DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI
STUDIO TECNICO
VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42
e-mail: gm@studiomanaresi.it

COPIA PER UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARCELLA ANGELINI CHESI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.790/11 R.G.Es.**

promosso da

Creditore procedente

contro

Esecutato

* * *

PREMESSA

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

La presente perizia aggiorna la precedente del 25.02.2013 per dare conto dell'esistenza di un manto di copertura in cemento amianto, di cui non era stato possibile prendere atto nel sopralluogo allora effettuato, a causa della neve soprastante. Con l'occasione viene aggiornato anche il prezzo base d'asta come disposto dalll'Ill.mo G.E. nell'udienza di vendita del 12.11.2014, andata deserta.

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento a favore del creditore procedente, trascritto a Bologna il 24.11.2011 al Reg.Part. n.30805 e Reg.Gen. n.48162, sono stati pignorati i seguenti beni immobili.

1. Proprietà di porzioni di fabbricato urbano posto in Comune di Vergato

(BO), via Del Montello n.20, costituite da un appartamento al piano primo con annessa autorimessa al piano interrato; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Vergato - Foglio 6 - particella 439 – sub 5 – cat. A3 – consistenza 4 vani – via Del Montello Snc, piano 1;
- Vergato - Foglio 6 - particella 439 – sub 3 – cat. C6 – consistenza 42 m^2 – via Del Montello Snc, piano T;

I beni in oggetto sono pertinenziali tra loro, pertanto si dispone la vendita in un lotto unico.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Appartamento posto al piano primo del fabbricato in Vergato (BO), Frazione Tolé, via del Montello n.20, di complessivi m² 80 circa, composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere e un terrazzo di circa m² 7,8. È annesso al piano terra un locale accessorio di circa m² 47.

Da regolarizzare dal punto di vista catastale ed edilizio a carico dell'aggiudicatario. Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto, a seguito di mia istanza per l'inserimento del numero civico, risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (BO), intestato a "*ESECUTATO – proprietà per 1/1*" come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
6	439	5	Via del Montello n.20, p.1		A/3	3	4 vani	351,19

6	439	3	Via del Montello n.20, p.T		C/6	2	42 m²	190,88

L'area di sedime del fabbricato è allibrata al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 6 – particella 439 – Ente urbano di m² 210, mentre la corte comune circostante l'edificio è distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 – particella 440 – Ente urbano di m² 595.

Da visure catastali storiche effettuate dal sottoscritto in via telematica, si evince che l'attuale particella 439 di m² 210 e la particella 440 di m² 595, derivano dalla soppressione del preesistente mappale 439 di m² 805 che ha sostituito la particella 531, originariamente di m² 1.126, poi ridotta a m² 805 con Tabella di Variazione del 12.05.1980 n.9781.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (ex D.L. 31.05.2010 n.78), si evidenzia che la planimetria dell'alloggio è corrispondente allo stato di fatto. Quella dell'autorimessa, invece, è difforme dallo stato attuale per alcune modifiche interne ed esterne e per la destinazione d'uso dei locali ("tavernetta"), peraltro da ripristinare ad accessori. L'aggiornamento della planimetria è a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

La base imponibile I.M.U. risulta € 91.067,76.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**, ad eccezione del numero civico assente nella nota.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato in condominio costituito da quattro appartamenti (due al piano primo e due al piano secondo), e locali

accessori al piano terra/seminterrato.

Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Il padre dell'esecutata, in occasione del sopralluogo agli immobili, ha riferito che il condominio non è formalmente costituito.

