

Arch. Bernardetta Ascani
Tel. 3395416891
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA

E.S. n. 713/17

Promosso da:

LOTTO UNICO

Creditore procedente

Contro:

Debitrice eseguita

*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bologna, Ufficio del Catasto Fabbricati;

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico di Ozzano dell'Emilia (BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) (OMI e FIAIP),

- Agenzia del Demanio, sede di Bologna.

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto composto dai beni pignorati (abitazione con cantina, spazio commerciale con magazzino,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

2 di 50

laboratorio, tettoia, area cortiliva graffata con il fabbricato ed aree urbane)

per una futura più facile vendita all'asta, in quanto lo stabile nasce come

unico nucleo concepito in una realtà produttiva, legata alla parte per

l'esposizione con annessa l'abitazione. Dividere il bene in più lotti creerebbe

delle servitù che svaluterebbero inevitabilmente gli immobili.

Le attuali norme comunali di riferimento per l'area sono molto restrittive,

infatti facendo una valutazione delle eventuali potenzialità di trasformazione

del bene, per esempio volendo riconvertire lo spazio attualmente con

destinazione espositiva-commerciale (sub.8) ad uso abitativo, tale

mutamento non è consentito dal RUE vigente (dall'art. 4.4.2 comma 8) in

quanto l'unica abitazione permessa nel lotto è quella attuale (sub.11)

concepita come alloggio del custode; tutto meglio spiegato successivamente.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E SERVITU'

- CONFINI

-VINCOLI E ONERI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

3 di 50

-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, il metodo

di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo del raffronto)

che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi

e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è

basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre nella

determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la

scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica degli edifici

produttivi, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico

dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc);

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

4 di 50

l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Atto Giudiziario, Tribunale di Bologna del -/- -Rep. -/-.

Nota di trascrizione del -/-, Registro Generale n.-/-, Registro Particolare n.-/- a Bologna.

A favore di: -/-, con sede in Bologna, c.f.: -/-

Contro: -/-, nata a -/- (BO) il -/-, c.f.: -/-.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE:

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da due fabbricati ed area cortiliva di cui:

1) Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posto nel **Comune di Ozzano dell'Emilia (BO), Località la Noce, Via Idice n.184**

(erroneamente identificato al catasto fabbricati in Via Idice n.122) e precisamente trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da: ingresso e piccolo disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, grande terrazza e cantina sita al piano interrato; di superficie commerciale di ca. mq 150.

2) Piena proprietà di porzione di fabbricato adibito ad attività di vendita ed esposizione posto nel **Comune di Ozzano dell'Emilia (BO), Località la Noce, Via Idice n.186-188-190-192** (erroneamente identificato al catasto fabbricati in Via Idice n.122) e precisamente trattasi di attività commerciale

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

5 di 50

con spazio espositivo composto da quattro vani con servizio igienico posto al

piano terra e annesso **ampio magazzino**, diviso in tre vani ubicato al livello

interrato; di superficie commerciale di ca. mq 212

3) Piena proprietà di fabbricato cielo terra composto da **capannone** adibito

ad attività artigianale, posto nel **Comune di Ozzano dell'Emilia (BO)**,

Località la Noce, Via Idice n.182 e 194, (erroneamente identificato al

catasto fabbricati in Via Idice n.120) e più precisamente da immobile con

destinazione d'uso a laboratorio posto al piano terra, composto da: ampia

zona operativa adibita a laboratorio, antibagno, bagno e altro ambiente

destinato a piccolo ufficio. Il tutto di superficie commerciale ca. di mq 402.

4) Piena proprietà di **tettoia** posta nel **Comune di Ozzano dell'Emilia**

(BO), Località la Noce, Via Idice n.182 (erroneamente identificato al

catasto fabbricati in Via Idice n.120) e più precisamente trattasi di spazio

coperto, ma aperto su tre lati, di superficie commerciale ca. di mq 80.

In comune a tutti i beni sopra elencati c'è una **centrale termica**, ubicata al

piano interrato, accessibile dall'area esterna.

5) Piena proprietà di **area urbana** posta nel Comune di Ozzano dell'Emilia

(BO), Località la Noce, Via Idice n.184, (erroneamente identificato al catasto

fabbricati in Via Idice n.122) e più precisamente spazio all'aperto delimitato

da alberi e ricoperta da pavimentazione in pietra, di superficie commerciale

ca. di mq 428.

6) Piena proprietà di **area urbana** posta nel **Comune di Ozzano**

dell'Emilia (BO), Località la Noce, Via Idice n.184, (erroneamente

identificato al catasto fabbricati in Via Idice n.122) e più precisamente

Arch. Bernardetta Ascani
Tel. 3395416891
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

6 di 50

spazio all'aperto destinato a marciapiede ed in parte alberato, di superficie commerciale ca. di mq 16.

7) Piena proprietà di altra area urbana posta nel **Comune di Ozzano dell'Emilia (BO), Località la Noce, Via Idice n.184**, (erroneamente identificato al catasto fabbricati in Via Idice n.122) e più precisamente spazio all'aperto destinato a marciapiede, di superficie commerciale ca. di mq 37.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano intestati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) a nome di: - -/-, nata a -/- (BO) il -/-, c.f.: -/-.

I beni immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) come:

1) Abitazione: foglio 64, particella 205, sub. 11, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 151 mq escluse le aree scoperte 141mq, Rendita Catastale € 867,65.

Dati derivanti da: - variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- variazione del 20/03/1987 in atti dal 14/10/1997 CLS (n. D3264.1/1987);

- frazionamento del 20/03/1987, in atti dal 28/10/1987 variazione catastale dati catastali VAR (n. D3264/1987).

2) Spazio Commerciale, Negozio: erroneamente indicato nel catasto fabbricati come magazzino al piano terra; in realtà è uno spazio

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

7 di 50

espositivo/commerciale, mentre al piano interrato è presente il magazzino a

servizio dell'attività commerciale:

foglio 64, particella 205, sub. 8, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 292

mq, Superficie Catastale Totale 279 mq, Rendita € 1.613,62.

Dati derivanti da: - variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati

di superficie;

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- variazione del 20/03/1987 in atti dal 14/10/1997 CLS (n. D3264.1/1987);

- frazionamento del 20/03/1987, in atti dal 28/10/1987 variazione catastale
dati catastali VAR (n. D3264/1987).

3) Laboratorio: foglio 64, particella 205, sub. 9, Categoria C/3, classe 3,

Consistenza 303 mq, Superficie Catastale totale 405 mq, Rendita € 3.129,73.

Dati derivanti da:

- variazione del 25/05/2016, prot. n.BO0076942 in atti dal 25/05/2016
aggiornamento planimetrico (n.23024.1/2016);

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- variazione del 20/03/1987 in atti dal 14/10/1997 CLS (n. D3264.1/1987);

- frazionamento del 20/03/1987, in atti dal 28/10/1987 variazione catastale
dati catastali VAR (n. D3264/1987).

4) Tettoia: foglio 64, particella 205, sub. 10, Categoria C/7, classe U,

Consistenza 82 mq, Superficie Catastale totale 84 mq, Rendita € 262,57.

Dati derivanti da: - variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati

di superficie;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

8 di 50

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- variazione del 20/03/1987 in atti dal 14/10/1997 CLS (n. D3264.1/1987);

- costituzione del 20/03/1987, in atti dal 21/05/1990 unità afferente a un fabbricato già accatastato in parte (n. D3266.1/1987).

5) Area urbana: foglio 64, particella 205, sub.12, area urbana superficie mq

428. Dati derivanti da: - frazionamento del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998

frazionamento per trasferimento di diritti (n. A03088.1/1988).

Il sub. 12 (del foglio 64, mapp. 205) deriva dall'area urbana del foglio 64, part. 205, sub.5 (attualmente soppressa): costituzione del 20/03/1987 in atti dal 21/05/1990 (D3265.1/1987).

L'attuale sub. 12 (del foglio 64, mapp. 205) derivava dal sub.5 ed era stato fuso nel mapp. 205 in maniera non corretta perché il mapp. 205 era intestato a -/- mentre l'attuale sub.12 derivava dal foglio 64 mapp. 210 ed era intestato sia a -/-che alla moglie -/-, (vedi tipo mappale n.44 del 20/04/1987).

Non si possono fondere due beni se non intestati agli stessi proprietari.

6) Area urbana: foglio 64, particella 403, area urbana superficie mq 16.

Dati derivanti da: -frazionamento del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998

frazionamento per trasferimento di diritti (n. A03088.1/1988).

Derivante da: foglio 64, mapp. 205 sub.5 area urbana, consistenza 481mq, costituzione del 20/03/1987 in atti dal 21/05/1990 (D3265.1/1987).

7) Piena area urbana: foglio 64, particella 404, area urbana superficie mq

37. Dati derivanti da: -frazionamento del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998

frazionamento per trasferimento di diritti (n. A03088.1/1988).

Derivante da: foglio 64, mapp. 205 sub.5 area urbana, consistenza 481mq,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

9 di 50

costituzione del 20/03/1987 in atti dal 21/05/1990 (D3265.1/1987).

(Inoltre del lotto fanno parte i seguenti subalterni:

- La corte comune al piano terra è individuata con il foglio 64, mapp.205, ed

è graffata con il fabbricato; meglio identificata con il foglio 64, mapp.205,

sub 4;

-la centrale termica comune ubicata al piano terra è individuata con il foglio

64, mapp.205, sub 7 ed è a servizio dei sub.8-9-11;

- il vano scala presente al piano interrato, terra e primo è individuato con il

foglio 64, mapp.205, sub 6 a servizio dei sub.8-11.)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: Viene precisato per il foglio 64

mapp. 205:

1) Abitazione (sub.11) piano primo e cantina al piano interrato:

si, c'è corrispondenza, nella visura e nella planimetria catastale dell'unità

immobiliare risulta nel Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) erroneamente

individuato in via Idice n.122 in realtà si trova in Via Idice n.184.

Vengono segnalate alcune difformità riscontrate in planimetria rispetto allo

stato dei luoghi, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario aggiornare la

planimetria per diversa distribuzione interna. Si segnalano alcune delle

difformità rilevate, nell'unità abitativa nello stato dei luoghi:

- le porte finestre rivolte verso sud risultano più piccole,

- il terrazzo, sul lato sud e ovest, risulta più largo e più lungo,

- il soggiorno risulta sensibilmente più grande a discapito della cucina,

- le finestre sul lato ovest risultano leggermente traslate verso nord,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

10 di 50

- le murature interne risultano sensibilmente più spesse a discapito di tutti gli

ambienti,

- la cantina all'interrato risulta più piccola e con la canna fumaria posizionata

sul lato ovest,

- la superficie conteggiata non è corretta, etc.

2) Spazio Commerciale, piano terra e Magazzino piano interrato

(sub.8): erroneamente indicato nel catasto fabbricati, sia in planimetria che

nella visura storica; viene specificato che l'unità immobiliare a piano terra

non ha destinazione d'uso di magazzino perché la reale destinazione è di

spazio espositivo/negozio (categoria C/2) con annesso magazzino

all'interrato. Pertanto la destinazione catastale riportata nella visura e nella

planimetria non è conforme allo stato dei luoghi. La distribuzione

planimetrica rispecchia lo stato dei luoghi ma è errata la destinazione

d'uso e la categoria, pertanto è stato pignorato un magazzino che in

realtà ha destinazione d'uso commerciale mentre solo il piano

l'interrato ha la destinazione d'uso di magazzino.

Nella visura e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta nel

Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) erroneamente individuata in via Idice

n.122 perché in realtà si trova in Via Idice n. 186-188-190-192.

