

GEOM. DAVID GOVONI
Via Emilia n° 70
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N° 326/09

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 29.03.2010

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 10:10

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo", sviluppato su un unico Piano Seminterrato, costituito da locali ad uso Autorimessa, Deposito Cicli/Moto, Cantina, e circostante area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Navile, Via dell'Arcoveggio n° 154.

La superficie commerciale lorda del corpo edificato, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 66,00.

Al fine di una più chiara identificazione e descrizione di quanto sopradescritto si rimanda ai successivi paragrafi "*INDAGINE AMMINISTRATIVA e DESCRIZIONE DEL BENE*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 11, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, cons. mq. 7, Via dell'Arcoveggio n° 154, Rendita Catastale € 46,64 (cantina), Piano T.
- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 12, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, cons. mq. 7, Via dell'Arcoveggio n° 154, Rendita Catastale

€ 46,64 (cantina), Piano T.

- Foglio 20, Mappale 163, Sub. 9, Categoria Area Urbana, Via dell'Arcoveggio n° 154, (B.C.N.C. ai Subb. 11-12)

Lo scrivente rassegna che, a seguito di sopralluogo effettuato in loco, entrambe le Unità Immobiliari ad uso Cantina/Deposito di cui al *Foglio 20 Mappale 163 Subb. 11-12*, e quindi l'intero piccolo fabbricato oggetto di pignoramento, appaiono totalmente demolite; risulta altresì tutt'ora in essere, sull'area cortiliva pertinenziale, un cantiere edile in stato di totale abbandono, ove risulta realizzato "al grezzo" un Piano Seminterrato di un costruendo edificio da adibire ad uso Residenziale.

Dall'esamina dell'Estratto di Mappa Catastale si rileva ancora l'esistenza di tale piccolo edificio, ne consegue quindi che tale variazione **non** è stata denunciata all'Agenzia del Territorio di Bologna, inoltre anche l'edificazione del Piano Seminterrato dell'edificio **non** è stata denunciata alla predetta Agenzia, pertanto il bene oggetto di pignoramento, nella sua globalità, è **da regolarizzare dal punto di vista catastale.**

L'aggiornamento della suddetta Mappa potrà avvenire con la presentazione di idoneo Tipo Mappale (a cura di Tecnico Abilitato), mentre l'edificazione del Piano Seminterrato dell'edificio potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di idonea Dichiarazione di Fabbricato Urbano (a cura di Tecnico Abilitato) per mezzo di procedura Doc.Fa., attribuendo al costruendo immobile la categoria Catastale F/3 (Unità in corso di costruzione).

L'ammontare delle spese tecniche per l'espletamento delle formalità sopraesposte, puramente a titolo indicativo, risulta di circa € 1.000,00 a cui

andranno aggiunti i Diritti Catastali.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Fatto salvo quanto evidenziato al precedente paragrafo, C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Dall'esame dell'Atto di Donazione e successivo Atto di Vendita risulta che *"Il bene Immobile, nei limiti del diritto di comproprietà in contratto, è donato/venduto nella situazione in cui si trova, conosciuta dal donatario/compratore, unitamente a tutti gli inerenti diritti, accessori, usi, comunioni, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite ed esistenti "*.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

Dall'esame dell'Atto di Donazione e successivo Atto di Vendita risulta che *"Il bene Immobile, nei limiti del diritto di comproprietà in contratto, è donato/venduto nella situazione in cui si trova, conosciuta dal donatario/compratore, unitamente a tutti gli inerenti diritti, accessori, usi, comunioni, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite ed esistenti "*.

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene

oggetto della presente procedura esecutiva, *non* risulta costituito

Condominio.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con con muri perimetrali, con via dell'Arcoveggio, con beni condominio di via dell'Arcoveggio n° 154 ed altre proprietà salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

In forza di Donazione regolarmente registrato e trascritto all'esecutato perveniva la quota di 5/6 (10/12) di Proprietà del bene oggetto di stima; con Denuncia di Successione regolarmente registrata e trascritta all'esecutato perveniva la quota di 1/12 di Proprietà del bene oggetto di stima; con atto di Vendita regolarmente registrato e trascritto, l'esecutato acquistava la quota di 1/12 di Proprietà del bene oggetto di stima.

In conseguenza di quanto sopradescritto il bene oggetto della presente procedura esecutiva è di spettanza per la quota di 1/1 di Proprietà all'Esecutato.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di Donazione e successivo atto di Vendita l'Esecutato dichiara di essere libero da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna, presso l'Archivio Storico del Comune di Bologna, nonché attraverso il Sistema Informativo Territoriale del Comune stesso (<http://urp.comune.bologna.it/portaleSIT/portalesit.nsf>) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 2009 approvato con Delibera Consigliare O.d.G. n° 137 del 20 Aprile 2008 ed in vigore dal 20 Maggio 2009, l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto è compresa in "*Territorio Urbano Strutturato - Ambito Consolidato di qualificazione diffusa specializzato n° 113 (Corticella specializzato)*" - "disciplinato dall'Art. 63 del RUE.

