

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

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 119 / 2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 119/2024

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 13/01/2025

Promosso da:

Ore 10:40

.....

contro

.....

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/04/2024,
numero di Repertorio 2937, è stata pignorata all'esecutato **la piena**
proprietà dei seguenti beni immobili, a favore del creditore procedente con
sede a Conegliano (TV) **per mezzo della procuratrice**:

a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) - Foglio 33, particella
1202, Sub 17, cat. A/3, 4,5 vani, r.c. € 511,29 e sub 9, cat. C/6, mq. 16, r.c. €
80,98, Imola, Loc. Sesto Imolese, Via Armando Gardi 32/B, piano 1-S1.

b) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri

catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) - Foglio 33; Particella
1202

• Subalterno 17 e 21 graffati (Sub. 21 appartamento con sottotetto e

cantina, Sub. 17 corte in parte pavimentata ed in parte a prato); Categoria

A/3; Classe 4; Consistenza 4,5 vani; Rendita € 511,29; Superficie totale

93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq.; via Armando Gardi n. 32/B

Piano 1-S1.

- Subalterno 9 (autorimessa); Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 16 mq;

Rendita € 80,98; Superficie totale 18 mq; via Armando Gardi n. 32 Piano

S1.

Si segnala che i Subalterni 17 e 21 sono graffiati.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano con annessa corte

esclusiva posta in Comune di Imola (BO), località Sesto Imolese, via Gardi

n. 32/B, costituita da un appartamento al primo piano, con due vani ad uso

servizi al piano sottotetto oltre cantina e vano ad uso autorimessa al piano

seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso su sala con angolo

cottura, disimpegno, due camere, un bagno e una balconata sviluppata su due

lati dell'edificio.

Occorre precisare che nell'appartamento al primo piano e nei vani

pertinenziali al piano seminterrato (cantina e autorimessa confinanti) sono

state eseguite opere non licenziate, di cui si parlerà nel dettaglio al prossimo

paragrafo "DESCRIZIONE DEI BENI", che hanno determinato modifiche

sia alle superfici utili sia a quelle accessorie. Si riportano, **puramente a**

titolo indicativo, le superfici calpestabili nette rilevate dei beni in

argomento:

- appartamento mq. circa 59,00;

- balconata mq. circa 27,00;

- sottotetto non abitabile con diverse altezze minime e massime mq. circa

77,00 (compreso la superficie sotto ad H 1,50 m.);

- cantina mq. circa 20,00;

- autorimessa mq. circa 15,00

- corte privata circa mq. 51,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO).

Beni intestati all'esecutato; diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) - Foglio 33; Particella 1202:

- Subalterni 17 e 21 graffati (Sub. 21 appartamento con sottotetto e cantina, Sub. 17 corte in parte pavimentata ed in parte a prato); Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 4,5 vani; Rendita € 511,29; Superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq.; via Armando Gardi n. 32/B Piano 1-S1.

- Subalterno 9 (autorimessa); Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 16 mq; Rendita € 80,98; Superficie totale 18 mq; via Armando Gardi n. 32 Piano S1.

Si precisa che lo stato di fatto rilevato è difforme dalle planimetrie

catastali reperite per una diversa distribuzione dei vani dell'appartamento al primo piano e per l'abbattimento di tramezzi di separazione al piano seminterrato che hanno comportato l'unificazione non licenziata tra cantina, autorimessa e un piccolo vano originariamente intercluso (dalle verifiche urbanistiche risulta che la superficie di questo piccolo vano dovesse essere esclusa dai conteggi delle superfici complessive dello stabile in quanto eccedente a quelle ammesse; questo il motivo per cui erano presenti pareti che lo delimitavano rendendolo inaccessibile). Infine, nella visura catastale dell'appartamento, la superficie "totale" è erroneamente coincidente con la superficiale "totale escluso le aree scoperte". Essendo presenti aree scoperte non dovrebbe esserci corrispondenza. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non c'è completa corrispondenza in quanto nella "Sezione B – Immobili" della Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento, l'immobile n. 1, appartamento con cantina, sottotetto e corte esterna, viene non correttamente indicato con il Subalterno 17. Si ribadisce che il Subalterno 17, attribuito alla corte esterna, è graffato al Subalterno 21 che identifica l'appartamento con la cantina e il sottotetto.

* * *

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.

In merito agli aspetti contabili/amministrativi condominiali, reperiti dall'attuale amministratore in carica, si riporta quanto comunicato:

- L'assemblea per deliberare sul consuntivo 2024 e il preventivo 2025 è stata fissata nel mese di Gennaio 2025;
- Le quote attribuite all'esecutato per gli anni 2022 e 2023 sono state saldate;
- Non sono presenti Tabelle Millesimali e Regolamento condominiale. I sei proprietari, compreso l'esecutato, hanno stabilito di ripartirsi le spese comuni in quote uguali. Pertanto la quota associata alle unità in oggetto corrisponde ad 1/6.

* * *

CONFINI

In confine con parti comini e con le unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Imola al foglio 33 con le particelle 1202 subalterni 22 – 23 – 8 e 20, salvi etc. ...”.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in oggetto è pervenuto in piena proprietà all'esecutato con atto di compravendita del 6 marzo 2006 rep. 32085/19581 a rogito Notaio di Imola, trascritto in data 9 marzo 2006 ai nn. 17069/9792.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in

regime di separazione dei beni.

* * *

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 volontaria iscritta in data 5 febbraio 2004 ai nn. 5082/1256, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 6592 del 25 maggio 2006 (restrizione di beni);
- ipoteca volontaria iscritta in data 9 marzo 2006 ai nn. 17070/3520, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 6 marzo 2006, rep. 32086/19582, per la complessiva somma di € 270.000,00 di cui capitale € 150.000,00, durata anni 30, a carico dell'esecutato per la quota intera della proprietà sui beni in oggetto;
- ipoteca volontaria iscritta in data 19 marzo 2009 ai nn. 15767/2549, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo dell'11 marzo 2009 rep. 30279/5166, per la complessiva somma di € 57.600,00 di cui capitale € 32.000,00, a carico dell'esecutato per la quota intera della proprietà sui beni in oggetto;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 23 novembre 2012 ai nn. 44288/6395, in forza di atto giudiziario del 9 novembre 2011, rep. 7088/2011, Tribunale di Bologna, per la complessiva somma di € 28.800,00 di cui capitale € 14.400,00, a carico dell'esecutato per la quota intera della proprietà sui beni in oggetto;

TRASCRIZIONI:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 20 aprile 2024, numero di Repertorio 2937, a carico dell'esecutato per la quota intera della proprietà sui beni in oggetto.

* * *

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 Imola, adottato con Delibera C.C. n. 77 del 18/06/2019, approvato con Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019 e successive varianti, il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risiede in un Ambito del Territorio del Comune identificato con la sigla "AUC_A4" - ambiti urbani consolidati realizzati in base a piani attuativi. Tale ambito è disciplinato dall'art. 15.2.5 del TOMO III delle Norme Tecniche Attuative del Vigente RUE. Trattasi di Ambiti Urbani Consolidati esistenti, realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi. 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 Imola sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. Reg. Conc. 353, n. Prot. Gen. 40915 del

20/12/2001 relativa a lavori di costruzione di edificio residenziale;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 56467 del 05/11/2004, Prot. Gen. n. 1118/2004, consistente nella variante alla C.E. 353 del 20/12/2001 che non modifica la S.U. e relativa S.N.R. di pertinenza ma riguarda variazioni plano-altimetriche resesi necessarie per il corretto inserimento dell'edificio nella lottizzazione, lievi modifiche delle forature dei prospetti, realizzazione di coperto in legno ventilato, lievi variazioni di tramezzature interne, arretramento della recinzione verso via Gardi per consentire la realizzazione del marciapiede e lievi variazioni prospettiche di finitura.

- Fine lavori Prot. n. 68226 del 24/12/2004, Pratica n. L2002 n. 18 del 23/12/2004;

- Certificato di Conformità edilizia e agibilità - L. R. n. 31 del 25/11/2002

Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato sono state accertate difformità interne ed esterne.

Di seguito si elencano, **puramente a titolo indicativo**, quelle rilevate:

Primo piano – appartamento

- È stata spostata verso l'esterno la parete su cui insiste la portafinestra che permette l'accesso alla balconata dalla sala con angolo cottura. Ciò ha comportato una trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e una modifica prospettica.
- La scala di collegamento tra il piano dell'appartamento e il sottotetto non è presente come invece indicato nella tavola del precedente edilizio.
- È stato demolito il tramezzo di separazione tra le due camere generando un unico ambiente.

Piano seminterrato – cantina, autorimessa e vano intercluso

- Sono stati demoliti i tramezzi di separazione determinando l'unificazione tra cantina, autorimessa e un piccolo vano originariamente intercluso (dalle verifiche svolte risulta che la superficie di questo piccolo vano dovesse essere esclusa dai conteggi delle superfici complessive dello stabile in quanto eccedente a quelle ammesse; questo il motivo per cui erano erette pareti che lo delimitavano rendendolo inaccessibile).
- La demolizione delle pareti del “vano intercluso” ha rivelato la presenza al suo interno di due pilastri in c.a. che non erano stati indicati sia nelle tavole del precedente edilizio che nella planimetria catastale.

Il tutto è meglio evidenziato nei disegni elaborati e allegati alla presente relazione in cui sono rappresentati lo stato licenziato, lo stato rilevato e le relative differenze.

La situazione riscontrata richiede ulteriori approfondimenti per regolarizzare gli immobili in oggetto e individuare le migliori soluzioni da adottare sotto i profili urbanistico, catastale e strutturale.

Vi sono opere che possono essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria, altre che non possono essere sanate per cui si impone la rimessa in pristino dello stato ante abuso.

L'opera sanabile è lo spostamento della parete su cui insiste la portafinestra che permette l'accesso alla balconata dalla sala con angolo cottura. Nel caso in esame ciò è possibile in quanto la sommatoria tra Superficie Utile e Superficie Accessoria rimane la medesima rispetto all'esistente. Il costo per la sanatoria può essere stimato in € 2.064,00 per oblazione oltre diritti di segreteria sia urbanistici che catastali, ai costi di

oneri di urbanizzazione da definire con l'Ufficio Tecnico del Comune e ai costi dei Tecnici coinvolti. Nel caso l'opera sia stata eseguita agendo su strutture portanti si deve anche procedere con le verifiche necessarie ad opera di uno strutturista abilitato (saggi e quant'altro indispensabile) al fine di ottenere le relative asseverazioni e produrre la documentazione strutturale/anti-sismica necessaria da integrare alla pratica edilizia. Si dovranno inoltre ottenere tutti i certificati e/o le verifiche di conformità degli impianti e la predisposizione del Certificato di Agibilità.

Le opere da ripristinare sono i tramezzi demoliti sia nell'appartamento al primo piano che al piano seminterrato.

In relazione alla scala di collegamento tra appartamento e sottotetto, nel caso non la si volesse realizzare, occorre apportare tale modifica nella pratica edilizia in sanatoria. Nel caso la si volesse realizzare diversamente da come indicato nel precedente edilizio si dovrebbe procedere alla variazione grafica.

Alla luce di tutto quanto sopra si può affermare che gli immobili in oggetto 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

All'accesso, svolto in presenza del sottoscritto, di una propria collaboratrice, del Custode Giudiziario e di due Carabinieri, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato. Può essere pertanto considerato LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Come già detto l'oggetto della presente perizia è costituito dalla porzione di un fabbricato urbano con annessa corte esclusiva posta in Comune di Imola (BO), località Sesto Imolese, via Gardi n. 32/B, costituita da un appartamento al primo piano, con due vani ad uso servizi al piano sottotetto oltre una cantina e un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato.

Lo stabile si eleva su due piani fuori terra, primo e secondo, oltre un sottotetto e un seminterrato. È stato realizzato in struttura portante a telaio in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio tipo "POROTON", solai in latero-cemento, solaio di copertura in legno del tipo ventilato a falde inclinate, manto in cotto e lattonerie in rame. Le murature perimetrali esterne, come i parapetti in muratura dei balconi, sono intonacate e tinteggiate colore rosa. Il Fabbricato è circondato da muri di recinzione in c.a. a vista con sovrastante rete metallica plastificata e paletti. Gli infissi sono in legno con persiane ad ante color noce / testa di moro; stesso colore per i basculanti delle autorimesse in lamiera. È presente anche una corte condominiale pavimentata in betonelle con porzioni a verde in cui sono a dimora alcune piante tipiche della zona. Ben tenuto e gradevole l'aspetto estetico dello stabile. L'accesso all'atrio condominiale, costituito da una porta a vetri con telaio metallico a tinta grigia, è raggiungibile direttamente da via Gardi percorrendo un breve passaggio pedonale. I gradini della scala condominiale, alzate e pedate, e i relativi pianerottoli sono rivestiti da lastre di granito grigio.

L'appartamento è composto da ingresso su sala con angolo cottura, disimpegno, due camere (attualmente unite per l'abbattimento non licenziato del tramezzo che le separava), un bagno e una balconata sviluppata su due lati dell'edificio.

Il grado delle finiture dell'appartamento e del sottotetto sono le seguenti:

- Pareti e soffitti rivestiti principalmente da intonaco a tinta chiara. Le pareti del bagno sono inoltre rivestite con piastrelle di ceramica a tinta rosa da cm. 30 x 25 fino ad una altezza di circa m. 2,10. La copertura inclinata del sottotetto è in legno con travi, travetti e tavolato a vista.
- Pavimenti di sala con angolo cottura, disimpegno e camere da letto in ceramica a tinta beige da cm. 34 x 34. Pavimento del bagno in ceramica rosa da cm. 30 x 30. Pavimento del balcone in piastrelle a tinta chiara da cm. 20 x 20.
- Porte interne in legno tamburato color noce.
- Porta d'accesso blindata.
- Serramenti delle finestre dell'appartamento in legno con vetrocamera e persiane oscuranti ad ante color noce / testa di moro. Le finestre del sottotetto sono alluminio con vetrocamera. Sempre nel sottotetto sono presenti due lucernari in legno con vetrocamera.
- Nel bagno sono presenti wc, bidet, piatto doccia con box in ceramica bianca e un lavabo in vetro con rubinetteria monocomando.
- Relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperirne il certificato di conformità.
- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas collocata su una parete esterna del balcone, terminali radianti in ghisa nelle camere da

letto e in alluminio in bagno e sala.

- Lo stato di conservazione interno è discreto. Da evidenziare la mancanza di una striscia di pavimento dove era presente la parete demolita che separava le due camere. Inoltre, non sono state completate le opere di finitura sulle pareti e soffitto a cui la parete demolita insisteva. Infine, la mancanza del battiscopa in alcuni punti di camere e sala.

Il grado delle finiture al piano seminterrato è il seguente:

- Pareti e soffitti rivestiti da intonaco a tinta chiara da riprendere in più punti.
- Pavimenti in piastrelle di klinker a tinta grigio-verde.
- Porte d'accesso alla cantina tamburata a tinta chiara.
- Basculante garage in lamiera.
- Serramento della finestra in cantina in alluminio con vetrocamera.
- Sia in cantina che in garage è presente l'impianto elettrico ma con punto luce installato solo nell'autorimessa. Non è stato possibile reperire il certificato di conformità.
- Lo stato di conservazione non è soddisfacente a causa dei lavori di finitura non completati conseguenti alla demolizione illegittima delle pareti divisorie.

* * *

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 la superficie netta, lorda e commerciale del bene 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; il 15 % di giardini e aree di pertinenza all'appartamento applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %.

Descrizione	Sup. nette	Sup. Lorde	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (1°)	59,00	70,00	1	70,00
Balconata	27,00	31,00	0,25	7,75
Sottotetto non abitabile (Sup. sopra H 1,50)	60,00	69,00	0,35	24,15
Cantina	20,00	24,00	0,20	4,80

Autorimessa	15,00	17,00	0,50	8,50
Corte esclusiva	51,00	51,00	0,15 e	5,05
			0.05	

Totale Sup. Commerciale circa mq 120,25

* * *

STIMA DEL BENE

L'oggetto della presente perizia è costituito dalla porzione di un fabbricato urbano con annessa corte esclusiva posta in Comune di Imola (BO), località Sesto Imolese, via Gardi n. 32/B, costituita da un appartamento al primo piano, con due vani ad uso servizi al piano sottotetto oltre una cantina e un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso operatori settoriali di zona oltre al reperimento di dati OMI e FIAP e al confronto con comparabili, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 115.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

25 % circa

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**€ 86.000,00****(Euro ottanta-sei-mila/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 13 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)