Vengono segnalate alcune difformità riscontrate in planimetria rispetto allo

stato dei luoghi, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario aggiornare la

planimetria per diversa distribuzione interna. Si segnalano alcune delle

difformità rilevate, nell'unità commerciale ubicata al piano terra e

magazzino al piano interrato:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

11 di 50

piano terra:

- le porte finestre rivolte su strada, verso est risultano più grandi,

- il bagno rivolto verso nord risulta sensibilmente più ampio a sfavore dello

spazio espositivo,

- nell'ingresso del vano scala, in comune con l'abitazione, viene rilevata la

presenza del passaggio della canna fumaria,

- realizzazione di tramezzature interne in cartongesso nello spazio espositivo,

- presenza di controsoffittatura in uno dei vani dello spazio espositivo nella

porzione centrale,

- tamponatura interna delle finestre rivolte verso sud,

- spessore maggiore delle murature portanti interne,

- a livello interrato le tramezzature interne risultano spostate, etc;

piano interrato:

- creazione di nuove tramezzature interne,

- non è presente la porta di collegamento con il confinante laboratorio,

- porta di collegamento con l'esterno di dimensione diversa, etc.

3) Laboratorio (sub.9) piano terra: sì, c'è corrispondenza, nella visura e

nella planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta nel Comune di

Ozzano dell'Emilia (BO) erroneamente individuato in via Idice n.120 in

realtà si trova in Via Idice n.182 e n.194.

Vengono segnalate alcune difformità riscontrate in planimetria rispetto allo

stato dei luoghi, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario aggiornare la

planimetria per diversa distribuzione interna. Si segnalano alcune delle

difformità rilevate, nell'unità destinata a laboratorio ubicata al piano terra,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

12 di 50

nello stato dei luoghi:

- il fabbricato risulta più corto nel lato lungo,

- non è stata riportata l'altezza massima nel laboratorio,

- per accedere al bagno c'è un gradino,

- l'altezza del bagno è minore rispetto a quella riportata,

- non sono stati rappresentati graficamente i due ambienti, all'interno del

laboratorio, in prossimità dell'entrata del civico n.182,

-la superficie conteggiata non è corretta, etc.

4) Tettoia (sub.10), piano terra: si, c'è corrispondenza, nella visura e

nella planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta nel Comune di

Ozzano dell'Emilia (BO) erroneamente individuato in via Idice n.120 in

realtà si trova in Via Idice n.182.

La tettoia ubicata al piano terra, per una piccola porzione sconfinata su

proprietà Demaniale (foglio 64 mapp. 250), la porzione è stata individuata

nel foglio 64 mapp. 263, come indicato nel tipo mappale allegato. Viene

specificato che il foglio 64 mapp. 263, non è oggetto di pignoramento ma

solo la tettoia individuata con i dati catastali foglio 64, particella 205, sub.

10 (unità immobiliare pignorata). Viene specificato che tale porzione andrà

regolarizzata a cura e spese dell'acquirente in quanto una piccola parte della

tettoia insiste un bene di proprietà demaniale.

Inoltre, anche per questo subalterno, vengono segnalate alcune difformità

riscontrate in planimetria rispetto allo stato dei luoghi, pertanto sarà cura

dell'aggiudicatario aggiornare la planimetria per diversa distribuzione

interna. Tra le difformità rilevate nello stato dei luoghi per l'unità destinata

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

13 di 50

a tettoia sono:

- maggiore lunghezza di circa 30 centimetri sia sul lato lungo che su quello corto,

- tamponamento della tettoia sul lato sud ed una porzione sul lato nord ovest,

- inclinazione della copertura diversa altezza rilevata è minore 2.20 cm e altezza maggiore di 2.78 cm, etc.

Come precedentemente scritto fanno parte del lotto anche:

- La corte comune al piano terra è individuata con il foglio 64, mapp.205, è graffiata con il fabbricato; meglio identificata il foglio 64, mapp.205, sub 4 corte comune ai sub.8-9-10-11;

-La centrale termica comune al piano interrato individuata con il foglio 64, mapp.205, sub 7 è a servizio dei sub.8-9-11;

- il vano scala presente al piano interrato, terra e primo è individuato con il foglio 64, mapp.205, sub 6 a servizio dei sub.8-11.

Il sub. 4, che identifica l'area cortiliva è presente nell'elaborato planimetrico ma non è stato inserito nell'elenco dei subalterni assegnati, pertanto andrà inserito tramite istanza all'Agenzia delle Entrate, a cura del futuro acquirente. Stessa cosa andrà fatta per il vano scala comune sub. 6 e per sub. 7 della centrale termica, quest'ultimo andrà inserito anche in planimetria.

Nell'istanza a firma di un tecnico incaricato del futuro proprietario andrà specificato che i sub 4-6-7 devono essere inseriti nella banca dati del censuario con il protocollo A03088 come da elaborato planimetrico allegato.

5) Piena area urbana (sub. 12) piano terra: si, c'è corrispondenza, non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

14 di 50

Come precedentemente scritto l'attuale sub. 12 (del foglio 64, mapp. 205)

derivante dal sub.5 era stato fuso nel mapp. 205 in maniera non corretta

perché il mapp. 205 era intestato a -/- mentre l'attuale sub.12 derivava dal

foglio 64 mapp. 210 ed era intestato sia a -/- che alla moglie -/-, (vedi tipo

mappale n.44 del 20/04/1987).

6) Piena area urbana, piano terra (foglio 64, mapp.404): si, c'è

corrispondenza, non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo ma

l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

L'area è attualmente di proprietà dell'esecutata anche se è stato realizzato un

marciapiede dal Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) per pubblica utilità,

tuttavia l'esproprio non è ancora concluso.

7) Piena area urbana, piano terra (foglio 64, mapp.404): si, c'è

corrispondenza, non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo e

l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

L'area è attualmente di proprietà dell'esecutata anche se è stato realizzato un

marciapiede dal Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) per pubblica utilità,

tuttavia l'esproprio non è ancora concluso.

Le tutte le differenze riscontrate in sede di sopralluogo, elencate per i vari

subalterni, dovranno essere regolarizzate attraverso l'aggiornamento di

nuove planimetrie catastali con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato

da sommarsi alle spese per i diritti catastali per ciascun subalterno, il tutto a

cura del futuro acquirente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni tali a norma di legge e diritti ed obblighi derivanti da titoli di

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

15 di 50

provenienza con particolare riferimento alle ivi costituite servitù di passaggio, facendo riferimento ai titoli di provenienza e alla normativa di legge. Sono compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere.

