

**GEOM. PAOLO DE CRISTOFARO**

Via B.GALEOTTI N. 18  
40068 SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)  
Tel./Fax.051/306906

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N° 532/17****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 21.01.2017****CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 12.20****LOTTO UNICO****Piena Proprietà** di una porzione di edificio ex rurale cielo terra con

annessa corte, situato nel territorio rurale del Comune di Castello D'Argile

(BO) in Via Budriola n. 4/a catastalmente n.4. L'immobile in oggetto è una

porzione di fabbricato ex rurale di remota edificazione ed è costituito al

piano terra da una cantina, una lavanderia con bagno illecitamente realizzato

oltre a un porticato aperto e coperto sul lato est; il piano primo è composto

da un magazzino-deposito aperto su tre lati.

La superficie lorda del fabbricato in trattazione, puramente a titolo

indicativo, risulta di circa mq. 148 oltre alla superficie del porticato di circa

mq. 33 ed infine l'area della corte risulta di circa mq. 790 entità

catastalmente desunta.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Castello D'Argile (BO) :

▪ Foglio 2, Mappale 41, Sub. 5 Cat. C/2, Classe 1, Cons. mq. 135, sup.

Catastale Totale mq. 154, Rendita Catastale €. 620,52, Via Budriola n. 4

(Magazzino-deposito), Piano T-1.

▪ Foglio 2 Mappale 41 sub.9, Categoria Area Urbana, Consistenza Mq.

790, Piano T.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l’unità immobiliare de quo, è stata oggetto di modiche interne realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo che, qualora si giunga alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità, sebbene si presupponga non comportino una diversa consistenza catastale ed una variazione del classamento dell’ Unità Immobiliare, necessitano comunque di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nell'attuale Planimetria Catastale che *risulta non conforme.*

La regolarizzazione delle difformità esposte, potrà attuarsi con la presentazione di Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa, €.1000.00 oltre a Diritti Catastali, a cui andrà aggiunta l’eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione da porsi **a cura e spese dell’aggiudicatario.**

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C’è corrispondenza tra l’identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA’ DELL’**

**ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della

Società Esecutata.

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

**Parti comuni:** sono compresi le comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia, quali risultano *dall'elaborato planimetrico presentato in data 18.05.2005 prot. BO0011010.*

**Servitù attive e passive:** la presente vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui il cespite in oggetto si trova, stato ben noto alla parte acquirente, e comprende i connessi diritti ,accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive. Le parti inoltre si danno atto che la servitù di passaggio costituita a carico dell'originario sub. 3 con atto autentico e regolarmente trascritto non riguarda l'area scoperta oggetto del presente atto in quanto essa viene esercitata dagli aventi diritto sulla diversa porzione di area distinta con il sub. 8 del mappale 41.”

### **VINCOLI ED ONERI**

Tutti quelli conseguenti all'attuale stato legale in cui il bene si trova.

*Non* risulta costituito Condominio e non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

### **CONFINI**

Il bene oggetto della presente relazione confina con i mappali 38, 280, 41 Sub. 8, salvo altri come meglio sul posto.

### **PERTINENZA**

*Piena Proprietà* dell'intero bene.

<b>PROVENIENZA DEL BENE</b>	
Con Atto di Compravendita regolarmente registrato e trascritto, gli	
esecutati, acquistava la <i>Piena proprietà</i> del bene oggetto di stima, nella <u>sua</u>	
<u>attuale consistenza ed identificazione catastale.</u>	
<b>STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE</b>	
Nell'atto di compravendita i soggetti eseguiti sono proprietari in	
regime di separazione dei beni.	
<b>ATTI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore	
precedente risultano le seguenti formalità:	
<b><u>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u></b>	
<i>Nessuna</i>	
Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile	
ventennale.	
<b>REGIME FISCALE</b>	
La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla	
Normativa Vigente all'atto di trasferimento dei beni.	
<b>INDAGINE AMMINISTRATIVA</b>	
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 Castello D'Argile (BO) rassegna quanto segue:	
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 Castello D'Argile (BO) rassegna quanto segue:	
<b><u>Situazione Urbanistica:</u></b> secondo quanto previsto dal Piano	
4	