Nell'atto di provenienza si evidenzia che *"è annessa la comproprietà delle parti comuni come per legge, uso e destinazione ed in particolare della centrale termica e dell'area cortiliva censita al Foglio 6 mappale 531 di mq. 1126".* Come si è detto, attualmente l'area cortiliva è individuata con la particella 440 di m² 595, mentre l'area di sedime del fabbricato con la particella 439 di m² 210. Particelle che derivano dalla soppressione e frazionamento dell'originario mappale 531 di m² 1.126.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

I beni confinano con parti comuni e beni in comproprietà all'esecutata e a ---, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartengono in piena proprietà all'esecutata.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutata con atto a ministero notaio --- di Bologna, in data 28.07.1992, Repertorio n.34382 Fascicolo n.7317, trascritto a Bologna il 03.08.1992 all'art.16177.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutata ha dichiarato di essere nubile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, e che, di seguito, si sintetizzano:

- ipoteca volontaria iscritta in data 06.05.1998 all'art.2773;
- ipoteca volontaria iscritta in data 13.06.2000 all'art.5336;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 06.04.2004 all'art.2459;
- ipoteca legale iscritta in data 01.04.2005 all'art.4515;
- ipoteca legale iscritta in data 03.09.2008 all'art.10615;
- pignoramento trascritto in data 24.11.2011 all'art.30805.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è compreso in "*Zone residenziali edificate (B1)*" normate dall'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Secondo il P.S.C. adottato in regime di salvaguardia, il fabbricato è compreso in "*Ambiti urbani consolidati (AUC)*" normati dall'art. 6.10 delle Norme di P.S.C.. L'area risulta, inoltre, soggetta a *"vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del DPR 3267/1923"*.

Secondo il R.U.E., anch'esso adottato in regime di salvaguardia, il fabbricato è compreso, in particolare, in *"Tessuti insediativi, a media densità, a prevalente destinazione residenziale (AUC.2)"* normati dal capo 4.2 delle Norme di R.U.E..

Le norme citate non contengono prescrizioni particolari influenti sul valore del fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Vergato:

- Licenza di costruzione Prot. n.1467/68, rilasciata in data 15.06.1968.

L'edificio non risulta dotato di abitabilità.

Successivamente, in data 25.07.1992 è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria n.66/S (Condono Edilizio ex Legge n.47/85), per la costruzione di una autorimessa con cantina.

Ovvero, oltre ai due piani abitabili divisi in quattro alloggi previsti in licenza, è stato realizzato un intero piano in più, parzialmente interrato, adibito a locali accessori (autorimesse e cantine), in luogo del terrapieno.

Nel 1986 i singoli proprietari dei locali accessori al piano "terra/seminterrato", hanno presentato autonome richieste di Condono Edilizio, ciascuno per la propria unità immobiliare, senza provvedere a sanare le parti comuni dell'edificio quali la Centrale termica (attualmente dismessa e utilizzata come ripostiglio), che quindi non risulta legittimata da alcun titolo edilizio.

Sempre relativamente alle parti comuni del fabbricato, in occasione del sopralluogo si sono rilevate differenze con quanto autorizzato, nella scala di

accesso ai piani superiori, modificata a causa dell'abbassamento del livello di campagna dell'accesso al fabbricato per la realizzazione del piano seminterrato, e alcune differenze nelle misure della "loggia" al piano primo (con lieve aumento di superficie), probabilmente per minor spessore delle murature, e parziale chiusura della stessa mediante infisso il legno e vetro (trasformazione di Superficie accessoria in Superficie Utile).

Per quanto riguarda gli abusi riscontrati nelle parti comuni, al di fuori di quelli che rientrano nella definizione di "abusi edilizi minori", di cui all'infra precisato art.84 del R.E. e art. 1.1.11 del RUE, l'eventuale richiesta di sanatoria, se e in quanto possibile previa verifica della capacità edificatoria, andrà affrontata a livello condominiale.

Si precisa che senza la conformità delle parti comuni, non è possibile richiedere, ed ottenere, il certificato di conformità edilizia ed agibilità anche dei singoli alloggi.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato, nella misura della comproprietà, è a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto riguarda l'**alloggio**, dal confronto con la licenza di costruzione è emerso che, nel soggiorno, è stata invertita la posizione della finestra con quella della porta-finestra ed è differente il balcone, più lungo sul fronte principale ma più corto sul fronte nord-est. Se si considera, però, che nella licenza edilizia l'attuale piano primo era il piano terreno (privo di terrazzi) come si evince dai prospetti allegati, benché siano rappresentati in pianta (la stessa è relativa al "piano tipo"), il terrazzo è da considerare interamente abusivo.

