

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.290/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.

Promosso da:

Udienza 23/10/2023

Ore 09.30

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena Proprietà di porzione di fabbricato sito in comune di, via, costituita da un appartamento al secondo piano di un condominio.

L'accesso all'unità abitativa avviene da ingresso e vano scala comune alle altre unità immobiliari presenti all'interno del condominio.

L'appartamento al piano secondo consta dei seguenti vani:

ingresso-disimpegno, due camere da letto, un soggiorno con angolo cottura, un antibagno e un bagno.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 59.

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:

- Nei locali camere e pranzo cucina, le finestre sul fronte sud presentano una differente quota in altezza (mt. 1,20 attuali contro mt. 1,30 dello stato legittimato).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

SAN PIETRO IN CASALE (BO)

Foglio 1, Mappale 24, Sub.25, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani,

Superficie 71 mq., Rendita € 247,90: Via Cantone n. 395, Piano 2;

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 290/22, 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 290/22, 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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, confina con parti comuni da più lati, beni resta o aventi causa, salvo altri.

PROPRIETA'

Piena proprietà dei beni pignorati.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile a firma del Notaio, in San Lazzaro di Savena (BO), del 31/10/2005 REP.13698/7122, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Bologna 2 2 il 02/11/2005 al num. 62236/36864, il sig. acquisiva la **piena proprietà** del seguente bene immobile:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN PIETRO IN

CASALE

Foglio 1, Mappale 24, Sub.25, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie 71 mq., Rendita € 247,90: Via Cantone n. 395, Piano 2;

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) ISCRIZIONE NN. 62237/17275 del 02/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/10/2005 numero di repertorio 13699/7123 notaio Mazzetti Stefano a favore di sede Bologna codice fiscale 12931320159 contro nato in Marocco (EE) il 29/03/1977 C.F., capitale € 105.000,00 totale € 315.000,00 durata 30 anni, grava su San Pietro in Casale Foglio 1 mappale 24 sub. 25;

b) TRASCRIZIONE NN. 20127/14338 del 24/05/2012 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 07/05/2012 numero di repertorio 3055/2012 emesso da ufficiali giudiziari sede Bologna a favore di sede Verona codice fiscale 00390840239 contro nato il 29/03/1977 in Marocco (EE) C.F., grava su San Pietro in Casale Foglio 1 mappale 24 sub. 25;

c) TRASCRIZIONE NN. 64570/45870 del 12/12/2022 nascente da verbal di pignoramento immobili del 2/12/2022 numero di repertorio 11372 emsso da sede Bologna a favore di sede Conegliano (TV) codice fiscale 05028250263 contro nato il 29/03/1977 in Marocco (EE) C.F., grava su San Pietro in Casale Foglio 1 mappale 24 sub. 25.



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 San Pietro in Casale rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

Secondo il R.U.E approvato con delibera di C.C n. 4 del 03/02/2011 –

Aggiornamento giugno 2021, l'immobile rientra all'interno della

zonizzazione così definita:

Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane

e dei borghi di strada (AUC-E)

Regolarità edilizia: l'immobile in esame risulta edificato anteriormente al

1967; per quest'ultimo sono stato reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio

tecnico del comune di San Pietro in Casale i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria Prot. 10809 del 25/10/1990;
- Scia prot. 10988 del 13/07/2015;
- Scia in variante finale prot. 16695 del 14/09/2017.

Per l'unità immobiliare in esame risulta inoltre rilasciato per silenzio

assenso, il certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità (istanza depositata

in data 14/09/2017 con prot. 16695).

La conclusione del procedimento per il rilascio del certificato di conformità

edilizia e agibilità risale al 21/11/2017.



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:

- **Nei locali camere e pranzo cucina, le finestre sul fronte sud presentano una differente quota in altezza (mt. 1,20 attuali contro mt. 1,30 dello stato legittimato).**

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
distinta catastalmente al Foglio 1, Mappale 24, Sub.25, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 15/09/2023/10/2022 codice identificativo n. 04766-473439-2023 dall'Ing., valevole sino al 15/09/2023

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 occupato dall'esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa l'unità immobiliare in esame è ricompresa all'interno di un fabbricato condominiale, ubicato nel comune di in via

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta costituito da una struttura portante in latero-cemento.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite portone e vano scala condominiale.

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



condominiale.

L'appartamento consta dei seguenti vani:

ingresso-disimpegno, due camere da letto, un soggiorno con angolo cottura ,
un antibagno e un bagno.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 59.

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;
- Infissi interni in alluminio con vetro camera e oscuramenti esterni con persiane in metallo;
- 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.

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 FOGLIO 1 MAPPALE 24 SUB. 25

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	mq. 67	1,00	mq. 67
TOTALE ARROTONDATO			mq. 67

STIMA DEI BENI

Come detto richiamato in precedenza trattasi di **Piena Proprietà** di porzione di fabbricato sito in comune di, via, costituita da un appartamento al secondo piano all'interno di un condominio.

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 Codice Zona R2, Destinazione residenziale, fascia zona extraurbana/zona agricola est

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo Normale:

Val.min. 800,00 €/mq – Val. max. 1.250,00 €/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 (Foglio 1, mappale 24, subalterno 25):*

mq. 67 x €/mq. 800,00 € 53.600,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI

A PREZZO DI MERCATO € 54.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 10%

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA ARROTONDATO

€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/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 22/08/2023

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 Scia prot. 16695 del 14/09/2017

Agibilità prot. 16695 del 14/09/2017

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)