Parti in comune ai sub:

- la corte comune al piano terra è individuata con il foglio 64, mapp.205, è graffata con il fabbricato; meglio identificata il foglio 64, mapp.205, sub 4 corte comune ai sub.8-9-10-11;

-la centrale termica comune al piano interrato individuata con il foglio 64, mapp.205, sub 7 è a servizio dei sub.8-9-11;

- il vano scala presente al piano interrato, terra e primo è individuato con il foglio 64, mapp.205, sub 6 a servizio dei sub.8-11.

Si rimanda alla denuncia di successione, nei passaggi di causa di morte, del -/-prot. N. -/- in atti dal -/-, registrazione US Bologna vol. -/- n. -/- del -/- successione di -/-, successiva integrazione vol. -/- n.-/- del -/-successione di -/- ed agli atti di provenienza dott. Notaio -/-, atto pubblico del -/-, Repertorio n. -/-, matrice n.-/-, registrato -/- a Bologna e atto della dott.ssa Notaio -/-, compravendita del -/-, Repertorio n. -/-, registrato -/- a Bologna.

CONFINI

Si rimanda alla denuncia di successione, nei passaggi di causa di morte, del -/-prot. N. -/- in atti dal -/-, registrazione US Bologna vol. -/- n. -/- del -/- successione di -/- successiva integrazione vol. -/- n. -/- del -/-successione di -/- ed agli atti di provenienza dott. Notaio -/-, atto pubblico del -/-, Repertorio n. -/-, matrice n. -/-, registrato -/- a Bologna e atto della dott.ssa Notaio -/-,

Arch. Bernardetta Ascani
Tel. 3395416891
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

16 di 50

compravendita del -/-, Repertorio n. -/-, registrato -/-a Bologna.

VINCOLI E ONERI

SCONFINAMENTO CON AREA DEMANIALE:

Importante precisazione deve essere fatta per la tettoia, individuata con il foglio 64 mapp. 205, sub.10, in quanto una piccola porzione sconfinata su proprietà demaniale (foglio 64 mapp. 250). Tale porzione di sconfinamento è stata individuata nel foglio 64 mapp. 263, come indicato nel tipo mappale allegato. Viene specificato che il foglio 64 mapp. 263, non è oggetto di pignoramento ma la tettoia individuata con i dati catastali con il foglio 64, particella 205, sub. 10 è una delle unità immobiliari pignorate.

Viene specificato inoltre che tale porzione andrà regolarizzata con un iter ben preciso in quanto una porzione del compendio immobiliare sconfinata su di un bene di proprietà demaniale.

La sottoscritta, dopo essersi recata nella sede dell’Agenzia del Demanio e aver spiegato la situazione al Responsabile dell’Agenzia di Bologna, avvenuta alla fine del mese di ottobre u.s., ritiene di proporre le ipotesi brevemente esposte:

a) ottenere l’autorizzazione dall’Agenzia del Demanio per poter procedere al taglio della porzione di tettoia che sconfinata su proprietà demaniale previa autorizzazione da parte di Arpae e della Regione Emilia Romagna (protezione civile) in quanto la porzione di terreno interessata ricade in zona di vincolo idrogeologico. Successivamente andrà regolarizzata catastalmente tramite l’aggiornando della planimetria catastale ad avvenuta trasformazione geometrica con la soppressione del mapp.263.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

17 di 50

Se si dovesse percorrere questa ipotesi andrà anche richiesta dall’Agenzia

del Demanio la deroga alle distanze dai confini ed una volta ottenuto il

parere favorevole andrà pagato un indennizzo economico per tale

concessione.

Viene specificato che nel RUE vigente del Comune di Ozzano dell’Emilia

(BO) per quanto riguarda il rispetto da mantenere sulle distanze con confini

rimanda all’art. 5.2 art. 5.2.3. In sintesi si può derogare alle distanze dai

confini previa autorizzazione ed accordo con il confinante. Pertanto andrà

fatta una espressa richiesta all’Agenzia del Demanio per chiedere di derogare

alla distanza dal confine della tettoia, una volta ottenuta dovrà essere

sostenuto un pagamento a favore dell’Ente.

b) Procedere con la demolizione dell’intera tettoia, previa l’autorizzazione

dall’Agenzia del Demanio per la porzione di tettoia che sconfinava sulla

sua proprietà. L’autorizzazione da parte dall’Agenzia del Demanio è

vincolata dal parere favorevole/concessione di Arpae e della Regione Emilia

Romagna (protezione civile) in quanto la porzione di terreno interessata

ricade in zona di vincolo idrogeologico.

Successivamente andrà soppresso catastalmente il mapp.263, dopo

l’avvenuta trasformazione geometrica, tale regolarizzazione richiederà la

firma nell’aggiornamento catastale anche del Responsabile dell’Agenzia del

Demanio.

Tale ipotesi potrebbe essere la più percorribile per tempistiche di

autorizzazione da richiedere ai vari enti.

L’eventuale demolizione della tettoia o porzione di essa andrà comunque

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

18 di 50

comunicata all'ufficio tecnico del Comune tramite pratica edilizia.

c) Chiedere l'acquisto all'Agenzia del Demanio della porzione di terreno

(vendita del sedime) che sconfinava nel mapp.263 seguendo l'istruttoria dettata

dall'art. 5 della L. 212/2003, questo comporterebbe costi relativi all'atto

notarile per l'acquisto con l'Ente. Nell'ipotesi ci fosse la fattibilità,

l'Agenzia del Patrimonio Demaniale, dovrà valutare i costi relativi al valore

del terreno che andrebbe a cedere desunti in maniera tabellare. Anche in

questo caso andrà ottenuto il parere favorevole/concessione dell'Arpae e

della Regione Emilia Romagna (protezione civile) in quanto la porzione di

terreno interessata si ricorda che ricade in zona di vincolo idrogeologico.

