

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 440/16

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, sito in Comune di Vergato via Monte Cimone n. 156, costituito da un appartamento ad uso abitativo indipendente e distribuito su tre livelli, **realizzato in sostanziale difformità rispetto al titolo legittimo e oggetto di provvedimento di accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolire nei termini di legge con conseguente immissione nel possesso da parte del Comune di Vergato** oltre alla **quota di 1/10 di piena proprietà** di terreno di superficie di 4 are 66 ca e alla **quota di 1/12 di piena proprietà** di terreno di superficie di 1 are 41 ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto dei fabbricati del Comune di Vergato

- o Foglio 64 Mappale 817, **sub 5 graffato sub 6**, Cat. Fabbricato in corso di costruzione - Indirizzo Via Arturo Palmieri snc piano S1-T-1;

Catasto dei terreni del Comune di Vergato

- o Foglio 64 Mappale **820**, semin arbor, Classe 1, superficie 04 are 66 ca, R. D. € 1,20 R.A. € 2,41;

o Foglio 64 Mappale **821**, semin arbor, Classe 1, superficie 01 are 41 ca,

R. D. € 0,36 R.A. € 0,73;

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.

CONFINI

Confinanti aventi causa, beni comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita trascritto e registrato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna in data **25/06/2013** all'art. **3313** a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS**, gravante i diritti immobiliari in oggetto;

TRASCRIZIONI CONTRO

o **Contratto preliminare di vendita** trascritto a Bologna in data **11/07/2013**

all'art. **18248**, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Dott.

Cristiano Masi in data 4 luglio 2013 rep. 89695, concernente unicamente

l'immobile identificato con **Foglio 64 Mappale 817, sub 5 graffato sub**

6, a favore di *OMISSIS* e *OMISSIS*;

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **27/06/2016**

all'art. **19629** a favore *OMISSIS* e *OMISSIS*, gravante i diritti immobiliari

in oggetto;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vergato

risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- P.d.C. n. 552 rilasciato il 26/07/2007;

- Comunicazione su probabile abuso, Prot. 5691 del 16/05/2012;

- S.C.I.A. Prot. 13388 del 8/11/2012 integrata con S.C.I.A. prot. 13739 del
15/11/2012;

- Ordinanza N. 93 del 29/11/2012 di ingiunzione per la demolizione di
opere edilizie eseguite;

- S.C.I.A. Prot. 8064 del 13/06/2013, non accolta;

- Notifica dei motivi ostativi al riconoscimento di regolarità della S.C.I.A.
prot. 8787 del 27/06/2013;

- **Accertamento di inottemperanza a demolire, prot. 3649 del
11/03/2014, con conseguente immissione nel possesso da parte del**

Comune di Vergato, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2011;

- P.d.C. in sanatoria, Prot. 5978 del 02/05/2014, non rilasciato;

- Decreto di sospensione lavori ex art. 97 D.P.R. n. 380/2001, prot. 5889 del 15/07/2014.

L'Ordinanza n. 93 del 29/11/2012, ingiunge la demolizione delle seguenti opere abusive:

- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la modifica della sagoma del fabbricato legittimato;

- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la variazione del volume del volume del fabbricato legittimato;

- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato l'aumento della superficie non autorizzata del fabbricato legittimato;

- rimozione delle opere edilizie che hanno determinato la realizzazione di un volume e superficie maggiore dell'autorimessa seminterrata, nonché delle modifiche alle forature e degli accessi e la rimozione delle rampe di accesso all'autorimessa e delle sistemazioni esterne non previste nel titolo rilasciato, riportando lo stato dei luoghi e dei fabbricati costruiti sul mappale 187 del foglio 64 attuali sub 5 e 6, in tutto allo stato corrispondente al titolo edilizio legittimato con P.d.C. n. 552/07.

L'immobile è oggetto di provvedimento prot. 3649 di **accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolire nei termini di legge con conseguente immissione nel possesso da parte del Comune di Vergato**, ad oggi non ancora trascritto nei pubblici registri e notificato all'esecutata sig.ra *OMISSIS* e all'occupante l'immobile sig. *OMISSIS*.

Si evidenzia, inoltre, come si legge nel Decreto di sospensione lavori ex art. 97 D.P.R. n. 380/2001, prot. 5889 del 15/07/2014 che i lavori edilizi, sono da

considerarsi, in quanto successivi al 23/10/2005, realizzati in assenza della documentazione attinente al progetto esecutivo di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e dell'autorizzazione di cui all'art. 11 della L.R. 19/2008 e pertanto da considerare realizzati in assenza di qualunque valutazione delle capacità portanti della costruzione nei confronti delle azioni orizzontali originate dal sisma che di quelle di esercizio dovute ai soli carichi verticali e/o spinta delle terre, come previsto dalle Normativa Tecnica per le Costruzioni D.M. 14 gennaio 2008.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dai signori *OMISSIS* e *OMISSIS* in forza di un **contratto preliminare di vendita** trascritto a Bologna in data **11/07/2013** all'art. **18248**, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Cristiano Masi in data 4 luglio 2013 rep. 89695, concernente unicamente l'immobile identificato con Foglio 64 Mappale 817, sub 5 graffato sub 6.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è situata in Loc. Riola di Vergato, Via Monte Cimone n. 156 nel Comune di Vergato e dista circa 2 Km. dal centro urbano dello stesso comune.

Fabbricato isolato ad uso civile abitazione, composto da tre abitazioni indipendenti, due delle quali, non oggetto di pignoramento, in stato di abbandono e allo stato grezzo. Struttura prevalente in c.c.a., solai in laterizio e c.c.a., copertura a falde, tamponamenti e divisorie in mattoni pieni o forati, paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

L'u.i oggetto di pignoramento è disposta su tre livelli e si completa con area cortiliva esclusiva.

Il **piano seminterrato** è composto da autorimessa, due vani deposito contigui, un ripostiglio, un ampio vano, bagno, angolo cottura, scala di collegamento al piano superiore.

Il **piano terra** è composta da ampia sala, in parte con doppio volume, bagno e due vani adibiti a camere, ampia terrazza e scala di collegamento al piano superiore.

Il **piano primo** (sottotetto) è composto da un'ampia camera, bagno e balcone.

La descrizione dei vani sopra riportata è puramente indicativa considerato quanto indicato nel paragrafo "Indagine amministrativa".

Il grado delle finiture è discreto:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- Porte interne di tipo commerciale;
- Infissi in legno con vetrocamera;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

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

Per l'u.i. in esame, la superficie residenziale complessiva legittima
(S.R.C.=S.U+60%S.N.R.) è pari a 112, 49 mq.

STIMA DEL BENE

VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA': € 60.000,00