Del Quadro Normativo si segnalano le disposizioni di cui al Titolo I Parte 3 (Territorio Urbano Strutturato) e Titolo III Parte 2 (Spazio Edificato)

La Normativa sopracitata non contiene vincoli influenti sul valore del bene.

Regolarità edilizia: Il piccolo fabbricato di Servizio su un unico piano, costituito dalle Unità Immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente il **1 settembre 1967**, e risulta totalmente demolito, mentre risulta tutt'ora in essere, sull'area cortiliva pertinenziale, un cantiere edile in stato di totale abbandono, ove risulta realizzato "al grezzo"

un Piano Seminterrato di un costruendo edificio da adibire ad uso

Residenziale, realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi

rilasciati dal Comune di Bologna (BO):

- Richiesta di Preparare Prot. n° 44894/1998 in data 25.03.1998, per la costruzione di Unità Immobiliare da adibire a civile abitazione a completamento di lotto parzialmente edificato;

Lo scrivente si permette di osservare che tale richiesta ha ottenuto

PARERE NEGATIVO da parte della Commissione Consultiva

Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata - riunita in data

01.04.1998, con la seguente motivazione “*si esprime parere*

contrario in quanto la pergettazione del nuovo corpo edilizio è stata

eseguita senza tenere conto dell’esistenza del fabbricato a cui si

accosta. Pur se quest’ultimo è di scarsa qualità, si richiede di aderire

con il nuovo fabbricato alla sua parete cieca utilizzando una

composizione volumetrica che ne mitighi l’impatto.”

- Richiesta di Preparare Prot. n° 120967/1998 in data 27.07.1998, per la costruzione di Unità Immobiliare ad uso residenziale;

Lo scrivente si permette di osservare che tale richiesta ha ottenuto

PARERE SOSPENSIVO da parte della Commissione Consultiva

Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata – riunita in data

29.07.1998, con la seguente motivazione “*La C.E. richiede un*

incontro con il progettista per meglio chiarire la soluzione

progettuale”; sentito a riguardo il Progettista, la Commissione

Consultiva Edilizia - Commissione Consultiva Edilizia Integrata –

riunita in data 05.08.1998, ha espresso *PARERE FAVOREVOLE*

all'intervento proposto.

▪ Concessione Edilizia Prot. n° 24970/1999 rilasciata in data 22.07.1999, per eseguire opere di Nuova Costruzione per Ampliamento di fabbricato destinato ad uso residenziale;

▪ Concessione Edilizia Prot. n° 154100/2001 rilasciata in data 18.09.2001, per eseguire opere di Nuova Costruzione per Ampliamento di fabbricato destinato ad uso residenziale;

▪ Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 95922/2002 in data 06.06.2002;

▪ Richiesta Prot. n° 193353 in data 10.11.2003, per *ANNULLAMENTO* della predetta Concessione Edilizia Prot. n° 154100/2001;

▪ Permesso di Costruire a Sanatoria Prot. n° 171849/2003 rilasciato in data 03.02.2004, per la Sanatoria di opere di Manutenzione Straordinaria già eseguite, nonché di eseguire ulteriori lavori per la Nuova Costruzione di edificio residenziale in aderenza al fabbricato esistente mediante il totale utilizzo della capacità edificatoria residua del lotto di riferimento;

▪ Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n° 44834/2004 in data 03.03.2004;

▪ Comunicazione di *RINUNCIA ALLA DIREZIONE LAVORI* Prot. n° 198030/05 in data 19.09.2005;

▪ Ordinanza di *SOSPENSIONE LAVORI* Prot. n° 210082/2005 in data 05.10.2005, emessa dal Comune di Bologna - Settore Programmi Urbanistici Edilizi Unità Edilizia Terza Commissione -.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito di colloquio intercorso in data 02.02.2010 con il

Funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna, 5° Commissione

Territoriale, lo scrivente rassegna quanto segue:

- il Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 rilasciato in data

03.02.2004, all'attualità risulta SCADUTO in quanto sono trascorsi più di

tre anni dal rilascio dello stesso, i lavori previsti non sono stati

completati, né è stata presentata, da parte del titolare di detto titolo

Abilitativo, alcuna richiesta di proroga dei termini;

