

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.246/2023**

LOTTO UNICO

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 13 settembre 2023 al n. 31580 reg. part., è stata pignorata l'intera proprietà di un immobile composto da un fabbricato abitativo indipendente con accessori di pertinenza e corte circoscritta, in comune di Sala Bolognese (Bo) in via Antonio Gramsci n.35.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un fabbricato abitativo indipendente sviluppato su due livelli ai piani terra a primo, edificato in muratura laterizia con copertura in legno, manto in coppi di recupero e lattoneria in rame.

Il piano terra del fabbricato principale abitativo è composto da ingresso con scala per accedere al piano superiore, soggiorno, "tinello", cucina semi abitabile, antibagno e bagno; esternamente sul fronte strada lato sud in aderenza al fabbricato è presente una sorta di deposito il quale doveva altresì fungere da pergolato; nel retro sul lato nord sono presenti ampi porticati.

Il piano primo è invece composto da due camere, ripostiglio (mt. 3 x 2 circa) finestrato, e un bagno posto ad un livello superiore di 4 gradini (5 alzate).

Le finiture sono di discreto livello con infissi esterni in alluminio con doppi vetri-camera (inferriate fisse al piano terra), zanzariere vetuste mal funzionanti, scuri esterni in legno, pavimenti in piastrelle ceramiche o tipo legno al piano primo, porte interne in legno. E' inoltre presente un videocitofono il cui funzionamento non è stato accertato per mancanza di elettricità.

Il riscaldamento è di tipologia autonoma mediante caldaietta murale a tenuta stagna alimentata a gas liquido (GPL) marca *Saunier Duval* posta nell'antibagno (la procedura non garantisce il corretto funzionamento per ovvie ragioni di stato di abbandono della casa, e per mancanza di elettricità e di gas); i termosifoni sono in ghisa con termoregolatori. In prossimità della recinzione esterna sul lato

strada è presente un bombolone interrato per il gas liquido che alimenta l'impianto di riscaldamento.

L'acqua calda al piano primo avviene mediante un boiler elettrico di accumulo (la procedura non garantisce il corretto funzionamento) installato nell'intercapedine del sottotetto, accessibile da una piccola apertura tipo botola posta nel bagno.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto di condizionamento mediante una macchina esterna *quadrial* marca *Daikin*, la quale alimenta quattro split interni (soggiorno, "tinello" e nella due camere; la procedura non garantisce il corretto funzionamento).

Oltre al fabbricato principale la proprietà comprende un corpo di fabbrica accessorio costituito da una cantina, lavanderia (trasformati in abitazione senza titolo ossia abusivamente) e un ripostiglio su due livelli.

I due corpi di fabbrica sono uniti da un ampio porticato.

Non è stato possibile risalire all'epoca di costruzione dei fabbricati, tuttavia sia il corpo principale abitativo (ovvero senza l'ampliamento del piano terra per il bagno e l'antibagno avvenuto nel 1971) e sia parte del corpo accessorio, sono riportati nella mappa del cessato catasto risalente agli anni venti circa.

Ai fabbricati è circoscritta la corte in parte pavimentata ed in parte a verde.

Le superfici lorde sono circa le seguenti :

- Abitazione piano terra	mq.	68
- Abitazione piano primo	mq.	56
- Porticati piano terra (dei quali mq. 15 circa realizzati senza titolo)	mq.	75
- Pertinenze accessorie (cantina-lavanderia-ripostiglio) (dei quali mq. 44 trasformati senza titolo in abitativo)	mq.	51
- Pergolato fronte strada trasformato senza titolo in magazzino chiuso	mq.	32
- Tettoia barbecue realizzata senza titolo lato est	mq.	5,20
- Casetta in legno fronte strada su ruote Hm 2,10 circa installata senza titolo	mq.	4,50
- Ripostiglio in legno lato est realizzato senza titolo Hm 2,15 circa	mq.	1,30
- Piscina/vasca lato est realizzata senza titolo forma ovale lati maggiori circa mt. 5,00 x 3,50 x H profondità mt. 1,00		
- Cortile ed area verde circoscritta ai fabbricati all'incirca (superficie catastale ente urbano dedotto l'ingombro delle costruzioni, e	mq.	160

pertanto senza considerare la superficie eccedente per lo sconfinamento in seguito descritto).

L'incarico demandato allo scrivente non contempla verifiche tecniche su strutture, impianti ecc., i quali verosimilmente appaiono in discreto stato stato.

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate – **catasto fabbricati** - in comune di Sala Bolognese, via Antonio Gramsci n.36 (errato in realtà è il n.35), al foglio **29** mappale **69** - sub **1** Piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale 153 metri quadrati, R.C. €.599,09.