Andranno sommati anche i costi di regolarizzazione catastale. Se venisse

intrapresa questa ipotesi, molto lunga per l'ottenimento di tutti i pareri dai

vari enti, è consigliata la verificare esatta tra le linee di confine.

L'ente Arpae rilascia e gestisce la parte amministrativa delle concessioni e le

autorizzazioni per il Demanio idrico di Bologna in parallelo con la Regione

Emilia Romagna incaricando la protezione civile con l'ente Area Reno e Po

di Volano che aprirà una pratica eseguendo il sopralluogo di verifica in loco.

Nell'ipotesi di acquisizione della porzione di tettoia andrà richiesta una

concessione che dovrà essere rilasciare/autorizzata dall'Arpae in

concomitanza con il servizio di Volano, tempi indicativi sono 150 giorni;

nell'eventualità avvenga il rilascio con il nulla osta idrico sul terreno

Demaniale l'ente si rifarà alla norma di riferimento alle concessioni

demaniali L.R. 7/2004 capo 2 sez.1.

Mentre se venisse percorsa la strada della demolizione della tettoia andrà

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

19 di 50

fatta un'istanza all'Arpae in concomitanza con la Regione Emilia Romagna

(protezione civile) con l'ente Area Reno e Po di Volano allegando una

relazione relativa al piano di demolizione (crono-programma) e nel giro di

30/60 giorni gli enti rilasciano il parere. Andrà poi comunicata la

demolizione/ variazione della tettoia anche all'ufficio tecnico del Comune di

Ozzano dell'Emilia (BO).

Anche il fabbricato con destinazione a laboratorio (sub 9), nell'angolo

nord/ovest, è stato edificato ad una distanza dal confine inferiore a quanto

consentito pertanto anche per questo fabbricato andrà richiesta dall'Agenzia

del Demanio la deroga alle distanze dai confini ed una volta ottenuto il

parere favorevole andrà pagato un indennizzo economico per tale

concessione. Come già scritto per la tettoia si rimanda all'iter da seguire

relativo alle distanze descritto nell'ipotesi a) di questo capitolo, (riferimento

RUE vigente del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) all'art. 5.2 art. 5.2.3).

ESPROPRIO COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA - AREE

URBANE PER PUBBLICA UTILITA'

Viene messo in evidenza che le due particelle pignorate individuate nel

foglio 64 con i due mappali 403 e 404 dovevano essere espropriati dal

Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) per la realizzazione di un marciapiede,

a ridosso della via Idice, per consentire l'attraversamento in prossimità del

ponte sul torrente Aspro. Il marciapiede è stato materialmente realizzato ma

l'atto di acquisizione non si è concluso perché dalle indagini svolte dal

Comune le aree sopra citate sono gravate da ipoteca.

Il Comune con esplicito documento, del 20/10/2009 P.G. n.-/- classifica

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

20 di 50

DA0.0605, inviato alla signora -/- tramite raccomandata con ricevuta di

ritorno, richiedeva di effettuare la restrizione dell'ipoteca escludendo da essa

le aree sopraccitate per definire e procedere alla definizione dell'atto.

La sottoscritta in data in data 25/10/2018, ottenendo dal Comune di Ozzano

dell'Emilia (BO) il P.G.: N.25240, ha inviato una richiesta tramite pec

indirizzata al responsabile dei Lavori Pubblici per avere chiarimenti relativi

all' esproprio sopra esposto, si rimanda al documento allegato.

PROPRIETA': I beni oggetto di procedura esecutiva risultano composti da:

appartamento e cantina, spazio commerciale e magazzino, laboratorio,

tettoia, tre aree urbane, un area di cortiliva di pertinenza, il tutto proprietà di:

-/-, nata a -/- (BO) il -/-, c.f.: -/-, residente in via Idice 184 a Ozzano

dell'Emilia (BO).

PROVENIENZA DEL BENE: Al ventennio, i beni oggetto di

pignoramento sono di proprietà: per giusti e legittimi titoli, fra maggior

consistenza, dei beni in oggetto, risultano essere del signor -/-, nato a -/-

(BO), il -/-. A seguito della morte del signor -/-, avvenuta il -/-, come da

denuncia di successione registrata a Bologna il -/- al n. -/- vol. -/- e trascritta

il -/- al -/-. -/-, la piena proprietà dei beni in oggetto, fra maggior consistenza,

si trasferirono -/-, nata a -/- (BO) il -/-, attuale proprietaria.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE: Al momento dell'acquisizione del bene la

signora -/- (soggetto esecutato) era coniugata in comunione dei beni con il

marito signor -/-, tale dichiarazione è stata fatta dal coniuge dell'esecutata

alla sottoscritta il giorno del primo sopralluogo nei beni oggetti di

Arch. Bernardetta Ascani
Tel. 3395416891
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

21 di 50

pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni- Ipoteca volontaria, iscritta a Bologna in data -/- al n. **Gen. n.-/- e Part. n.-/ a favore** della -/- - -/-, con domicilio ipotecario eletto a Bologna, - /-, a garanzia di apertura di credito dell'originario importo di € -/- della durata di anni -/- e -/--mesi, con atto a rogito Notaio dott. -/- in data -/- Rep.-/-, **contro** -/-, nata a -/- (BO) il -/-, c.f.: -/-.

Trascrizioni - Pignoramento trascritto a Bologna il -/- al **Gen. n. -/- e Part. -/-**, a **favore** della -/- con sede a Bologna c.f.: -/- **contro** -/--/-, nata a -/- (BO) il -/-, c.f.: -/-.

REGIME FISCALE: La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio e in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) il

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

22 di 50

fabbricato viene censito nella cartografica RUE negli Ambiti specializzati

per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o

prevalentemente edificati “ASP1”, riferimento Testo RUE variante 6,

art.4.4.1, 4.4.2, 4.4.3.

Nel *Piano Strutturale Comunale* (PSC) il fabbricato viene censito nella

cartografica negli ambiti specializzati per attività produttive in essere o in

attuazione “ASP” come meglio specificate nell’ambito specializzato per

attività produttive di rilievo comunale “ASP-C” con riferimento l’art. 5.4.

del testo del PSC.

