

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante n. 31 - 40139 - Bologna
Tel. e Fax: 051-3549227; Cell: 338-6371097
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 324 / 2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 324/2023

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 28/10/2024

Promosso da:

Ore 11:00

.....

contro

.....

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/12/2023 al n. 4507 è stata pignorata all'esecutato **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili, a favore di con sede in Conegliano (TV):

Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) - Foglio 53

- o Particella 359, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Vani 6, Rendita 604,25 (appartamento con cantina), Piani S1-1;
- o Particella 359, Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 2, Mq 21; Rendita 106,29 (Autorimessa), Piano S1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato urbano costituita da un appartamento ad uso abitazione sito al primo piano e sottotetto, con due balconi e con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Anzola dell'Emilia (BO), via Verdi n. 31.

L'appartamento è composto da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni di cui uno cieco e due balconi. Il sottotetto è accessibile dal soggiorno attraverso una scala in struttura metallica con pedate in legno. Come detto l'autorimessa e la cantina sono poste al piano seminterrato dello stabile condominiale.

Puramente a titolo indicativo di seguito si riportano le superfici calpestabili nette dei beni ispezionati:

- Appartamento primo piano circa mq. 74,00;
- Balconi circa mq. 14,00;
- Sottotetto con altezze diverse (minima circa 0,58 m, massima circa 2,38 m)
 - Sopra 1,50 m. circa 39,00 mq.;
 - Sotto 1,50 m. circa 40,00 mq.;
- Cantina al seminterrato circa mq. 6,00;
- Autorimessa al seminterrato circa mq. 20,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO).

Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) - Foglio 53

- Particella 359; Subalterno 19; Categoria A/3 (abitazione di tipo economico con sottotetto e cantina); Classe 3; Consistenza Vani 6; Dati di superficie: Totale: 92 mq; Totale escluse aree scoperte: 87 mq; via Giuseppe Verdi n. 31; Piano S1-1; Rendita € 604,25;
- Particella 359; Subalterno 29; Categoria C/6 (autorimessa); Classe 2;

Consistenza 21 mq; Dati di superficie: Totale: 23 mq; via Giuseppe

Verdi n. 31; Piano S1; Rendita € 106,29.

Si precisa che lo stato di fatto rilevato sia nell'appartamento che nel sottotetto è difforme dalla planimetria catastale (botola di collegamento tra appartamento e sottotetto rilevata con dimensioni maggiori rispetto a quelle nella planimetria catastale e realizzazione di pareti nel sottotetto non rappresentate). **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

Si ribadisce che lo stato di fatto rilevato nell'appartamento e nel sottotetto è difforme dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Si rimanda all'atto di provenienza allegato.

* * *

VINCOLI E ONERI

Si rimanda a quanto riportato nella Relazione Notarile allegata agli atti.

* * *

CONFINI

In confine con altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in oggetto sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato per atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Notaio in Bologna del 21/03/2013 rep 10430/7953, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna, il 17/04/2013 al n. 9855 di formalità.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutato ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità come da Relazione ventennale notarile allegata agli atti:

Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI:

Ipoteca giudiziale n. 1506 del 24/02/2020 per € 65.000,00 di cui € 57.428,22 capitale derivante da Decreto Ingiuntivo atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna del 19/02/2020 rep. 807.

TRASCRIZIONI:

Pignoramento Immobiliare n. 45078 del 22/12/2023; Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Bologna, in data 20/11/2023 rep. 9635.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA***SITUAZIONE URBANISTICA***

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Anzola dell'Emilia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26/06/2018 e successive varianti, il fabbricato in cui risiedono gli immobili in oggetto è situato in un Ambito del Territorio del Comune "AC_1" - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Tale ambito è disciplinato dall'art. 38 del Vigente RUE. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti alla riqualificazione, energetica e sismica, degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, consente l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi. Si precisa che la normativa testé citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del cespite.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I precedenti edilizi rintracciati dal Comune di Anzola dell'Emilia sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 57/92 del 25/06/1992, Prot. 11530, relativa alla costruzione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione e servizi annessi (Lotto 7-8-9-10);
- Concessione Edilizia n. 109/94 del 04/11/1994, Prot. 6931, Pratica Edilizia n. 43/94, relativa a Variante in Corso d'Opera alla costruzione

di un fabbricato ad uso civile abitazione e servizi annessi (Lotto 7-8-9-10);

- Autorizzazione Edilizia n. 8/A/1996, Prot. 1857, Riferimento Protocollo 1305, relativa all'installazione di n. 12 tende da sole a protezione degli alloggi;
- Conformità Edilizia n. 1524 del 23/01/1996;
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 32/S/99 del 02/04/1999, Prot. G888 relativa allo spostamento e sostituzione del cancello motorizzato condominiale.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate difformità interne, sia urbanistiche che catastali, all'appartamento e al sottotetto.

