

ING. GIUSEPPE MENNA

Via Lazio n. 1

40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)

Tel.-Fax 051/0458713

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N.28/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.

Udienza 14/11/2022

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 09.50

Piena Proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione

posto nel comune di Imola (BO), Via Alberone n.2, costituito da un appartamento al piano primo (cui si accede da scala esclusiva ascendente dal piano terra) con annessa autorimessa al piano terra e corte pertinenziale esclusiva.

Le unità immobiliari in esame, sono ricomprese all'interno di un fabbricato isolato che al suo interno vede la presenza di complessive n. 3 unità abitative. L'accesso all'unità abitativa e alla autorimessa avviene tramite cancello pedonale e carrabile, che volge all'interno di un'ampia area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato.

L'appartamento al piano primo, è raggiungibile a mezzo di vano scala esclusivo di collegamento tra piano terra e primo.

L'appartamento al piano primo consta dei seguenti vani: ingresso, tre camere da letto, cucina, due servizi igienici, un ripostiglio e un balcone a servizio di uno dei due servizi igienici.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 106, il balcone prospiciente al bagno è di mq. 1,88, mentre l'autorimessa al piano terra ha superficie pari a mq. 13,86.

L'area cortiliva esclusiva ha una superficie di circa 95 mq.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato

legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in

riferimento allo stato legittimo:

- **In uno dei due servizi igienici è presente una muretta in aderenza alla vasca, non presente nelle planimetrie di stato legittimo;**
- **Al piano terra nel locale autorimessa è stata chiusa una porta di collegamento con l'unità immobiliare di cui al subalterno 15.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI IMOLA

- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.10**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie 128 mq., Rendita € 525,49: Via Alberone n. 2 piano T-1;
- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.14**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq., Rendita € 56,40; Via Alberone n. 2 Piano T.;
- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.18**, bene comune non censibile partita speciale A

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 Imola , si permette di osservare che le Unità Immobiliari in esame sono state oggetto di alcune modifiche realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una

diversa consistenza catastale e quindi una variazione del classamento

dell'Unità Immobiliare. Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia

delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Imola,

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), oltre al pagamento della 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 R.G.E 28/2022, in titolarità

all'esecutato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e quanto riportato nel

verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 28/2022, in titolarità

all'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 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

Non risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**

CONFINI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, confinano con:

- l'appartamento al piano primo con beni immobili distinti al catasto fabbricati del comune di Imola con i subalterni 23,13;
- l'autorimessa con i subalterni 6,15,17;
- l'area cortiliva pertinenziale con i subalterni 17,19.

PROPRIETA'

Piena proprietà dei beni pignorati.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile del 28/09/2004 Rep.56002/10575, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 11/10/2004, l'esecutato acquisiva la **piena proprietà** dei seguenti immobili:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI IMOLA

beni intestati a:

*****: piena ed esclusiva proprietà

dei seguenti beni immobili:

- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.10**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie 128 mq., Rendita € 525,49: Via Alberone n. 2 piano T-1;
- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.14**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq., Rendita € 56,40; Via Alberone n. 2 Piano T.;
- **Foglio 1, Mappale 32, Sub.18**, bene comune non censibile partita speciale A

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento del trasferimento l'esecutato risultava libero da vincoli coniugali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- a) Ipoteca volontaria, derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del territorio di Bologna in data 11/10/2004 ai numeri 50311/12255 per euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 140.000,00 a favore di , domicilio ipotecario eletto Bologna – Piazza Galvani n. 4, codice fiscale 00415760370 e contro

..... , nato in Dominicana Repubblica (EE) il

02/08/1981 codice fiscale; successivo atto di surroga

annotato a Bologna il 19/12/2008 ai numeri 71952/16339 con il qual

il credito viene trasferito da , domicilio ipotecario

eletto Bologna – Piazza Galvani n. 4, codice fiscale 00415760370 a

cassa di risparmio di Ferrara spa sede in Ferrara (FE) domicilio in

Ferrara – Corso Giovecca n. 108 , codice fiscale 01208710382;

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso

l’Agenzia del Territorio di Bologna in data 20/10/2021 ai numeri

55078/10072 per euro 20.000,00 capitale 16.699,90 a favore di

..... , domicilio ipotecario eletto Bologna – Piazza

Galvani n. 4, codice fiscale 00415760370 e contro ,

nato in codice fiscale

c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso

l’Agenzia del territorio di Bologna in data 20/10/2021 ai numeri

55079/10073 per euro 80.000,00 di cui per capitale 65.881,59 a favore

di , domicilio ipotecario eletto Bologna – Piazza

Galvani n. 4, codice fiscale 00415760370 e contro

il codice fiscale

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio

di Bologna in data 15/02/2022 ai numeri 6999/50020 a favore di

..... e contro

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

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crevalcore rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

Secondo quanto previsto dal vigente RUE, l'immobile in esame è disciplinato dai seguenti riferimenti normativi:

ARP_1: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della Pianura

Regolarità edilizia: l'immobile in esame è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia n. 493 del 23/06/1958

Dichiarazione di abitabilità di fabbricato rurale n. 18125 del 17/11/1958

Concessione edilizia in sanatoria n. 9778 del 02/12/1998

Art. 26 per opere interne prot. 21680 del 15/06/1994;

Art. 26 per opere interne prot. 7400 del 15/02/2000;

Art. 26 prot. 16783 del 21/04/1995

Pratica di manutenzione straordinaria Prot. 8252 del 22/02/2012

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato

legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate difformità in

riferimento allo stato legittimo:

- **In uno dei due servizi igienici è presente una muretta in aderenza alla vasca, non presente nelle planimetrie di stato legittimo;**
- **Al piano terra nel locale autorimessa è stata chiusa una porta di collegamento con l'unità immobiliare di cui al subalterno 15.**

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati

grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

la Sanatoria delle opere compiute all'interno dell'Unità Immobiliare in esame sono riconducibili ad interventi di Manutenzione Straordinaria, risultando possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici 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 dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo ante gli abusi rilevati*, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di Imola (BO) distinta

catastalmente al Foglio 1, Mappale 32, Sub.10, è dotata di Attestato di

Prestazione Energetica rilasciato in data 14/10/2022 codice identificativo n.

04766-365370-2022 dall'Ing., valevole sino al 14/10/2032

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia ha classe

Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa il fabbricato di civile abitazione

all'interno del quale sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di

esecuzione, è ubicato nel comune di Imola (BO) in via Alberone n. 2.

L'edificazione di quest'ultimo è avvenuta a far data 1958.

Le unità immobiliari in esame, sono ricomprese all'interno di un fabbricato

isolato che al suo interno vede la presenza di complessive n. 3 unità abitative.

Il fabbricato, all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di

esecuzione, risulta costituito da una struttura portante in latero-cemento.

L'accesso all'unità abitativa e alla autorimessa avviene tramite cancello

pedonale e carrabile, che volge all'interno di un'ampia area cortiliva comune

a tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato.

L'appartamento al piano primo, è raggiungibile a mezzo di vano scala

esclusivo di collegamento tra piano terra e primo.

L'appartamento al piano primo consta dei seguenti vani:

ingresso, tre camere da letto, cucina, due servizi igienici, un ripostiglio e un

balcone a servizio di uno dei due servizi igienici.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 106, il balcone prospiciente al bagno è di mq. 1,88, mentre l'autorimessa al piano terra ha superficie pari a mq. 13,86.

L'area cortiliva esclusiva ha superficie pari a mq. 95 circa.

I tamponamenti sono realizzati in muratura di laterizio e finitura ad intonaco tinteggiato.

Gli oscuramenti delle bucaure di facciata sono realizzati mediante tapparelle.

L'unità consta di finiture di modesta qualità quali:

- Pavimentazioni interne in ceramica in tutti i locali;
- Pareti interne realizzate con tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Locali adibiti a servizi igienici dotato di rivestimento ceramico a parete, sanitari posati a terra con rubinetteria monocomando;
- Le porte interne sono del tipo "tamburato" in legno;
- Impianto di distribuzione del calore autonomo alimentato a gas metano con radiatori a parete;
- L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia, con punti di utilizzo scarsamente distribuiti e frutti di modesta qualità.
- N. 2 unità di raffrescamento poste in due delle tre camere;

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa al piano terra è accessibile a mezzo di un portone basculante; lo stato manutentivo e di conservazione è precario.

L'area cortiliva pertinenziale di mq, 95circa è collocata nell'angolo nord-est del giardino del fabbricato.

CONFORMITÀ 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:

- a) 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%;
- b) 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;

c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento,

quali balconi, terrazze, logge e similari;

d) 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:

UNITA' IMMOBILIARE (ABITAZIONE-CORTE)

FOGLIO 1 MAPPALE 32 SUB. 10-18

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	mq. 122	1,00	mq. 122
Balconi	mq. 1,88	0,3	mq. 2,37
Corte esclusiva	mq. 95	0,1	<u>mq. 9,5</u>
TOTALE ARROTONDATO			mq. 134

UNITA' IMMOBILIARE (AUTORIMESSA)

FOGLIO 1 MAPPALE 32 SUB. 14

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>
Autorimessa	mq. 16
TOTALE ARROTONDATO	mq. 16

STIMA DEI BENI

Come detto richiamato in precedenza trattasi di piena proprietà di porzione di

fabbricato, posto in comune di Imola (BO), in Via Alberone n. 2 composto da

appartamento al piano primo, autorimessa e corte esclusiva al piano terra.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto

del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali, in particolare presso l'Osservatorio Mercato dell'Agenzia delle

Entrate – Valori riferiti al secondo semestre 2021 – Comune di Imola (BO),

Codice Zona R2, Abitazione civile, Destinazione residenziale,

Abitazioni civili, stato conservativo Normale:

Val.min. 1000,00 €/mq – Val. max. 1.300,00 €/mq,

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato 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 considerando i seguenti valori unitari:

- *Abitazione P.1° e corte esclusiva (sub. 10-18):*

mq. 134 x €/mq. 1.000,00

€134.000,00

Autorimessa sub. 14 a corpo:

€ 8.000,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI

A PREZZO DI MERCATO

€ 142.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva

25%

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA ARROTONDATO

€ 106.000,00 (euro centoseimila/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

Castel San Pietro Terme li 10/10/2020

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Documentazione catastale.
- Documentazione fotografica
- Titolo provenienza
- Titolo abilitativo stato legittimo, Agibilità
- Planimetrie con evidenziate le difformità
- Attestato prestazione energetica
- Relazione notarile
- Nota di trascrizione pignoramento

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)