Mentre nelle cartografie PSC relativa ai vincoli l’area si trova circoscritta

nella fascia di pertinenza fluviale con riferimento l’art. 2.4. del testo del

PSC, al limite del territorio urbanizzato; inoltre sempre nelle cartografie PSC

in un altra cartografia dove vengono menzionati i vincoli l’area ricade

all’interno del limite collinare con riferimento l’art. 2.9. del testo del PSC.

L’area risultano vincolata dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, di

cui al Decreto Legislativo n.42/2004, poiché si trova all’interno della fascia

di rispetto di 150 metri dal corso d’acqua (fiume Idice) e a in zona del

sistema collinare, mentre gli edifici del lotto non risultano vincolati dal

D.lgs. sopra citato.

Viene specificato che l’edificio venne edificato prima dell’entrata in vigore

del D.lgs 42/2004.

Regolarità Edilizia:

Le pratiche visionate all'archivio del Comune di Ozzano dell’Emilia (BO)

esibite alla scrivente, nello specifico sono:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

23 di 50

- P.U.T. n.865 del 30/08/1968: Licenza di costruzione, che riguarda

l'edificazione al piano terra di due corpi di fabbrica composti al piano terra

da un laboratorio artigianale con spazio per la verniciatura, da uno spazio

espositivo commerciale, da un garage e al piano primo da un'abitazione con

ampia terrazza;

- P.G. 865 del 01/04/1986: Condo edilizio, rilasciato in data 02/11/1996,

che riguardava i due corpi di fabbrica, variati alla costruzione, nello

specifico realizzazione: al piano interrato di magazzino, al piano terra

destinato a spazio commerciale ed esposizione, l'abitazione al piano primo,

il laboratorio artigianale al piano terra ed una tettoia, quest'ultima unità

immobiliare viene denominati nell'elaborato del condono alla lettera "A" .

(Si specifica che vengono annoverati nel condono anche due fabbricati,

individuati negli elaborato alle lettere "C" e "B" in quanto in uso al

*proprietario su terreno Demaniale (foglio64 mapp.250), **beni che vennero***

demoliti nell'area non oggetto di pignoramento, pertanto non allegati).

- PUT. 910/2003 - P.G. 10675 del 08/04/2003: D.I.A, denuncia inizio

attività, con P.G. n.29896 e relativa alla i fine lavori del 24/09/2003, che

riguardava opere di manutenzione straordinaria relative all'

incapsulamento della copertura in eternit della copertura del laboratorio

artigianale.

I fabbricati sono sprovvisti di abitabilità/usabilità.

In occasione dei sopralluoghi avvenuti a ottobre e a novembre 2018 è stata

eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il

fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

24 di 50

parallelamente sono state compiute visite nelle unità immobiliari oggetto del pignoramento. Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza delle difformità, tra cui:

1-Abitazione (sub.11) piano primo e cantina piano interrato, via Idice n.184, Loc. Noce, Ozzano dell'Emilia (BO).

Si segnalano alcune delle difformità rilevate, nell'unità abitativa, nello stato dei luoghi:

- la muratura perimetrale è stata realizzata di cm 26,
- le porte finestre rivolte verso sud risultano più piccole,
- il terrazzo, sul lato sud e ovest, risulta più largo e più lungo,
- il parapetto del terrazzo è alto 90 cm, pertanto non è a norma con le attuali norme di sicurezza,
- il soggiorno risulta sensibilmente più grande a discapito della cucina,
- le finestre sul lato ovest risultano leggermente traslate verso nord,
- le murature interne risultano sensibilmente più spesse,
- la muratura che separa l'ingresso del vano scala risulta più spessa,
- la cantina all'interrato risulta più piccola e con la canna fumaria posizionata sul lato ovest, etc.

La regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate andrà sanata a cura del futuro acquirente.

2-Spazio Commerciale, Negozio piano terra e Magazzino interrato (sub.8): Via Idice n. 186-188-190-192, Loc. Noce, Ozzano dell'Emilia (BO).

Si segnalano alcune delle difformità rilevate, nell'unità commerciale ubicata al piano terra e magazzino, nello stato dei luoghi:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

25 di 50

piano terra:

- le porte finestre rivolte sulla strada, lato est dello stabile, risultano poco più

grandi,

- la muratura del bagno risulta essere più esile,

- all'interno del bagno non è stato realizzato anti-bagno,

- nell'ingresso del vano scala, in comune con l'abitazione, viene rilevata la

realizzazione di un dente nella muratura che ospita la canna fumaria,

- realizzazione di tramezzature interne in cartongesso nello spazio espositivo,

- realizzazione di controsoffittatura nel vano centrale dello spazio espositivo,

- tamponatura interna delle due finestre rivolte verso sud,

- spessore maggiore delle murature portanti interne;

piano interrato:

- a questo livello le tramezzature interne risultano spostate,

- creazione di nuove tramezzature interne,

- la porta d'accesso con l'esterno risulta di dimensioni inferiori,

- lo spessore della muratura della centrale termica è maggiore,

- nel lato lungo del vano della centrale termica è stato realizzato un gradino.

La regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate andrà sanata a cura

del futuro acquirente.

3-Laboratorio (sub.9) piano terra, Via Idice n.182 e n.194, Loc. Noce,

Ozzano dell'Emilia (BO).

Si segnalano alcune delle difformità rilevate, nell'unità produttiva al piano

terra, nello stato dei luoghi:

- per accedere al bagno c'è un gradino nell'anti-bagno,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

26 di 50

- l'altezza del bagno è minore rispetto a quella riportata,

- non sono stati rappresentati graficamente i due ambienti destinati ad ufficio, all'interno del laboratorio, in prossimità dell'entrata del civico n.182, etc.

La regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate andrà sanata a cura del futuro acquirente.

4-Tettoia (sub.10) piano terra, Via Idice sul lato opposto del civico n.182, ma non c'è numerazione civica, Loc. Noce, Ozzano dell'Emilia (BO).

Si segnalano alcune delle difformità rilevate, nella tettoia ubicata al piano terra, nello stato dei luoghi:

- maggiore lunghezza di circa 15/20 centimetri sia sul lato lungo che su quello corto,

- tamponamento della tettoia sul lato sud ed una porzione sul lato nord ed ovest,

- inclinazione della copertura diversa, risulta un'altezza di 2.20 cm (minore) e un'altezza di 2.78 cm (maggiore),

- sono presenti i montanti in metallo che sorreggono la tettoia,

- la pavimentazione in porfido a terra sconfina su proprietà Demaniale, lato ovest del lotto, pertanto andrà demolita.

La tettoia non risulta conforme nelle altezze rilevate rispetto a quanto riportato nell'elaborato presente nel condono, pertanto andrà demolita e riportata l'altezza indicata nell'elaborato dello stato legittimo. Inoltre anche gli aggetti della tettoia richiedono la demolizione di alcune porzioni in quanto non rispettano la distanza dai confini e deve eseguirsi anche la

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

27 di 50

demolizione per i tamponamenti laterali alla tettoia.

Come precedentemente scritto, una piccola porzione della tettoia sconfinava su

proprietà Demaniale (foglio 64 mapp. 250). Viene specificato che tale

porzione andrà regolarizzata in quanto su proprietà demaniale.

Viene ricordato che la tettoia, sul lato ovest, si trova a ridosso del confine ed

aggetta nel foglio 64 mapp. 250 di proprietà del Demanio; il RUE vigente,

per quanto riguarda le distanze da rispettare e da mantenere con la proprietà

del confinante rimanda al testo del RUE all'art. 5.2 art. 5.2.3, dove la deroga

alle distanze può avvenire tramite accordo con il confinante.

Pertanto andrà fatta una espressa richiesta all'Agenzia del Demanio per

chiedere di derogare la distanza minima consentita dal confine, una volta

ottenuta seguirà un pagamento da sostenere a favore dell'Ente.

L'area dove sorge il fabbricato è censita dalla cartografia vigente in zona di

vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 annoverata come zona di vincolo

(poiché si trova nella fascia di rispetto di 150 metri dal corso d'acqua e a in

zona del sistema collinare). L'edificio è stato realizzato prima dell'entrata in

vigore della norma (Dlgs 42/2004), ed era in essere prima del 06/09/1982,

classificata nel P.R.G. del 1985 come zona "D" omogenea già completata,

pertanto non è richiesta la procedura paesaggistica (art.142) per procedere

con la sanatoria delle opere esterne.

Per regolarizzare le opere abusive realizzate in difformità al titolo abilitativo,

elencate per ogni unità immobiliare, non ricadenti nella tolleranza costruttiva

con un margine d'errore superiore al 2% e l'applicazione dell' art.19 bis

della Legge Regionale 23/2004 e successivi aggiornamenti, fatti salvi gli

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

28 di 50

effetti penali dell'illecito, occorrerà redigere una pratica edilizia di S.C.I.A.

in sanatoria con il pagamento di un'oblazione non inferiore ad € 2.000,00 per

ogni unità immobiliare. La pratica edilizia di sanatoria implica il pagamento

a titolo di oblazione una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione

dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La richiesta

del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un

professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del codice penale, le

necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la

conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con

riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle

opere medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la

normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria.

Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario

con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla

spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Ozzano

dell'Emilia (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno

sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio del nuovo

titolo edilizio di SCIA a Sanatoria da parte del Comune di Ozzano

Dell'Emilia (BO) sulla porzione di edificio in oggetto dovrà essere eseguita

la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

29 di 50

l'aggiudicatario.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi

all'Ufficio Tecnico del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) al fine di

accertare la possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione

del bene rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Una volta regolarizzate le unità immobiliari presso il Comune andranno

aggiornate anche la planimetrie catastali con modello DOGFA a firma un

tecnico abilitato oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a carico del

futuro acquirente.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene

eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di

quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia-

catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese

dell'aggiudicatario.

La sottoscritta, come anticipato in premessa ritiene opportuno proporre un

unico lotto composto dai beni pignorati (abitazione con cantina, spazio

commerciale con magazzino, laboratorio, tettoia, area cortiliva graffata con il

fabbricato ed aree urbane) per una futura più facile vendita all'asta, in quanto

il complesso immobiliare nasce come un unico nucleo concepito in una

realtà produttiva, legata allo spazio espositivo ed annessa all'abitazione.

Dividere il bene in più lotti creerebbe delle servitù che svaluterebbero

inevitabilmente gli immobili.

Inoltre la scrivente ha valutato alcune eventuali potenzialità di

trasformazione del bene ad esempio, ipotizzando la conversione dell'attuale

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

30 di 50

spazio con destinazione espositiva commerciale (sub.8) in un uso abitativo;

tale mutamento d'uso non è consentito dal RUE vigente (art. 4.4.2 comma 8)

in quanto l'unica abitazione permessa è quella attuale (sub.11), nata come

residenza del custode. L'edificio si trova in un "Ambito" urbanistico in cui

le norme del piano RUE (art. 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3) consentono di realizzare

attualmente in questa zona una unica abitazione di dimensioni non maggiori

a 70 mq, ma all'epoca della sua costruzione non erano presenti atti

unilaterali comunali, pertanto l'abitazione può rimanere delle dimensioni

attuali anche se maggiori di quanto consentito attualmente ma si ribadisce

che non è consentito un eventuale cambio d'uso di altre parti dell'edificio

per realizzare nuove abitazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Abitazione: l'unità immobiliare è

dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 21/11/2018,

codice identificativo n. 04494-082488-2018, redatto dal dott. arch.

Bernardetta Ascani, numero di accreditamento n.04494, valevole fino al

21/11/2028. Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO)

(BO) foglio 64, particella 205, sub. 11, oggetto di perizia si trova in classe

energetica "G", con EP gl, nren 269,25 kWh/mq anno.