Si è rilevata, inoltre, una lieve differenza nella misura di una camera da letto

e dell'ingresso, dovuta presumibilmente ad un diverso spessore del muro di confine con l'altro appartamento al piano primo.

Tutte le suddette difformità nell'alloggio, ai sensi dell'art.84 "Prescrizione di abusi edilizi minori" del Regolamento Edilizio Comunale vigente, sarebbero prescritte e non più sanzionabili qualora trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione (la datazione delle modifiche è attestata dalla planimetria catastale Prot.290 del 01.12.1972, che risulta conforme allo stato dei luoghi).

Ai sensi dell'art.1.1.11 delle Norme del R.U.E., adottato in regime di salvaguardia, però, la realizzazione del terrazzo (superficie accessoria) non rientra più nella definizione di "abusi edilizi minori", benché classificabile come opere di manutenzione straordinaria.

Essendo in regime di salvaguardia, si deve applicare la norma più restrittiva, pertanto, le stesse sono da sanare, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", così come modificata dalla L.R. n.15/2014, **mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) che comporta** oltre il pagamento di diritti di segreteria**, il pagamento di una oblazione da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.160,00**, stabiliti in relazione all'aumento di valore che le opere abusive hanno apportato all'immobile.

La fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate, in conformità alla normativa sismica vigente al momento della realizzazione degli abusi (comma 1 art.22 L.R. n.19/2008), ed alla verifica dei requisiti igienici-edilizi. Pertanto, il progetto a sanatoria, potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie e/o

impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

Il locale condonato ad uso **autorimessa e cantina** al piano terra, invece, è stato successivamente trasformato in "tavernetta" realizzando una zona di soggiorno con angolo cottura e letto in luogo della autorimessa e ricavando un bagno nella porzione adibita a cantina. Si è rilevata una maggior altezza del locale principale, per l'abbassamento del pavimento che ha conseguentemente creato un dislivello con il locale secondario; la realizzazione di una finestra sul fronte e modeste modifiche interne, rappresentate graficamente nell'allegato "Stampa file PIANTE 790-11 L_UNICO". La trasformazione del locale accessorio in superficie utile è fattibile nel rispetto della capacità edificatoria massima del lotto e se l'intervento risponde alle norme igieniche vigenti.

Non è stato possibile verificare la prima condizione (capacità edificatoria) in quanto comporterebbe l'accesso a immobili di altra proprietà, per il computo delle superfici utili ed accessorie che costituiscono la Superficie Complessiva (Sc= Su+60%Sa), il cui limite massimo è espresso dall'Indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,60 m²/m².

Si ritiene che la trasformazione dei locali accessori in locali abitabili non sia comunque fattibile in quanto gli ambienti "seminterrati", non rispettano le norme igieniche di salubrità degli ambienti ad uso abitativo. Anche il bagno non risulta a norma.

Al fine della presente stima gli abusi edilizi riscontrati al piano terreno non si ritengono sanabili. **Il ripristino dello stato legittimo è a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.**

Si evidenzia comunque che il locale condonato come autorimessa è di fatto

inutilizzabile come tale, in quanto non accessibile da parte di un'auto, data la conformazione del lotto e la presenza di alberature e dislivelli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Benché la proprietaria vi abbia formalmente la residenza, gli immobili sono utilizzati di fatto come casa-vacanza.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato sito nella località Tolé, posta a nord est del territorio comunale di Vergato, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP26 che collega il paese a Zola Predosa, da cui dista circa Km 30. L'edificio si trova quasi in cima alla via Del Montello, che sovrasta il centro di Tolé.

Il **fabbricato** si eleva due piani fuori terra, divisi in due alloggi ciascuno, e un piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine. Le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione del piano inferiore che è rivestito con lastre di pietra. La scala di accesso ai piani superiori ha struttura in ferro e pedate in lastre di cemento.

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solai in latero-cemento. La copertura ha quattro falde inclinate ed ha manto di copertura in cemento amianto.

L'alloggio in parola, posto al primo piano, è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno/pranzo e due camere da letto, per una superficie lorda complessiva di circa m² 80, oltre ad un terrazzo ad angolo, accessibile dal soggiorno, di circa m² 7,8. L'altezza dei vani è circa m 2,90.

Le **finiture** dell'appartamento sono ancora quelle originarie della costruzione, risalente alla fine degli anni '60. E' interamente pavimentato

con piastrelle di ceramica; il terrazzo ha piastrelle in grés. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle di bagno e cucina rivestite in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno. I serramenti sono doppi, quelli interni in legno con vetro semidoppio e quelli esterni in alluminio, oscurati da tapparelle in pvc.

Impianti. Il riscaldamento dell'appartamento, originariamente centralizzato, è stato reso autonomo ma attualmente non è funzionante. L'alloggio, perlopiù utilizzato come casa-vacanza, è riscaldato da una stufa a legna posta nell'ingresso. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia ma non è a norma.

L'**autorimessa con cantina**, posta al piano terra/seminterrato, è stata trasformata abusivamente in "tavernetta". Ha pavimento in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della zona cottura e del bagno che sono rivestite di piastrelle di ceramica. Una piccola zona del locale principale presenta un rivestimento in perlinato. Il locale è dotato di un ampio caminetto. La porta del bagno è in legno tamburato verniciato, quella tra soggiorno e disimpegno in alluminio. Il portone d'ingresso è dotato di serramento in alluminio, chiuso esternamente da scuro in legno a doghe, mentre la finestra è in legno con vetro semidoppio. Gli impianti non sono a norma.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti non sono a norma e quello di riscaldamento non funzionante. 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 COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23.03.1998 n.138 "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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la terrazza è computata al 30%;
- i locali al piano terreno, per l'impossibilità di fruire degli stessi come rimessa delle auto, si considerano come accessori indiretti non comunicanti con i locali principali e si computano al 25%.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Particella	Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
439/5	Alloggio p.1	80	1,00	80
439/5	Terrazza p.1	7,8	0,30	2,3
439/3	Locali accessori p.T	47	0,25	11,7
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		m²	**94**

STIMA DEL BENE

L'Ill.mo G.E. in data 12.11.2014, rilevate le diserzioni degli esperimenti d'asta effettuati, ha disposto che il prezzo base d'asta sia ridotto, ai sensi del II comma dell'art.591 c.p.c. a

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 19.000,00

(euro diciannovemila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 27 novembre 2014

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA IN DATA 25.02.2013

1. Estratto di mappa
2. Visura per nominativo Catasto Fabbricati aggiornata in data 19.02.2013
3. Visure Catasto Fabbricati in data 19.10.2012
4. Visura Catasto Terreni particella 439
5. Visure storiche Catasto Terreni particelle 439, 440 e 531
6. Planimetria catastale particella 439/5
7. Planimetria catastale particella 439/3
8. Atto Notaio --- in data 28.07.1992, Rep. n.34382
9. Estratto cartografia e normativa urbanistica
10. Licenza di costruzione Prot. 1467/68 del 15.06.1968, con estratto elaborato grafico
11. Concessione edilizia in sanatoria n.66/S, rilasciata il 25.07.1992, con estratto elaborato grafico e documentazione allegata
12. Inquadramento territoriale
13. Stampa file PIANTE 790-11 L_UNICO
14. Documentazione fotografica
15. Copia dichiarazione sostitutiva di certificazione dell'esecutata
16. Verbale di 1° accesso sottoscritto in data 05.02.2013
17. Copia del libretto di deposito della procedura
18. Copia della relazione notarile

<u>Consegnati a parte</u>

- Allegato A (tecnico): copia Ufficio e copia per esterno (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Relazione notarile

- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza nomi (word), Allegato "G" con i nomi (word).