

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 283/21

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEGLI IMMOBILI

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato da cielo a terra, costituita da civile abitazione e deposito disposti ai piani terra, primo e secondo, con annessa area esterna esclusiva.

Ubicata in Comune di Monzuno, Località Rioveggio Via Molinelli n. 19, per una superficie commerciale di circa mq. 220,00 per l'appartamento, di circa mq. 110,00 per il deposito e di circa mq. 750,00 per l'area esterna esclusiva.

Immobile da regolarizzare, dal punto di vista edilizio e urbanistico, a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto dei terreni del Comune di Monzuno

- **IMMOBILE n. 1:** Foglio 55 **Mappale 221**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 480 mq., R. D. € 0,50 R.A. € 1,49;
- **IMMOBILE n. 2:** Foglio 55 **Mappale 33**, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 297 mq., R. D. € 0,31 R.A. € 0,92;

Catasto dei fabbricati del Comune di Monzuno

- **IMMOBILE n. 3**: Foglio 55 Mappale 32, Cat. F/1 - Area urbana - indirizzo Fraz. Rioveggio Via Molinelli - Piano T;
- **IMMOBILE n. 4**: Foglio 55 Mappale 38, **sub. 17**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 335,70 - indirizzo Via Molinelli n. 19, Piano T-1;
- **IMMOBILE n. 5**: Foglio 55 Mappale 38, **sub. 18**, Cat. C/2, classe 1, consistenza 134 mq., rendita catastale € 207,62 - indirizzo Via Molinelli, Piano T-1-2.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Comprensivamente alla porzione immobiliare in oggetto sono trasferite pro-quota le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove la porzione è posta, tali per legge o per destinazione ed in particolare quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza a cui si rinvia integralmente per ogni migliore specificazione.

Servitù attive e passive: dalla relazione notarile nulla si evince.

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, beni comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili e i terreni innanzi descritti sono pervenuti al debitore esecutato per il diritto di piena proprietà con atto di compravendita trascritto e registrato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evince quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- *Ipoteca volontaria* iscritta in data **04/11/2010 nn. 49432/10501**, a garanzia di mutuo in virtù di atto notarile pubblico, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;
- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione* iscritta in data **07/02/2020 nn. 6443/1049**, grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 55 particella 38 subb. 17 e 18;

TRASCRIZIONI CONTRO

- *Verbale di pignoramento immobiliare* trascritto a Bologna in data **26/10/2021 nn. 56223/39392**, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo anteriore al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monzuno risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria Prot. 1949 del 27/03/1986;

- C.I.L.A n. 22/2011 Prot. 2013 del 17/02/2011;

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate difformità. Le pratiche edilizie sopra indicate non contengono elaborati grafici pertanto, si evidenzia che dal confronto tra stato di fatto e l'ultima planimetria catastale agli atti sono state accertate diverse difformità. La più importante attiene alla trasformazione della porzione ad uso deposito collocata al piano primo ad uso abitativo. E' stata realizzata una scala interna di collegamento tra i piani, sono state realizzate delle demolizioni di partizioni murarie e realizzazione di nuove partizioni murarie, chiusure di vani porta, modifiche sulle bucatore esterne, differenti quote interne dei solai. Alla luce di tutte queste lavorazioni, si consiglia una verifica statica dell'intero fabbricato.

L'area esterna è composta da due piccoli appezzamenti di terreno e da un'area urbana. E' risultata in gran parte pavimentata e sulla stessa insistono delle strutture murarie e lungo il fronte sud del fabbricato è stata realizzata una tettoia esterna in legno poggiate su colonne in muratura.

Immobile da ripristinare o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 91.277,76

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

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

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento Mappale 38 sub 17	ca. mq.	220,00
Area esclusiva, superficie catastale	ca. mq.	750,00
Deposito Mappale 38 sub. 18	ca. mq.	110,00

STIMA DEL BENE

VALORE a BASE D'ASTA della PIENA PROPRIETA' € 158.000,00

Bologna, 14 maggio 2022