È stato svolto un incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzola dell'Emilia al fine dell'analisi della situazione riscontrata. Di seguito si riportano, puramente a titolo indicativo, le difformità riscontrate e quanto convenuto con l'Ufficio Tecnico.

- L'apertura (botola) di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto, presente sul solaio intermedio che li separa, è maggiore rispetto a quanto indicato sia sulle tavole del precedente edilizio sia sulla planimetria catastale; è stata inoltre realizzata una scala in struttura metallica con pedate in legno per l'accesso allo stesso sottotetto;
- Nel vano sottotetto sono state erette senza autorizzazione delle pareti per ridefinire l'ambiente in più vani e per realizzare un servizio;
- Sul solaio di copertura inclinato del sottotetto sono stati realizzati due lucernari senza autorizzazione.

In merito alla regolarizzazione dell'ingrandimento della botola di comunicazione tra l'appartamento e il sottotetto si possono verificare due ipotesi. Nel primo caso, se è stato ottenuto con un intervento senza lavorazioni strutturali, può essere considerato opera di manutenzione straordinaria sanabile con una pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA in sanatoria tardiva/postuma). Se invece è stato ottenuto con lavorazioni strutturali occorre verificare se queste opere sono state effettuate prima o dopo il 23/10/2005 (entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni). Se eseguite prima occorre allegare alla pratica in sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA in sanatoria tardiva/postuma), una asseverazione ad opera di un tecnico abilitato con cui si dichiara che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Se eseguite dopo occorre procedere con una richiesta di autorizzazione sismica ad opera di uno strutturista da allegare alla pratica. La questione potrebbe riguardare anche aspetti penali a carico di colui che ha commissionato i lavori non licenziati.

In merito alle altre opere, pareti divisorie nel sottotetto, scala di comunicazione tra appartamento e sottotetto e nuovi lucernari sul coperto, queste possono essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria ma va precisato che il sottotetto deve mantenere tale destinazione in quanto la sua altezza media rilevata è risultata inferiore a quella minima consentita dalle normative di riferimento (L. R. 11/98) per trasformarlo in Superficie Utile. Quindi, il sottotetto non può essere recuperato come abitazione. Va inoltre evidenziato che anche il bagno realizzato nel sottotetto non possiede

l'altezza minima prevista. Anche questo deve pertanto essere riportato a vano sottotetto.

A causa delle variabili che si possono prospettare non è attualmente possibile determinare con precisione il costo complessivo per regolarizzare l'immobile, ma si precisa che la pratica in sanatoria che sarà possibile depositare, prevede il versamento dei diritti di segreteria, come la pratica catastale, e il versamento di una somma, a titolo di oblazione, determinata in base al tipo di intervento ai sensi della LR n. 23/2004. Sono inoltre da considerare i costi dei Tecnici che dovranno intervenire.

Concludendo, si ritiene di poter affermare che la situazione necessita di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune oltre alle verifiche di Tecnici da incaricare. Non è pertanto attualmente possibile determinare con precisione le azioni tecniche ed amministrative e, come già detto, l'ammontare delle relative spese per ottenere le necessarie regolarizzazioni.

Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che l'abitazione e il sottotetto non sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente. Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne terrà conto nella stima dei beni.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato Sig.
proprietario di 1/1.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Si riporta stralcio della descrizione degli immobili indicata al paragrafo

“CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI”: porzione di fabbricato urbano costituita da un appartamento ad uso abitazione sito al primo piano e sottotetto, con due balconi e con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Anzola dell’Emilia (BO), via Verdi n. 31.

L’appartamento è composto da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni di cui uno cieco e due balconi. Il sottotetto è accessibile dal soggiorno attraverso una scala a struttura metallica con pedate in legno. L’autorimessa e la cantina sono poste al piano seminterrato dello stabile.

Gli immobili in oggetto sono ubicati all’interno di un edificio condominiale esteticamente gradevole e ben tenuto a pianta rettangolare con due ingressi. I numeri civici assegnati agli ingressi sono il 29 e il 31. È costituito da 3 piani fuori terra, rialzato, primo e sottotetto, e un seminterrato.

La struttura portante è composta principalmente da travi e pilastri in cemento armato e da solai in latero-cemento. La copertura è a 2 falde inclinate con manto in tegole di cemento, guaina ardesiata colore testa di moro (stesso colore per le tegole) e lattonerie in rame. Le pareti esterne sono rivestite in mattoni faccia a vista. I parapetti dei balconi sono in c.a. con tubolari metallici zincati e verniciati sulla sommità. È presente anche un’area cortiliva asfaltata che permette, da via Verdi, di raggiungere il retro dello stabile dove sono collocate le autorimesse e accessi condominiali posteriori.

L’ingresso condominiale del civico 31, dove sono ubicati gli immobili in parola, è collocato al piano seminterrato ed è costituito da una portafinestra

in alluminio anodizzato color testa di moro. Per raggiungerlo dalla strada occorre scendere una piccola rampa di scale esterna. Il pavimento dell'atrio e i gradini del vano scale condominiali sono rivestiti da lastre di marmo. Le pareti sono tinteggiate a due tinte differenti, di colore beige chiaro fino ad una altezza da terra di circa 1,50 m. e a tinta bianca la parte superiore.

GRADO DELLE FINITURE INTERNE ALL'APPARTAMENTO È IL SEGUENTE:

- Pareti e soffitti principalmente rivestite da intonaco a tinta bianca. Le pareti del piano di lavoro della cucina sono rivestite da piastrelle di ceramica bianca da cm. 10 x 10 con greca decorativa; quelle del bagno cieco con piastrelle di ceramica a tinta verde da cm. 20 x 20; quelle del bagno finestrato con piastrelle di ceramica grigio chiaro da cm. 20 x 30 e da greche decorative.
- Pavimenti di ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno in piastrelle di ceramica a tinta bianca da cm. 40 x 40; pavimenti delle due camere in parquet tipo iroko (probabilmente prefinito); pavimento del bagno cieco in piastrelle di ceramica a due tonalità di colore, rosa e verde, da cm. 20 x 20; pavimento del bagno finestrato in piastrelle di ceramica grigia da cm. 20 x 30; pavimenti dei balconi in piastrelle di klinker a tina grigia.
- Porte interne in legno tamburato e ferramenta in ottone.
- Porta d'accesso blindata con pannelli interno ed esterno simil legno.
- Serramenti delle finestre in legno di pino mordenzato noce con vetrocamera e avvolgibili in PVC.
- Bagni con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando. Nel bagno cieco, attualmente utilizzato come lavanderia, sono presenti un

piatto doccia con box e un lavello; nel bagno finestrato sono presenti wc,

bidet, piatto doccia con box in vetro e un lavello.

- Relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperirne il certificato di conformità.

- Impianto di climatizzazione per il riscaldamento in inverno e il raffrescamento in estate composto da una unità esterna e due macchine interne con canalizzazioni nascoste da controsoffitto nel disimpegno che distribuiscono aria calda o fredda in tutti gli ambienti.

- L'acqua calda sanitaria è erogata da un boiler dedicato collocato in cucina.

- Buono, nel complesso, lo stato di conservazione interno.

GRADO DELLE FINITURE INTERNE AL SOTTOTETTO:

- Pareti e soffitti inclinati rivestiti da intonaco tinteggiato, bianco per i soffitti e a diverse tonalità di colore, giallo e rosso, per le pareti. Le pareti del bagno (non licenziato) sono in parte rivestite da piastrelle di ceramica beige di diversi formati.

- Pavimento in parquet. Nel bagno in piastrelle di ceramica beige.

- Porte interne in legno tamburato.

- Serramenti dei lucernari in legno con vetrocamera.

- Bagno con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando; sono presenti wc, bidet, box doccia in muratura e un lavabo.

- Buono, nel complesso, lo stato di conservazione.

GRADO DELLE FINITURE INTERNE ALLA CANTINA:

- Pareti e soffitto rivestiti da intonaco a tinta bianca.

- Pavimento in piastrelle di klinker da cm. 10 x 10.

- Porta d'accesso in lamiera a doghe verticali.

- È presente l'impianto elettrico con punto luce a soffitto.

GRADO DELLE FINITURE INTERNE DELL'AUTORIMESSA:

- Pareti e soffitto rivestite da intonaco a tinta bianca.
- Pavimento in piastrelle di klinker da cm. 10 x 10.
- Basculante d'accesso in lamiera d'acciaio verniciato.
- Impianto elettrico con punto luce a soffitto.
- Impianto idrico senza lavandino.

* * *

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni 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

Di seguito si riportano le superfici nette, lorde e commerciali dei beni in argomento **puramente a titolo indicativo** in quanto gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura.

Una breve precisazione riguardante i criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale degli immobili in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei

tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni; dal 25 al 50 % dei balconi – terrazzi – porticati, se non di elevate superfici; il 35 % dei sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,50); il 20 % del vano cantina, se non di elevata superficie e non collegata all'appartamento; il 50 % delle autorimesse.

Descrizione	Sup. nette	Sup. Lorde	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (1°)	74,00	86,00	1	86,00
Balconi	14,00	16,00	0,25	4,00
Sottotetto non abitabile (superf. sopra m. 1,50)	39,00	43,00	0,35	15,05
Cantina	6,00	7,50	0,20	1,50
Autorimessa	20,00	21,50	0,50	10,75

Totale mq 117,30

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato urbano costituita da un appartamento ad uso abitazione sito al primo piano e sottotetto, con due balconi e con annessi, quali pertinenze, un vano ad uso cantina ed un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Anzola dell'Emilia (BO), via Verdi n. 31.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali di zona oltre il reperimento di dati OMI e FIAP e al

confronto con comparabili, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 150.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

20 %

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 120.000,00

(Euro centoventimila/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

Bologna 28 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)