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in capo ai debitori esecutati.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si attesta la conformità della planimetria catastale per le difformità descritte al capitolo urbanistica, nonché per la rappresentazione delle linee di confine del lotto non corrette.**

La regolarizzazione della planimetria sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Catasto terreni

L'area sottostante (di sedime) e circostante i fabbricati è identificata al **foglio 29** con il **mappale 69** quale ente urbano di mq.451.

Si precisa che i confini recintati del lotto mappale 69, non corrispondono a quanto indicato graficamente nell'estratto di mappa catastale in scala 1: 2000 (mappa catasto terreni), con particolare riferimento al lato sud sulla strada provinciale 3 (via Gramsci), ed anche ai lati est e nord.

Osservando infatti la mappa catastale è evidente un netto sconfinamento della recinzione sulla strada provinciale 3 (via Gramsci) per circa 2 metri, oltre alle difformità rilevate anche nei restanti tre lati di confine.

Tuttavia quanto meno lo sconfinamento sulla strada lato sud, risulta così com'è sin dalla licenza edilizia del 1971 (in seguito citata), e sin anche dai titoli edilizi successivi con particolare riferimento alla DIA (denuncia di inizio attività) n.393 del 01.09.2005 con la quale fu asseverata la *modifica al passo carraio.*

Ad abundantiam è la Concessione per *modifica accesso carraio n.265* e l'Autorizzazione per *l'installazione di pannelli antirumore* rilasciate dalla Provincia di Bologna con prot.185523 del 11.07.2005 (questi ultimi documenti sono stati forniti dalla proprietà se pur in maniera frammentaria).

Per i restanti 3 lati di confine (ovest-nord-est) si ipotizza che siano tali da oltre un ventennio.

Si tratta probabilmente di uno *status quo* che a livello catastale non è mai stato regolarizzato, nemmeno in occasione della redazione del Tipo Mappale del 11.07.2008 prot. n.BO0195142, al quale è seguita la variazione della planimetria dei fabbricati in data 16/07/2008 prot.BO0200681. L'eventuale regolarizzazione se necessaria sarà pertanto da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario, le cui modalità e i relativi costi la procedura non è in grado di fornire.

Si precisa inoltre che la superficie catastale del lotto mappale 69 pari a mq. 451 (ente urbano), corrisponde all'incirca al perimetro catastale riportato nella mappa dei terreni.

Si allega alla presente una planimetria dimostrativa nella quale a mero titolo puramente indicativo, approssimativo e schematico, vengono evidenziate le diverse linee di confine, ovvero i confini catastali e i confini reali (in nero i confini catastali e in rosso i confini rilevati).

La proprietà comprende infine un piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare ubicato sul ciglio del lato opposto sulla strada provinciale 3, distinto al **foglio 29** con il **mappale 66**, quale seminativo arborato di 3° classe di mq. 142, con reddito domenicale Euro 1,17 e reddito agrario Euro 0,66. I confini di detto terreno non sono materializzati.

CONFINI

Strada via Gramsci (SP3), catasto fabbricati immobili distinti al foglio 29 mappali 149 e 571 su tre lati.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita del 18.03.2005 a ministero notaio dr. del distretto di Bologna rep.6271, trascritto a Bologna il 25.03.2005 al reg. part.10577.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 18.09.2023.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Iscrizioni :

- ipoteca volontaria iscritta il 25.03.2005 al n.4180 reg. part.;

- ipoteca legale iscritta il 01.03.2007 al n.3204 reg. part.;
- ipoteca della riscossione iscritta il 17.03.2017 al n.2130 reg. part.

Trascrizioni :

- verbale di pignoramento trascritto il 20.10.2007 al n.35637 reg. part.
- verbale di pignoramento di cui sopra del 2023.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 18.09.2023.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Il comune di Sala Bolognese, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione, ha prodotto in visione i seguenti titoli edilizi.

- Licenza edilizia prot.475/454 del 22.05.1971 per l'ampliamento del fabbricato abitativo (piano terra bagno con antibagno);
- Abitabilità con sopralluogo prot.3861/71 rilasciata in data 11.10.1984 (pratica 454/71);
- Autorizzazione Edilizia n.284 del 30.07.1987 per la tinteggiatura esterna;
- DIA (denuncia di inizio attività) n.323 del 21.03.2005 prot.3442 per modifiche esterne;
- DIA n.393 del 01.09.2005 prot.11988 per modifiche al passo carraio;
- DIA n.451 del 14.03.2006 prot.3714 (integrazione prot.4083 del 21.03.2006 per modifiche interne ed esterne);
- DIA a sanatoria n.811 del 12.06.2008 prot.8240 per regolarizzazione verande (portico) e ampliamento del fabbricato accessorio.

Lo stato di fatto rilevato non è conforme ai suddetti titoli edilizi per le difformità di seguito elencate.

Fabbricato principale abitativo piano terra

- Apertura di una porta esterna su muro portante;
- chiusura di una finestra;
- la parete centrale che divide il soggiorno dal "tinello" è stata modificata, ossia è stata spostata la porta di collegamento tra i due vani ed è stata realizzata una sorta di finestrata;
- realizzazione di un camino a legna nel soggiorno;

- la parete esterna sul lato sud indicata in cm.30 circa è invece di cm. 17 circa;
- realizzazione di parete interna nell'ingresso del vano scale, al fine di suddividere e disimpegnare l'ambiente.

Opere soggette verosimilmente a sanatoria edilizia.

Fabbricato principale abitativo piano primo

Si precisa che in nessun titolo edilizio viene rappresentata la pianta del piano primo; solamente dai prospetti disegnati nei vari titoli edilizi, nonché dalla prima planimetria catastale del 1974 è stato infatti possibile legittimare tale livello.

Difformità :

- e' stato realizzato un bagno in luogo di un ripostiglio;
- lo spessore della parete esterna lato est per la sola porzione della camera da letto è difforme (cm. 17 circa in luogo di cm. 30 circa).

Opere soggette verosimilmente a sanatoria edilizia.

Fabbricato accessorio

- La cantina e la lavanderia per circa mq.44 lordi sono stati trasformati senza titolo in abitazione, con abbassamento della quota di pavimento di circa cm.24; i due locali sono stati uniti mediante l'abbattimento di una parete presumibilmente portante la quale divideva l'ex lavanderia dall'ex cantina.; è stato realizzato un bagno e l'angolo cottura; inoltre predisposizione impianto di riscaldamento mediante l'installazione di termosifoni; è stata aperta una finestra; i due portoni di accesso all'originaria cantina posti sotto al portico sono stati chiusi creando una sola porta di accesso; una porta esterna è stata trasformata in finestra (ex lavanderia ora bagno); ispessimento dei muri perimetrali.

Opere da demolire con messa in pristino.

Corte esterna

- Il pergolato di legno fronte strada è stato trasformato in un magazzino chiuso, mediante il tamponamento delle pareti e del soffitto per circa mq. 32; circa 1/3 della superficie della struttura sconfinata rispetta alle linee catastali;
- creazione di una tettoia con barbecue lato est mq. 5,20 (Hm mt. 2,15 circa);
- installazione di una casetta in legno su ruote sul fronte strada circa mq. 4,50 (Hm mt. 2,10 circa);
- realizzazione di un piccolo ripostiglio in legno sul lato est di circa mq.1,30 (Hm mt. 2,15 circa);

- realizzazione di una piscina/vasca lato est di forma ovale con lati maggiori circa mt. 5,00 x 3,50 x H mt. 1,00 (profondità).

Opere da demolire con messa in pristino.

La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante demolizioni con messe in pristino, e ove possibile mediante sanatoria edilizia.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare i potenziali acquirenti sulle metodologie per la regolarizzazione, ed i relativi costi, compresa la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Sala Bolognese.

La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o chiarimenti tecnici; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

Tuttavia si stima all'incirca una spesa di €uro 20.000,00 tra sanatoria edilizia (per le opere sanabili esclusivamente nel corpo abitativo principale), e le demolizioni con messe in pristino. Gli eventuali costi catastali per lo sconfinamento non sono assolutamente quantificabili.

Si precisa che semmai fosse possibile regolarizzare anche i 44 mq. trasformati in abitazione (situazione improbabile ed incerta), i costi lieviterebbero notevolmente oltre a quelli summenzionati (non sono infatti facilmente quantificabili) tra sanatoria e adeguamenti normativi vari (finestrature insufficienti ecc. ecc.); in quest'ultimo specifico caso la procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni in quanto le circostanze vanno chiarite e "concordate" con l'ufficio tecnico del comune di Sala Bolognese, previa bozza di progetto esecutivo di sanatoria edilizia da sottoporre all'amministrazione medesima; attività che per motivi di tempi e di costi la procedura non può sostenere; altresì la procedura può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso mediante un tecnico di fiducia. Tuttavia si consiglia la messa in pristino a cantina e lavanderia.

Si allega alla presenta una planimetria dimostrativa con indicate, a mero titolo indicativo, approssimativo e sommario, le principali difformità con i colori canonici (in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni).

Alla luce di quanto sopra esposto si consiglia agli interessati all'acquisto dell'immobile, di farsi assistere da un tecnico competente sia in materia catastale che urbanistica-edilizia.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato da un comproprietario, e pertanto sarà libero al decreto di trasferimento.
Maggiori precisazioni saranno rese dalla custodia giudiziaria nel corso del procedimento.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile è dotato di APE redatto in data 10.04.2024 con scadenza il 10.04.2024, dalla quale si evince la classe energetica **G**.

STIMA DEL BENE

Considerando circa un valore di mercato di €uro 2.000,00 al mq. la stima è la seguente.

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

€uro 330.000,00

Bologna, li 15 aprile 2024