- il sopramenzionato Permesso di Costruire prevedeva l'edificazione di un

edificio da adibire ad uso Residenziale sviluppato su due piani fuori

Terra, oltre ad un piano Seminterrato ove risultavano ubicate le superfici

di servizio (Autorimessa, Cantine, etc.);

- alla data attuale il cantiere edile allestito per la realizzazione del suddetto

edificio, versa in stato di totale abbandono, e risulta realizzato "al

grezzo" unicamente il Piano Seminterrato del fabbricato;

- in data 20.04.2008 con Delibera Consigliare O.d.G. n° 137 è stato

approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 2009, in vigore dal

20 Maggio 2009.

- come precedentemente descritto l'area su cui sorge il fabbricato in

oggetto è compresa in "*Territorio Urbano Strutturato -Ambito*

Consolidato di qualificazione diffusa specializzato n° 113 (Corticella

specializzato) -" disciplinato dall'Art. 63 del RUE.

- dall'esamina del predetto Art. 63 comma 2 del RUE si evince con facilità

che la destinazione d'uso "*1 usi abitativi di tipo urbano*" è esclusa dagli

usi ammessi nell' Ambito Consolidato di qualificazione diffusa

specializzato n° 113 (Corticella specializzato);

- a seguito di quanto sopramenzionato lo scrivente si permette di osservare che alla data attuale **non risulta più possibile procedere né al rinnovo del Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 in data 03.02.2004, né tantomeno procedere al completamento delle opere non ancora realizzate**, in quanto in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Vigenti e che quindi la potenzialità edificatoria così come prevista nel Permesso di Costruire di cui sopra **non può essere più sfruttata**;

- dovrà essere predisposta idonea di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria per la legittimazione della *mancata realizzazione delle opere previste* nel Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 in data 03.02.2004, prevedendo una sanzione di € 2.000,00, oltre alle spese Tecniche e Diritti di Segreteria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile in oggetto è tenuto in custodia dall' I.G.V. – Istituto Vendite Giudiziarie – con sede a San Lazzaro di Savena (BO) così come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 18.12.2009.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il bene oggetto della presente procedura Esecutiva consiste in un **cantiere edile in stato di totale abbandono**, ove risulta realizzato “al grezzo” un Piano Seminterrato da adibire a Servizi Accessori alla residenza.

La porzione edificata risulta costituita da un blocco di forma irregolare realizzato in struttura mista di muratura di laterizio e cemento armato, solaio di copertura in latero-cemento, e murature perimetrali parte in

c.a. e parte in muratura di laterizio tipo "poroton" non intonacata e tinteggiata.

La sezione edificata racchiude, così come desumibile dagli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire Prot. n° 171849/2003 in data 03.02.2004, un locale Autorimessa, un locale Deposito Cicli/Moto, un Ingresso/Corridoio, un Disimpegno ed infine un piccolo locale Cantina.

La superficie commerciale lorda del corpo edificato, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 66,00.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti Impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Autorimessa/Cantina	66,00	1,00	mq. 66,00
TOTALE			mq. 66,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo", sviluppato su un unico Piano Seminterrato, costituito da locali ad uso Autorimessa, Deposito Cicli/Moto, Cantina, e circostante area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, sito in Comune di Bologna (BO), Quartiere Navile, Via dell'Arcoveggio n° 154.

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 gli operatori settoriali, 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:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

Autorimessa, Cantina, etc. € 35.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 30%

RISULTANO € 24.500,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) € 24.000,00

(Euro Ventiquattromila//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

Ozzano dell'Emilia, 11 Febbraio 2009

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni

Allegati:

- o Allegato A (con nomi)
- o Allegato A (senza nomi)
- o Allegato G (commerciale)
- o Estratto di Mappa Catastale

○ Visura Storica Catasto Fabbricati

○ Visura Catasto Fabbricati

○ Elaborato Planimetrico

○ n° 2 Planimetrie Catastali

○ Richiesta di Preparare Prot. n° 120967/1998 in data 27.07.1998

○ Concessione Edilizia Prot. n° 24970/1999 rilasciata in data 22.07.1999

○ Richiesta Prot. n° 193353 in data 10.11.2003, per ANNULLAMENTO della Concessione Edilizia Prot. n° 154100/2001

○ Permesso di Costruire a Sanatoria Prot. n° 171849/2003 rilasciato in data 03.02.2004

○ Ordinanza di *SOSPENSIONE LAVORI* Prot. n° 210082/2005 in data 05.10.2005

○ Elaborato Grafico di Progetto Approvato/Stato Rilevato;

○ Documentazione Fotografica;

○ Atto di Donazione;

○ Nota di Trascrizione Denuncia di Successione;

○ Atto di Vendita;

○ Relazione Notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)