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

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARCELLA ANGELINI CHESI

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

promosso da **ALLEGATO "A"**

Creditore procedente

contro

Esecutato

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'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.

PARTI COMUNI E 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.

PERTINENZE. Il locale censito come autorimessa (M.439/3) è pertinenza dell'alloggio (M.439/4).

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

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.

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.

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.

VALORE DEL LOTTO UNICO: Il valore dei beni è stimato **a corpo** e non a misura in **€ 19.000,**00 (euro diciannovemila/00).

Con osservanza.

Bologna, lì 27 novembre 2014

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi