

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**N. 159/2019**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,  
specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 20% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

a) *per la piena proprietà sui seguenti beni:*

N.C.E.U. del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) – Foglio 38:

- Particella 206, Sub. 20, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3 vani, Via Gandolfi n. 5/2.

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato inserita in un contesto residenziale condominiale sita nel Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), località Cadriano in Via Gandolfi n. 5/2 e costituita da una unità immobiliare

mansardata al quarto ed ultimo piano senza ascensore che si sviluppa

perimetralmente al vano scala condominiale. Attualmente l'unità immobiliare

si trova parzialmente al grezzo.

Si segnala che a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del

Comune di Granarolo dell'Emilia con lettera prot. 12748/2008 del 24/07/2008

è stata annullata la concessione in sanatoria presentata il 30/09/1986 prot. n.

9173 e rilasciata con n. 847 prot. 5834/2000 in data 16/03/2000 e pertanto a

seguito di tale annullamento **l'unità immobiliare oggetto della presente**

**procedura risulta priva di certificato di abitabilità/agibilità, nonché dei**

**requisiti cogenti per essere utilizzata ai fini abitativi** così come previsto

dalla L.R. 11/98 del 06/04/1998 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti

esistenti).

Pertanto lo scrivente ritiene sia prudentiale valutare il bene oggetto di

procedura come magazzino / locali di deposito.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) beni intestati

all'esecutato – piena proprietà per la quota di 1/1.

#### **Foglio 38:**

- **Particella 206, Sub. 20**, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico,

Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 80 mq., Totale

escluse aree scoperte 75 mq., Rendita Euro 286,63, Via Gandolfi n. 5/2,

piano 4.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare *non corrisponde* al rilevato, **né**

**tantomeno all'attualità corrisponde la destinazione d'uso in quanto**

**l'unità immobiliare non ha i crismi per essere considerata abitazione ai fini residenziali, né potrà più averli.**

*La regolarizzazione catastale con il cambio di destinazione d'uso sarà da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.*

La base imponibile ai fini I.M.U. in base all'attuale visura catastale risulta pari ad € 48.153,84.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali e di pignoramento corrispondono.

##### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

È compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione, con ogni ragione, diritto o pertinenze, usi e comunioni, enti condominiali, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

##### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e oneri influenti sul valore dell'immobile.

##### **CONFINI**

I beni sono in confine con parti comuni e muri perimetrali su tutti i lati.

##### **PROPRIETÀ**

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di piena proprietà dell'esecutato.

##### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita in data 25.01.2006 e trascritto a Bologna in data 16.02.2006.

##### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 15.02.2006;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 20.02.2018.

**Trascrizioni contro:**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 16.04.2019.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro in base alla normativa vigente all'atto di trasferimento del bene.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile costruito in epoca successiva al 1° settembre 1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), risultano le seguenti pratiche edilizie quali ultimi precedenti edilizi dell'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Concessione Edilizia prot. n. 1066 del 10/02/1970 – Opera di nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia prot. n. 2767 del 02/05/1970 – Variante in Corso d'Opera alla licenza edilizia prot. 1066;
- Concessione edilizia prot. n. 2422 del 24/04/1971 – realizzazione di recinzione pertinenziale al fabbricato;
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 5156 del 04/09/1972;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 9173 del 30/09/1986 rilasciata con N. 847 prot. n. 5834 del 16/03/2000 con contestuale certificazione dell'abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare oggetto della presente

procedura;

- Annullamento della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 847 prot. n. 5834 del 16/03/2000 con contestuale annullamento dell'abitabilità/agibilità a seguito di sopralluogo per mancanza del requisito previsto dalla L.47/85 art. 35 comma 2, relativo alla data di ultimazione delle opere antecedente il 01/10/1983 e per la falsa rappresentazione dei fatti in essa contenuta;

- D.I.A. prot. 9938 del 08/06/2010 – sanatoria di opere di manutenzione straordinaria relativamente a difformità al fabbricato residenziale (in tale sanatoria è escluso il piano sottotetto oggetto di procedura)

L'unità immobiliare, da quanto reperito dalla documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia, risulta essere legittimata dalla Variante in Corso d'Opera prot. n. 2767 del 02/05/1970, dal momento che, come già evidenziato, a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Granarolo dell'Emilia con lettera prot. 12748/2008 del 24/07/2008 è stata annullata la concessione in sanatoria presentata il 30/09/1986 prot. n. 9173 e rilasciata con n. 847 prot. 5834/2000 in data 16/03/2000. A seguito di tale annullamento l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere priva di certificato di abitabilità/agibilità, nonché dei requisiti cogenti per l'utilizzo quale abitazione, come a titolo di esempio l'altezza minima dei locali, così come previsto dalla L.R. 11/98 del 06/04/1998 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Pertanto visto quanto rilevato e visto l'ultimo precedente edilizio valido per il bene oggetto di procedura che risulta essere la Concessione Edilizia prot. n. 2767 del 02/05/1970 (Variante in Corso d'Opera alla licenza edilizia prot. 1066), agli atti non vi sono precedenti edilizi validi di riferimento per l'unità

immobiliare oggetto di procedura. Dalla suddetta variante risulta essere regolare il terrazzo ricavato in falda ed accessibile esclusivamente dal sottotetto, il quale risulta essere stato verandato abusivamente con degli infissi in alluminio e vetro i quali non possono essere sanati e pertanto si prevede la messa in pristino.

Per il resto dell'unità immobiliare si potrà procedere alla sua regolarizzazione presentando una SCIA a sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio con una sanzione pecuniaria minima pari ad €. 2.000,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche, facendo presente che tale unità immobiliare non ha i requisiti cogenti in virtù della normativa vigente per essere utilizzato ai fini abitativi.

*Ricordando che la regolarizzazione sarà da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, di questa situazione lo scrivente ne terrà ampiamente conto in sede di valutazione.*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Lo scrivente ritiene che per il bene oggetto di procedura non occorra produrre l'attestato di prestazione energetica in quanto all'attualità l'unità immobiliare non rispetta la definizione di edificio come previsto dall'Allegato 1 della DAL 156/20108 e s.m.i. ovvero "si intende un sistema costituito da un involucro edilizio che delimita uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti energetici installati stabilmente al suo interno". Tale spazio di volume non risulta essere per l'appunto definito in quanto non sono presenti gli infissi che delimitano l'unità immobiliare verso il terrazzo verandato abusivamente e per la quale si prevede la messa in pristino, ed in quanto non sono presenti le porte che accedono alle

porzioni di sottotetto (volume non climatizzato).

Si ritiene comunque non necessario anche in ragione di quanto sopra relazionato, ovvero che all'attualità l'unità immobiliare ha perso i requisiti cogenti per essere considerata un'abitazione e pertanto necessita di un cambio di categoria catastale diverso dall'uso residenziale (categoria C/2 – magazzini e locali di deposito).

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, né tantomeno s'è potuto verificarne la funzionalità in quanto al momento risultano essere parzialmente eseguiti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi 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.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere libera ed in titolarità all'esecutato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) in località Cadriano e più precisamente in Via Gandolfi n. 5/2 (BO), strada laterale della Via Cadriano e posta nelle vicinanze del centro della suddetta località in un contesto prettamente residenziale ben servito.

Il fabbricato residenziale nel quale è posta l'unità immobiliare è costruzione di quattro piani fuori terra, con locale sottotetto ove è ubicata l'unità



immobiliare oggetto di procedura.

La struttura portante è in cemento armato con le tamponature esterne in laterizio in parte intonacato e tinteggiato ed in parte in mattone faccia a vista, mentre la copertura è a falde inclinate in laterocemento con sovrastanti tegole marsigliesi.

L'unità immobiliare è situata al quarto ed ultimo piano (sottotetto) senza ascensore e risulta svilupparsi perimetralmente al vano scala. Al momento i locali sono parzialmente al grezzo in quanto erano iniziate opere di manutenzione straordinaria non completate, pertanto vi sono alcune porzioni prive di pavimentazioni, in particolare la terrazza che al momento è verandata risulta essere senza pavimento e senza impermeabilizzazione che si renderà necessaria fare in quanto gli infissi che chiudono la terrazza sono da rimuoversi; non risultano essere presenti le portefinestre che accedono alla terrazza ne tantomeno sono presenti le porte che accedono al sottotetto perimetrale; gli impianti sono parzialmente iniziati e comunque non funzionanti; le pareti interne risultano essere in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con effetto sasso.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

a) per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

Le superfici aventi altezza utile inferiori a mt. 1,50 non vengono computate.

Si precisa che le superfici sotto indicate si riferiscono allo stato attuale così come è stato rilevato dalla documentazione presso l'ufficio tecnico.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, ***per***

***la consistenza commerciale si ha:***

| Destinazione                                       | Sup. Totale | Coefficiente | Sup. commerciale        |
|--|-------------|--------------|-------------------------|
| Sottotetto h > 150                                 | Mq. 100,00  | 100%         | Circa mq. 100,00        |
| Sottotetto h < 150                                 | Mq. 146,00  | 0%           | Circa mq. 0,00          |
| Terrazzo   | Mq. 21,00   | 30%          | Circa mq. 6,00          |
| <b>Superficie commerciale complessiva del bene</b> |             |              | <b>Circa mq. 106,00</b> |

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di unità immobiliare accatastata per uso residenziale, ma senza i requisiti necessari per essere considerata tale ed ubicata al piano sottotetto in un contesto condominiale sita nel Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) in Via Gandolfi n. 5/2.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, ***ed in considerazione che la regolarizzazione catastale ed urbanistica sarà da eseguirsi a cura e spesa dell'aggiudicatario***, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

|                                     |    |           |
|-------------------------------------|----|-----------|
| VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE | €. | 30.000,00 |
|-------------------------------------|----|-----------|

|                                    |           |                  |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>VALORE A BASE D'ASTA (-20%)</b> | <b>€.</b> | <b>24.000,00</b> |
|------------------------------------|-----------|------------------|

**(euro ventiquattromila//00)**

\* \* \*

Con Osservanza

Bologna, 27 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO