

TRIBUNALE DI BOLOGNA

* * *

Giudice istruttore III.mo Dott. Atzori Maurizio

* *

per la procedura d'esecuzione immobiliare R. G. n. 326 / 2023

*

CATASTO:

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BOLOGNA

Comune di GRIZZANA MORANDI (BO)

Foglio 16 Particella 119 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GRIZZANA MORANDI (E187) (BO)

Indirizzo

VIA CARVIANO DI SAVIGNANO n. 83/G Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 232,41

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 4,5 vani

*

PROVENIENZA:

Atto di compravendita, rogato dal Notaio Fassò Federico in Bologna, al repertorio n. =====

- raccolta n. =====.

Per il corretto riordino , della rappresentazione grafica , è considerata un somma orientativa, di Euro 1.000 oltre accessori, a carico dell'aggiudicatario.

*

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA:

Dall'accesso agli atti, presso il comune di Grizzana Morandi (BO), lo scrivente ha ricavato i seguenti precedenti edilizi in elenco (allegati alla valutazione).

- Licenza di costruzione n. 58, al protocollo n. 2242 del 16.10.1975;
- Variante in corso d'opera n. 58/4, al protocollo n. 2975/82 del 14.04.1988;
- Autorizzazione di abitabilità, al protocollo n. 4182 del 02.08.1988.

- Tenuto conto della data di costruzione, la parte venditrice non potrà dichiarare, che l'immobile oggetto della presente compravendita è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967.

In sede di sopralluogo tecnico, da parte dello scrivente perito, sono state riscontrate, svariate anomalie edilizie, estranei ai titoli autorizzati , che per il loro ingombro, non sono rappresentabili graficamente , ma ben evidenti , nei fotogrammi a questa abbinati e così in breve descritti :

- chiusura del portico d'accesso all'abitazione , con infisso e lastre in vetro , di fatto costituenti una veranda a se stante, in ampliamento alla superficie utile della casa;
- sul fronte principale d'ingresso , insistono per la sua lunghezza , pensiline in ferro e coppi in laterizio, a copertura della porta d'ingresso e finestre delle stanze da letto;
- sempre sul prospetto principale d'entrata alla residenza, in aderenza al lotto abitato in capo a terzi, alloggia un'ampia tettoia, con struttura portante in legno e copertura fissa, in occlusione illuminante/ventilante, delle finestre interne ed addossata al fabbricato in confine;
- costruzione di un box metallico prefabbricato , sottostante la tettoia al punto precedente, utilizzato come ripostiglio esterno , su sedime altrui , così come la pavimentazione sottostante, montata all'esterno della sagoma residenziale, sul terreno di lottizzazione comune;
- costruzione di una scala in legno, di collegamento tra l'ingresso della veranda illecita, con il vano sottotetto;

- nuova canna fumaria , creata per la combustione, di una stufa a legna, installata nel soggiorno dell'abitazione e non prevista nel progetto omologato;
- Il recupero della conformità urbanistica-edilizia , dell'immobile in trattato , sarà oggetto di inderogabile verifica, da parte degli enti territorialmente competenti in materia ; tramite una specifica pratica in sanatoria , per quelle opere illegittime, che sia possibile adeguare , alle norme correnti e corredata di bolli , diritti di segreteria ed oblazione , per un valore puramente indicativo, di Euro 5.000,00 oltre accessori, tra onorari di un professionista, abilitato per la prassi ed il corredo di cui sopra. Tutto quanto fin qui indicato ed ogni ulteriore adeguamento dell'appartamento, alle norme vigenti, per le sue strutture, architetture, impianti, pertinenze, ecc.; restano a carico dell'aggiudicatario della procedura.

*

ATTESTAZIONE ENERGETICA:

L'attestato di prestazione energetica, dell'unità abitativa in esame, è stato redatto da quest'autore, in data 13.11.2024, con decorrenza di validità decennale ed archiviato al n. 05886-635772-2024 , con classificazione " G " .