Strutturale Comunale (PSC Tav. 1 *sub unità 1 Dosso del Reno Occidentale art. 13*) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) variante n.11/2015 approvato con Delibera di C.C. N.55 del 27.11.2015, i beni immobili in trattazione sono compresi nel Territorio Rurale del Comune di Castello D'Argile nell'ambito disciplinato all'art. 28 del PSC” *ad alta vocazione produttiva agricola*” L'edificio in questione è parte integrante di un complesso di edifici classificati *di interesse storico testimoniale evidenziati in cartografia con cerchiatura blu R-C4*. A questo proposito l'art. 20 del RUE classifica, disciplina e condiziona gli interventi secondo le tipologie edilizie, per l'edificio in trattazione C1 v'è l'ammissione di interventi di ristrutturazione con vincolo parziale e cambio di destinazione ad abitativo purché siano rispettate le condizioni di ammissibilità indicate nel RUE art. 20.2.

**Regolarità edilizia:** Il bene in trattazione, parte integrante del fabbricato originario, è stato edificato in data **antecedente il 1settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castello D'Argile (BO):

- Concessione Edilizia n. 3107 rilasciata in data 27/12/1978 “*per eseguire lavori di restauro dell'esistente fabbricato rurale ad uso abitativo e servizi*”
- Concessione Edilizia n° 36/90 rilasciata in data 02/06/1990 *per il cambio di destinazione d'uso senza opere da rurale a urbano dei fabbricati ubicati in questo Comune via Budriola n. 4;*

L'immobile è privo di abitabilità.

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.

In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in data successiva all'ultimo titolo rilasciato.

In particolare, come risulta dall'elaborato grafico allegato alla presente relazione, rispetto alle tavole di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 36/90 rilasciata in data 02.06.1990, si sono riscontrate:

1. esecuzione di muratura in laterizio intonacato e tinteggiato a formazione di bagno di ridotte dimensioni con accesso dalla lavanderia;
2. lievi tamponamenti murarie di pilastri in muratura di mattoni;
3. riduzione muraria del varco di accesso al vano lavanderia da mt. 2.44 \* h.2.28 a 0.68 \* 2.00 circa.

In riferimento alle difformità sopraelencate, identificabili nell'elaborato grafico allegato, si può affermare che le opere descritte ai punti 1,2 sono riconducibili ad interventi di *manutenzione straordinaria* e appare possibile, ove ve ne siano i presupposti e nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali (PSC) e di attuazione (RUE) approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza, ciò in conformità all'art. 16/bis della L.R.23/2004 così come modificata L.R.15/2017 art.44, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria, oltre agli elaborati di Progetto,

una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria. Oltre a ciò si provvederà al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria.

L'adempimento delle incombenze sopraelencate saranno da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Lo Scrivente si permette di puntualizzare che, la difformità di cui al punto 3 appare con ogni probabilità in contrasto con gli attuali Strumenti urbanistici, anche in considerazione della classificazione attribuita all'edificio, pertanto si dovrà procedere al ripristino dello status originario rispetto agli abusi rilevati, **ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Si precisa altresì che, data la classificazione dell'edificio l'istanza a sanatoria suddetta sarà sottoposta anche al parere della Commissione per la qualità architettonica e del Paesaggio (CQAP).

Lo scrivente C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello D'Argile (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati. Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non risultino regolarizzabili urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello ***status quo ante gli abusi rilevati***, ponendo tale incombenza **a cura e spese**

dell'aggiudicatario.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima non necessita di Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dell' allegato A della D.G.R. n° 1275 del 07/09/2015 Art. 1 comma 5 lettera d), in quanto trattasi di unità immobiliare ad uso Magazzino senza la permanenza di persone.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto è tenuto in custodia giudiziale dall'Avvocato Carla Degli Esposti con studio a Bologna in Via De Poeti n.8.

Il giorno 05.10.2018, data dell'accertamento sul posto, è emerso che il bene in oggetto è **libero** da persone ed in piena disponibilità alla procedura.

All'interno dei locali dell'immobile che nella corte di pertinenza sono accatastati numerosi contenitori e tubazioni in plastica, bidoni, tavoli, arredi e masseria di varia natura. Si riscontra al piano primo la presenza di un contenitore (c.d. vaso di espansione) apparentemente costituito in amianto in matrice compatta. Oltre a ciò l'area cortiliva è densa di piante e arbusti e necessita di una approfondita pulizia.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, l'edificio *ex stalla fienile* è stato edificato in data antecedente **il 1settembre 1967**. La porzione in trattazione si compone da un' unità cielo terra ad uso magazzino – deposito e corte di pertinenza. Il lotto presenta una sagoma piuttosto regolare con andamento altimetrico pressoché piano. Il perimetro dell'intero lotto risulta recintato in gran parte da paletti in ferro verniciati e murati a terra con rete in maglie metalliche plastificate. L'ingresso è unico disposto sul fronte

sud ed è costituito da un pannello prefabbricato in lamiera zincata con piedistalli in cemento chiuso da una catena metallica e lucchetto.

