

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ANNA DE CRISTOFARO**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.ESEC. N.333/09**

\* \* \*

**Udienza 22/02/2010**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento di nomina del

**Ore 12,00**

05.10.2009 indicava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom.

**Copia uso esterno**

Alessandro Zabini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di

Bologna al n. 1851 con studio in Bologna Via S. Stefano n° 43.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione catastale ed ipotecaria

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di

Castel S. Pietro Terme, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni),

espone quanto segue.

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18.06.2009

all'art. 16847 a favore della XXX. è stata pignorata **la piena proprietà** dei

beni distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme al

Foglio 77 particella 56 sub. 29.

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Locali ad uso magazzino posti in Comune di Castel San Pietro Terme (BO),

frazione Varignana, Via S. Giorgio n° 2401 composti da ingresso e vano

Per uso esterno

accessorio al piano terra oltre ad ampio vano al piano 1° per una superficie commerciale complessiva di circa Mq. 155,00.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano intestati nel Catasto

Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme a:

XXX nato in Bologna il 24.03.1951 proprietario per 1/1

e distinti al

Foglio 77 particella 56 sub. 29 Via San Giorgio n. 2401, piano T-1°, categoria C/2, classe 2, mq. 153, rendita euro 576,83.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

##### **Parti comuni:**

All'unità immobiliare in oggetto compete la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area cortiliva distinta al foglio 77 mappale 56 sub. 1 e sul corridoio comune ai subalterni 21, 28 e 29 distinto al foglio 77 mappale 56 sub. 20.

#### **CONFINI**

Ragioni comuni, beni eredi da più lati, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

XXX nato in Bologna il 24.03.1951 Cod. Fisc. XXX è pieno proprietario dell'immobile pignorato.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni immobili pignorati sono pervenuti a XXX **per la piena proprietà** con atto di divisione della Dott.ssa XXX in data 09.06.2004 rep. n. 4010 trascritto a Bologna il 16.06.2004 all'art. 6824.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI (visura notarile alla data del 28.07.2009)**

❖ Ipoteca iscritta in data 16.06.2004 all'art. 6824, a favore della XXXI.

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 16.07.2005 all'art. 11606, a favore della XXX

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 16.07.2005 all'art. 11607, a favore della XXX.

❖ Pignoramento immobiliare trascritto in data 18.06.2009 all'art. 16847 a favore della XXX

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

• Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

• In data 10.07.1990 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 597 per realizzazione di soppalco.

• Dal confronto tra quanto assentito a quanto accertato in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità non sanabili consistenti nella realizzazione di una maggiore superficie utile del soppalco rispetto a quella concessionata per circa Mq. 11,20. Gli strumenti urbanistici ed edilizi attuali non consentono l'aumento di superficie pertanto lo stato di fatto dovrà essere conformato con lo stato condonato demolendo quella parte di solaio non autorizzata. Inoltre al piano terra è stato eretto un tramezzo divisorio così da dividere il locale in due vani oltre alla chiusura di n. 2 porte di comunicazione con i locali adiacenti; per tali interventi è necessario richiedere sanatoria.

Nella rappresentazione grafica catastale indicante la porzione

immobiliare in oggetto (sub. 29) non è rappresentata chiaramente la porzione che dovrà essere demolita, la planimetria catastale di variazione verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile viene utilizzato dall'esecutato.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato visionato è posto in comune di Castel San Pietro Terme (BO), frazione Varignana, via San Giorgio n. 2401, in zona pedecollinare a circa un chilometro dalla S.S. via Emilia e a circa 2 Km. dal centro abitato di Osteria Grande.

La porzione immobiliare interessata fa parte di un complesso edilizio costituito da alcuni fabbricati residenziali e da una ex chiesa addossata alle altre costruzioni, circondate da area cortiliva condominiale.

In particolare si tratta di locali ad uso magazzino posti al piano terra e 1° in parte ricavati dalla realizzazione di un solaio di divisione del volume della chiesa stessa, così da ottenere n. 2 unità immobiliari indipendenti.

Ai locali si accede da un' ala laterale della chiesa, che viene

utilizzata come atrio e dalla quale si raggiunge, mediante una scala provvisoria in ferro, il soppalco che ha originato il locale principale il quale è posto ad una quota superiore di circa mt. 3,00.

Si tratta di una costruzione che ha subito un intervento edilizio radicale che ha stravolto completamente l'architettura interna della chiesa che, con la realizzazione del solaio, ha raddoppiato la superficie utile complessiva; esternamente non è stata oggetto di modifiche così che le forature in dotazione sono quelle originarie.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato denotano strutture in muratura mista di pietrame e mattoni, solaio di separazione tra i piani in laterocemento di recente formazione, tetto di copertura a falde inclinate anch'esso in laterocemento con sovrastante manto in "coppi" di laterizio, paramenti esterni intonacati e tinteggiati.

Il sopralluogo effettuato nei locali interessati ha evidenziato che i vani sono privi di finiture ed impianti e che gli stessi sono quelli originati dall'intervento edilizio poi oggetto di sanatoria; nel dettaglio si sono rilevate.

- Pavimentazioni in battuto di cemento
- Paramenti interni solamente in parte intonacati

Nel complesso si tratta di locali al "grezzo" privi di qualsiasi finitura ed impianto, bisognosi di interventi di completamento che consentano un comodo utilizzo anche mediante la realizzazione di una scala interna di collegamento tra i locali, attualmente inesistente.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dei cespiti immobiliari in argomento, al lordo delle murature, a titolo puramente indicativo, è la seguente:

Magazzino: circa Mq. 155,00

### **STIMA DEI BENI**

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di locali ad uso magazzino posti in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), frazione Varignana, Via San Giorgio n. 2401.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle porzioni immobiliari, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni immobili in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

### **VALORE DI MERCATO DEI CESPITI IMMOBILIARI:**

Magazzino: **Euro 50.000,00**

(Euro Cinquantamila/00)

Al bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare viene applicata una riduzione percentuale al prezzo di mercato di circa il 30%.

### **PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:**

**Euro 35.000,00** (euro Trentacinquemila /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 08.01.2010

## IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Alessandro Zabini)

**Allegati:**

1. Planimetria catastale dell'unità immobiliare
2. Elaborati grafici dell'immobile rilevato
3. Copia elaborato grafico planimetrico prot. D1633 del 18.12.1997
4. Raccolta fotografie
5. Copia Concessione edilizia in sanatoria n. 597 del 10.07.1990 completa di elaborati grafici
6. Copia dell'atto di divisione Notaio Dott. XXX del 06.06.2004 rep. n. 4010.