

**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. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 136/24****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

**LOTTO UNICO****Udienza 03.03.2025****Piena Proprietà** di unità immobiliare ad uso Abitativo con sviluppo al**Ore 12.30**

Piano Secondo costituita da Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, Loggia, n.2

Camere, Bagno, Terrazzo oltre a n.2 Posti Auto scoperti ed Autorimessa al

Piano Terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in

Comune di Budrio (BO), Frazione Maddalena di Cazzano, Via San Donato

n.34.

La superficie commerciale dell'appartamento risulta di circa mq. 88, la  
superficie lorda dell'Autorimessa risulta pari a circa mq. 18 e la superficie  
lorda dei Posti Auto Scoperti risulta pari a circa mq. 25.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

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

- Foglio 49, Mappale 358, Sub. 21, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani  
4, Superficie Catastale Totale 90 mq., R.C. € 402,84, Via San Donato  
n.34, (Abitazione) Piano 2;
- Foglio 49, Mappale 358, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.  
15, Superficie Catastale Totale mq. 20, R.C. € 58,10, Via San Donato  
n.34, (Garage) Piano T;
- Foglio 49, Mappale 358, Sub. 30, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq.  
13, Superficie Catastale Totale mq. 13, R.C. € 36,93, Via San Donato

n.34, (Posto Auto) Piano T;

- Foglio 49, Mappale 358, Sub. 31, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale mq. 13, R.C. € 34,09, Via San Donato n.34, (Posto Auto) 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 quanto segue:

- l’Unità Immobiliare distinta con il Sub.21 (*Abitazione*) è stata oggetto di alcune modifiche realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che **non** comportano una diversa consistenza catastale, e quindi una variazione del classamento dell’Unità Immobiliare, che 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 e/o Terreni) di Bologna, pertanto l’unità immobiliare distinta con il Sub.21 (*Abitazione*), **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 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

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio si rileva che gli Esecutati **non** sono in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

A tal fine si precisa che alla data del 19.12.2024, relativamente alle spese ordinarie risulta **non** corrisposto un importo pari ad € 668,00.

L'amministratore segnala il malfunzionamento del cancello carrabile condominiale; per il ripristino (*sostituzione scheda oltre al rifacimento dell'impianto elettrico*) sono stati prodotti due preventivi di spesa pari rispettivamente ad € 1.160+iva e € 1.400+iva; in base alla scelta dei

condomini la spesa verrà inserita nel prossimo preventivo ordinario.

*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 generale n. .... e numero di registro particolare n. .... il Signor ....., acquistava la piena ed esclusiva proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del bene oggetto di stima; la Signora ....., acquistava la piena ed esclusiva proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del bene oggetto di stima.

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

Nell'Atto di Acquisto il Sig. .... e la Sig.ra ..... dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

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

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il ..... repertorio n. .... ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data ..... al numero di registro generale n. .... e numero di registro particolare n. ...., per un importo di € ..... a garanzia di un

	mutuo fondiario di € ..... a favore di ..... a carico del Sig.	
	..... ed a carico della Sig.ra .....	
	- <u>Ipoteca volontaria</u> iscritta a Bologna il ..... repertorio n. .... ed	
	iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data	
	..... al numero di registro generale n. .... e numero di registro	
	particolare n. .... per un importo di € ..... a garanzia di un mutuo	
	fondiario di € ..... a favore di ..... a carico del Sig. .... ed a	
	carico della Sig.ra .....	
	- <u>Ipoteca legale</u> iscritta a Bologna il ..... repertorio n. .... ed	
	iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data	
	..... al numero di registro generale n. .... e numero di registro	
	particolare n. .... a favore di ....., per un capitale di € ..... e	
	per una somma complessiva di € ..... a carico del Sig. ....;	
	- <u>Pignoramento Immobiliare</u> del ..... Reg. Part. n. .... e Reg. Gen.	
	n. ...., a favore di ....., trascritto a carico dei Sig.ri .....	
	(quota di 1/2), ..... (quota di 1/2), e gravante gli immobili oggetto	
	della presente relazione estimativa.	
	<b><i>Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti</i></b>	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.	
	<b>REGIME FISCALE</b>	
	La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla	
	Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.	
	<b>INDAGINE AMMINISTRATIVA</b>	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità	
	edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio	
		PAGINA 5 DI 15

Tecnico del Comune di Budrio (BO), rassegna quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Le opere di costruzione del fabbricato originario (successivamente demolito per l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento) sono iniziate in data **anteriore al 01 settembre 1967**; i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Budrio (BO) sono i seguenti:

- Permesso di Costruire n.84 rilasciato in data 03.12.2004 (Demolizione e Costruzione nuovo edificio);
- D.I.A. n. 48965, Prot. n.5022 del 28.02.2005 (per la variante in corso d'opera del precedente Permesso di Costruire);
- D.I.A. n. 66364, Prot. n.18916 del 01.08.2006 (per la variante in corso d'opera della precedente DIA);
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n.15167 del 05.06.2007.

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 Budrio (BO), risulta che:

- Unità immobiliare distinta al Sub.21 (abitazione):
  - nel locale Bagno si rileva la realizzazione di un muretto avente

	H=90 cm e L=90 cm.;	
	- la dimensione relativa alla larghezza del Terrazzo risulta pari a	
	295 cm. in luogo degli autorizzati 328 cm..	
	▪ <u>Unità immobiliare distinta Sub. 13 (garage):</u>	
	- La larghezza del portone basculante risulta pari a 275 cm. in	
	luogo degli autorizzati 260 cm.;	
	▪ <u>Unità immobiliari distinte con i Sub. 30-31 (posti auto scoperti):</u>	
	- non si rilevano difformità.	
	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	
		PAGINA 7 DI 15

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.*

Il sottoscritto C.T.U., reputa doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Budrio (BO), dell'effettiva possibilità e/o necessità di sanatoria riguardo le incongruenze sopradescritte, ponendo tale incombenza *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 21 gennaio 2025, codice identificativo 03157 – 653375 - 2025, dal Geom. ...., numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 21 gennaio 2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica E**.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data di verifica sul posto è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dal Sig. .... (*Esecutato – proprietario quota di 1/2*), dalla Sig.ra .... (*Esecutata - proprietaria quota di 1/2*) e dai loro due figli entrambi maggiorenni. 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, le opere di costruzione del fabbricato originario (*successivamente demolito nel corso dell'anno 2004 per l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di*

*pignoramento*) sono iniziate in data **anteriore al 01 settembre 1967**; il

complesso immobiliare di cui il bene oggetto della presente relazione ne è parte, risulta edificato nel Comune di Budrio (BO), Fraz. Maddalena di Cazzano, Via San Donato n.34.

L'edificio nel quale è posto il bene oggetto di perizia si eleva parte su n.2 piani fuori terra e parte su n.3 piani fuori terra, presenta una forma irregolare, risulta costituito da una struttura mista in cemento armato e muratura, con solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde con struttura lignea e murature perimetrali parte intonacate e tinteggiate di colore giallo e parte del tipo "faccia a vista". Lo Scrivente, nel Vano Scala condominiale ed in particolare nella parete che divide lo stesso dall'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, rileva una vasta porzione di intonaco ammalorata causata presumibilmente da infiltrazioni derivanti dalla sovrastante copertura; tale situazione si manifesta, seppur in minor misura, con tracce di umidità anche all'interno dell'appartamento in corrispondenza della stessa parete.

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

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al Piano Secondo, vi si accede mediante il blocco scale comune, il portoncino d'ingresso è blindato, risulta costituita da Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, Loggia, n.2 Camere, Bagno, Terrazzo oltre a n.2 Posti Auto scoperti ed Autorimessa al Piano Terra.

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

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i locali montate a

	correre ad eccezione del Soggiorno-Pranzo dove risulta posata in diagonale;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rivestimento della parete attrezzata nel locale Cucina eseguito in ceramica, di qualità discreta;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pareti intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locale Bagno con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca, lavabo integrato in mobile-arredo, vasca, completi di rubinetteria monocomando;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Porte interne del tipo "tamburato" in legno, di colore marrone e complete di ferramenta economica;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serramenti delle porte/finestre in legno con vetrocamera, completi di scuri in legno;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locale Garage al Piano Terra, avente portone basculante in lamiera zincata, privo di automazione, con pavimentazione interna in ceramica e pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Posti auto scoperto con pavimentazione in materiale bituminoso (asfalto).</li> </ul>	
	Nei locali Soggiorno-Pranzo e Camere è presente l'impianto di climatizzazione estiva.	
	L'unità Abitativa è dotata d'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas, con Caldaia Stagna a condensazione marca "BIASI", ubicata nella Loggia, presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione	
		PAGINA 10 DI 15

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.

Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

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

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Sono state reperite le copie delle Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto Idrico termo sanitario, Gas ed Impianto Elettrico.

A puro titolo cautelativo si precisa quindi che, qualora gli impianti esistenti siano stati oggetto di ulteriori trasformazioni e/o modificazioni, ed a seguito dell'esecuzione degli stessi non sia stata rilasciata Idonea Dichiarazione di Conformità, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà 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 (P.2)	84,5	1,00	mq. 84,5
Loggia	4,7	0,30	mq. 1,4
Terrazzo	10,1	0,30	mq. 3,0
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 88,9</b>

Autorimessa (P.T)	mq. 18,0	
Posti auto scoperti (P.T)	mq. 25,0	
<b>STIMA DEL BENE</b>		
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <b>piena proprietà</b> di		
unità immobiliare ad uso Abitativo con sviluppo al Piano Secondo costituita		
da Soggiorno-Pranzo, Disimpegno, Loggia, n.2 Camere, Bagno, Terrazzo		
oltre a n.2 Posti Auto scoperti ed Autorimessa al Piano Terra, il tutto facente		
parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Budrio (BO),		
Frazione Maddalena di Cazzano, Via San Donato n.34.		
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, <b><u>stimato a</u></b>		
<b><u>misura</u></b> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,		
considerando i seguenti valori unitari:		
- <i>Alloggio</i>	mq. 88,9 x €/mq. 1.500 =	€ 133.350,00
- <i>Autorimessa</i>	A corpo	€ 9.000,00
- <i>Posti Auto Scoperti</i>	A corpo	€ 3.000,00
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€ 145.350,00
<b>% di abbattimento per procedura esecutiva</b>		<b>circa 15 %</b>
<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)</b>		<b>€ 123.000,00</b>
		PAGINA 13 DI 15

**(Euro Centoventitremila/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, 22 Gennaio 2025

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.4 Visure Catasto Fabbricati
- N.4 Planimetrie Catastali
- Permesso di Costruire n.84 rilasciato in data 03.12.2004
- D.I.A. n. 66364, Prot. n.18916 del 01.08.2006
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n.15167 del 05.06.2007
- Elaborato grafico di Stato Rilevato