L'intero corpo un tempo a destinazione stalla fienile, faceva parte di una corte rurale trasferita dal rurale all'urbano con cambio di destinazione mediante la Concessione edilizia n. 36/1990 del 02.06/1990 descritta in precedenza.

L'unità immobiliare, di sagoma rettangolare si eleva su due piani fuori terra con porticato aperto e coperto addossato sul fronte est. La struttura portante è configurata verticalmente da mattoni di laterizio legati con malta cementizia e orizzontalmente da due distinti solai : il primo in mattoni a volta con tiranti in ferro sovrastante l'attuale cantina, il secondo in profilati metallici con voltine di laterizio sovrastante la lavanderia. Le altezze medie interne sono rispettivamente mt. 3,00 e mt. 2,70. La copertura in travature lignee appare quella originaria dell'epoca di costruzione. Il piano terra è costituito dalla cantina separata dal vano lavanderia quest'ultima con bagno illecitamente realizzato. Il piano primo privo di scala di collegamento è raggiungibile unicamente dall'esterno con l'ausilio di una scala portatile. La superficie è pavimentata in ammattonato e presenta un dislivello di circa 25/30 cm. derivato dalle disuguaglianze delle altezze interne dei due vani sottostanti. Il magazzino-deposito è indiviso rispetto alla porzione di proprietà confinante di cui al sub 11. A questo proposito le superfici di proprietà del magazzino sono identificabili negli elaborati di Concessione n. 36/90 del 02.06.1990 e nella planimetria catastale. Gli infissi esterni dell'immobile appaiono danneggiati dal tempo ed i portoni d'ingresso della cantina e del vano lavanderia versano in pessime condizioni.

L'unità immobiliare è priva di qualsivoglia impianto e lo stato di conservazione e manutenzione generale del bene risulta scadente.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione 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**

In riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “ *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 del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie coperta dell'immobile, comprensiva degli eventuali locali di servizio diretto, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali e pilastri, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza

suddetta, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Cantina e lavanderia	82,00	1,00	mq. 82,00
Magazzino-deposito	66,00	1,00	mq. 66,00
Portico	33,00	0,50	mq. 16,50
Corte esclusiva	790,00	0,10	mq. 79,00
<b>TOTALE (Arrotondato) mq. 243,00</b>			

#### STIMA DEL BENE

Come già affermato nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di edificio ex rurale cielo terra con annessa corte, situato nel territorio rurale del Comune di Castello D'Argile (BO) in Via Budriola n. 4/a.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo 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 misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, **e tenuto conto che trattasi della piena proprietà** di bene oggetto di Procedura

Esecutiva:

- *Porzione fabbricato e Corte* mq. 243x € 200/mq. = € 48.600,00

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 48.600,00

	<b>Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva</b>	<b>30 %</b>
	RISULTANO	€.34.020,00
	<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)</b>	<b>€.34.000,00</b>
	<i>(Euro trentaquattromila//00)</i>	
	* * *	
	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	
	San Lazzaro di Savena, 2018	
	* * *	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<i>Geom. Paolo De Cristofaro</i>	
	<b><u>Allegati:</u></b>	
	o Allegato A (con nomi)	
	o Allegato A (senza nomi)	
	o Allegato G (commerciale)	
	o Estratto di Mappa Catastale	
	o Visura Catasto Fabbricati	
	o Elaborato Planimetrico	
	o Elenco Subalterni	
	o n° 1 Planimetria Catastale	
	o n° 1 Planimetria Catastale	
	o Concessione edilizia n° 128/1978 P.G. n°3107 rilasciata in data	
	27/12/1978	
	12	

○ Concessione Edilizia n° 36/90 P.G. 988 rilasciata in data 02/06/1990

○ Elaborato Grafico

○ Certificazione Energetica (APE)

○ Documentazione Fotografica

○ Atto di Provenienza

○ Relazione Notarile (copia)

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

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie

○ Allegato A senza nomi in word

○ Allegato G con i nomi in word

○ Certificazioni energetico (APE)