*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'appartamento è racchiuso, in struttura architettonica lineare, detta "a schiera" e si sviluppa su il solo piano terreno, con ingresso dalla via Carviano 83/G ,senza altra numerazione, dell'interno e beni accessori.

La viabilità del comparto , in frazione Carviano – Montenovo , è indicativamente suddivisa, in un primo tratto, che diparte dalla S.P. 24 (Vergato – Grizzana Morandi), illuminata e presumibilmente di gestione municipale ed il prosieguo alla lottizzazione è d'incerta attribuzione e nella quale è iscritto il bene staggito , se in combinazione con il resto dei partecipanti; comunque in condizione di scarsa illuminazione, manutenzione e su terreno acclive; essendo decentrata dal capoluogo comunale, in una borgata a se stante, posta tra i due suddetti paesi principali.

La costruzione della tipologia è datata ed ha distribuzione degli spazi , sia interni che esterni, analoghe e razionali , a tutte le unità del rione e presentano finiture economiche , negli anni rimaneggiate, dai singoli proprietari, come nel caso di specie. Trattasi di pianta rettangolare, con ingresso da portico, impropriamente occluso da vetrate e dotato di scala, da sbarco al sottotetto, passando al salotto e da qui al terrazzo, cucina, due camere da letto e servizio igienico ; il tutto definito in una superficie commerciale e puramente indicativa , di metri quadrati settanta/00 (mq. 70,00), con utenze autonome. Il bene in valutazione , ha confini con terzi , su i due lati al medesimo livello ed anche al piano inferiore ; mentre sull'orizzonte principale, insiste la viabilità comune a tutto il caseggiato e perciò aperto.

Dalle indicazioni ricevute dal sottoscritto , il complesso immobiliare , distinto in quattro moduli di edifici, non ha una sua organizzazione condominiale e men che meno, un preciso riparto in millesimi di proprietà, oltre che carente di un regolamento dei comproprietari.

Seppure richieste da questo autore , nel corso del proprio sopralluogo in sito , gli eseguiti non hanno prodotto, alcuna certificazione di conformità e sicurezza degli impianti meccanici, fognari, ecc.; ma il solo libretto della caldaia a gas,utilizzata per il riscaldamento interno, oltre una stufa a legna.

*

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE:

Il cespite risulta occupato, dall'esecutata.

*

VINCOLI e GESTIONE CONDOMINIALE:

Allo studio, non sono emersi particolari vincoli urbanistici, relativamente al singolo bene ed al rione, nel quale esso insiste. Per quanto attiene al condominio, non sussiste tale ente di governo e in conseguenza di ciò , l'assenza di riparti millesimali e gestionali.

*

SERVITU'

Dalle indagini afferenti l'incarico peritale in oggetto, non sono emersi i gravami del caso.

*

STIMA :

superficie commerciale mq. 70,00 x Euro 1.250,00 al mq. = Euro 87.500

importo a cui vengono sottratti, le successive cifre

oneri di regolarizzazione catastale = Euro 1.000

oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia = Euro 5.000

abbattimento per vendita giudiziaria coatta , occupazione, mediocre manutenzione dell'immobile ed altri possibili disagi, valutati al 10% di stima = Euro 8.750

si ottiene un risultato così calcolato

Euro 87.500 – Euro 1.000 - Euro 5.000 – Euro 8.750 = Euro 72.750 , arrotondato per eccesso ad Euro 73.000 inteso come prezzo a corpo e non a misura ; per questo fondo si adopera la clausola così detta "visto e piaciuto" , in modo che l'acquirente, non potrà vantare alcuna rivalsa, sugli organi della procedura,essendo edotto delle condizioni in cui versa.

*

PREZZO BASE DI ALIENAZIONE, IN LOTTO UNICO **EURO 73.000 (SETTANTATREMILA/00)**

*

In allegato, il relatore acclude i seguenti documenti :

- rilievi fotografici, dell'immobile oggetto di esproprio;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- estratti delle registrazioni catastali;

*

Bologna lì, 04-novembre-2024.

Il C.T.U.

=====