G. n° 1172/67/N/V rilasciata in data 15/02/1967;	
	▪ Autorizzazione Edilizia P.G. n° 11727/RC/C n° 2/85 rilasciata in data	
	09/01/1985, per la realizzazione di pensiline al piano Terzo dell'immobile.	
	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 Casalecchio di Reno (BO),	
	sebbene non si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare	
	le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, si rilevano alcuni	
	errori di rappresentazione grafica nell' Elaborato progettuale depositato, che	
	potranno essere regolarizzati ai sensi dell' Art. 19 bis comma 1 bis lettera "e"	
	della L.R. 23/2004, oltre ad una lieve difformità rilevabile nel locale Bagno.	
	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>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 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 <u><i>a cura e spese dell'aggiudicatario.</i></u>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione	
	Energetica registrato in data 12 Aprile 2018, codice identificativo 08687-	
	026312-2018 e successivamente revisionata con codice identificativo 08687-	
	026312-2018, valevole sino al giorno 12 Aprile 2028.	
	Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in	
	<i>classe energetica G.</i>	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Gina Nicole	
	Margherita Mele con studio in Bologna (BO), Via Santo Stefano n° 38.	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è	
	occupato dall'Esecutata ancora in vita.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	

	<p>Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato all'interno</p>	
	<p>del quale risulta ubicato il bene oggetto della presente relazione, è stato</p>	
	<p>costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e risulta edificato nel</p>	
	<p>Comune di Casalecchio di Reno (BO), Loc. Capoluogo, in Via Isonzo n° 3;</p>	
	<p>il lotto su cui insiste il fabbricato presenta sagoma ed andamento altimetrico</p>	
	<p>regolare.</p>	
	<p>L'edificio oggetto della presente procedura esecutiva, si eleva su n° 4</p>	
	<p>piani fuori Terra oltre ad un piano Seminterrato ed è costituito da un blocco</p>	
	<p>di forma piuttosto regolare realizzato con struttura portante in c.a. e</p>	
	<p>tamponamento in blocchi di laterizio, solai intermedi in latero-cemento,</p>	
	<p>solaio di copertura a falde anch'esso in latero-cemento e murature</p>	
	<p>perimetrali parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in listelli di</p>	
	<p>muratura di laterizio con finitura faccia a vista.</p>	
	<p>L'intera sezione edificata racchiude al piano Seminterrato i locali</p>	
	<p>accessori destinati a Cantine ed Autorimesse, mentre ai restanti piani</p>	
	<p>risultano ubicate Unità immobiliari ad uso Abitativo.</p>	
	<p>Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in buono</p>	
	<p>stato di conservazione e manutenzione.</p>	
	<p>L'Unità abitativa in oggetto, localizzata lungo il Fronte Sud-Ovest</p>	
	<p>dell'edificio, sviluppata su parte della superficie posta al piano Terzo e con</p>	
	<p>accesso dal vano scala comune non dotato di ascensore, a mezzo di</p>	
	<p>portoncino in legno, risulta costituita da Ingresso, Soggiorno e contiguo</p>	
	<p>Cucinotto con annesso Balcone, due Camere da letto a tipologia</p>	
	<p>Matrimoniale ed infine un Bagno debitamente disimpegno.</p>	
	<p>Al piano Seminterrato dell'edificio, ove sono realizzate le superfici</p>	

accessorie alla residenza, risulta ubicati la Cantina ed il locale Autorimessa.

La superficie lorda dell'Unità abitativa, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 74, la superficie del Balcone risulta di circa mq. 6, la superficie della Cantina ammonta a circa mq. 7 ed infine la superficie lorda dell' Autorimessa risulta di circa mq. 14.

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

- Pavimentazioni in lastre di marmo di scarsa qualità, il tutto in buono stato di conservazione;
- Rivestimento nelle pareti del Cucinotto in ceramica di discreta qualità;
- Pavimentazione e rivestimento nel locale Bagno in ceramica di discreta 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 sanitari in ceramica bianca, piatto doccia, vasca, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in discreto stato di conservazione;
- Serramenti delle finestre e portefinestre realizzati in legno, dotati di vetro a lastra unica e ferramenta di natura economica;
- Porte interne in legno del tipo "tamburato" complete di vetusta ferramenta di natura economica;
- Avvolgibili in legno.

L'unità Abitativa è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento con elementi di diffusione del calore del tipo a ventilconvettore, con cassa in lamiera verniciata, comunque dotati di valvole termostatiche,

presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; la produzione acqua calda sanitaria (ACS) è demandata ad un Boyler elettrico marca "ARISTON" ubicato all'interno del locale Bagno, presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90.

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 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	74,00	1,00	mq. 74,00
Balcone	6,00	0,30	mq. 1,80
Cantina	7,00	0,25	mq. 1,75
TOTALE (Arrotondato) mq.			78,00
Autorimessa			mq. 14,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà**

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

Con Osservanza

Ozzano dell'Emilia, 27 Dicembre 2022

* * *

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale
- Visure Catasto Fabbricati
- Planimetrie Catastali
- Licenza Edilizia P.G. n° 6714/62/mv rilasciata in data 27/06/1963
- Licenza Edilizia P.G. n° 13538/N/t rilasciata in data 30/01/1967
- Abitabilità P.G. n° 1172/67/N/V rilasciata in data 15/02/1967
- Elaborato Grafico
- Certificazione Energetica (APE)
- Documentazione Fotografica
- Atto di Provenienza
- Trascrizione Accertamento Giudiziale Eredi
- Certificato di morte
- Relazione Notarile (copia)

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)