Spazio espositivo commerciale: l'unità immobiliare è dotata di Attestato di

Prestazione Energetica, registrato in data 27/11/2018, codice identificativo n.

04494-084340-2018, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 27/11/2028. Nel presente

certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

31 di 50

del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) (BO) foglio 64, particella 205, sub.

8, oggetto di perizia si trova in classe energetica "E", con EP gl, nren 320,08

kWh/mq anno.

Laboratorio: l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 27/11/2018, codice identificativo n. 04494-

084407-2018, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 27/11/2028. Nel presente

certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati

del Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) (BO) foglio 64, particella 205, sub.

9, oggetto di perizia si trova in classe energetica "G", con EP gl, nren 212,73

kWh/mq anno.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente esecuzione

erano occupati da:

- Abitazione piano primo: risultava la residenza della signora -/- (soggetto

esecutato), del marito signor -/- (soggetto non esecutato) e di uno dei suoi

due figli maggiorenne, il signor -/- (soggetto non esecutato), come verificato

dal certificato di famiglia e di residenza.

- Spazio espositivo e magazzino piano terra e interrato: vengono usati, -/- e

dal coniuge -/-, come deposito dell'attività che avevano con il signor -/-, oggi

defunto, padre della signora -/-. In tutti gli ambienti sono stati accatastati:

mobili, oggetti, utensili, libri etc...

- Tettoia piano terra: in questo spazio sono stati accatastati: mobili, oggetti,

utensili, etc... della signora -/- e dal marito signor marito -/-.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

32 di 50

- Laboratorio piano terra: al momento del sopralluogo questo spazio era

occupato con regolare contratto di locazione dal signor -/- dove esercita la

sua attività di falegname con la sua ditta denominata “-/-”.

Il signor -/-, (c.f.: -/-, P.IVA: -/-) aveva stipulato il contratto di locazione

dell’immobile con il padre dell’esecutata, signor -/-, c.f.: -/-, (defunto); tale

contratto di locazione è ancora in vigore.

Il contratto di locazione è regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate

di Bologna in data -/-, serie 3 al n. -/-, con durata di 6 anni, dal -/- e si

rinnova tacitamente ogni 6 anni, come da art.3 del contratto. Il contratto,

dopo la morte di -/- non è mai stato registrato a nome dell’erede e figlia

Signora -/-.

L’importo di -/- (tredicimiladuecento) annui viene pagato in rate mensili di -

/-€ (millecento) da quando è stato stipulato.

Il contratto di locazione è opponibile e dal mese di ottobre 2018 il locatario

si impegna a versare l’importo mensile di -/-€ (-/-) alla procedura, come da

indicazioni dal collaboratore del Custode in seguito al primo sopralluogo

avvenuto 01/10/2018.

Il contratto avrà la durata fino alla 01/10/2021 a meno che non venga data

disdetta sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata, (art.3

contratto). La data del pignoramento (08/11/2017) è precedente alla stipula

del contratto di locazione. Il contratto non è stato aggiornato da quando è

stato stipulato nell’anno 2004 pertanto da quella data non sono state

apportate le modifiche ISTAT, richiamate nell’art. 4 del contratto. Visto lo

stato manutentivo dell’immobile

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

33 di 50

La data del pignoramento (08/11/2017) è precedente alla stipula del contratto di locazione. Il contratto non è stato aggiornato da quando è stato stipulato nell'anno 2004 pertanto da quella data non sono state apportate le modifiche ISTAT, richiamate nell'art. 4 del contratto. Visto lo stato manutentivo dell'immobile

Il contratto non è stato aggiornato da quando è stato stipulato nell'anno 2004 pertanto da quella data non sono state apportate le modifiche ISTAT, richiamate nell'art. 4 del contratto. Visto lo stato manutentivo dell'immobile con destinazione laboratorio il canone di locazione si ritiene sia congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune Ozzano dell'Emilia (BO) provincia di Bologna, nella località denominata "Noce" che dista circa 20 Km dal capoluogo Bolognese.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste in due edifici isolati da altri fabbricati ma nelle immediate vicinanze del centro abitato e produttivo della località della "Noce", piccolo nucleo urbano, ubicato in prossimità dell'asse viario stradale in direzione del Comune di Monterenzio (BO) ma distante dal centro vero e proprio del Comune Ozzano dell'Emilia (BO).

Il complesso immobiliare, vista la sua ubicazione in prossimità dell'asse stradale, è facilmente raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano saltuariamente nell'orario diurno sulla direttrice stradale che collega questa frazione agli altri centri abitati.

La zona è caratterizzata da singolari aspetti naturalistici e paesaggistici per la vicina presenza di promontori che la circondano, per il passaggio fiume Idice

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

34 di 50

e dai suoi affluenti.

Il torrente Aspro, che scorre adiacente al lotto oggetto di pignoramento, separa fisicamente la zona residenziale della località della Noce dalla zona produttiva della medesima frazione.

L'area cortiliva che circonda i due edifici, pavimentata ed in parte schermata da alte alberi autoctoni, è raggiungibile dalla strada comunale tramite l'accesso di due passi carrai, uno in fregio alla strada pubblica lato est e l'altro sul lato sud sempre su suolo pubblico, regolarmente rilasciati dal

Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) al signor -/- (defunto), -/- dell'esecutata, con il N. 532/1993 e il N. 533/1993; la scrivente ha verificato, presso il comando dei Vigili Urbani del Comune competente, che non è stata fatta voltura a nome della Signora -/-.

Il complesso immobiliare è formato da un primo corpo di fabbrica, visibile dalla strada che affaccia sul lato est dell'area cortiliva, che ospita a piano terra l'attività commerciale con n. 4 vetrine, mentre al livello superiore si trova l'abitazione caratterizzata da un ampio balcone.

Al piano interrato, sempre in questo edificio, si trova l'ampio magazzino diviso in diversi ambienti collegato dalla scala interna che conduce alle altre due unità appena sopra citate e adiacente alla centrale termica accessibile dall'esterno.

Nella parte retrostante di questo edificio si trova un altro stabile, raggiungibile dalla stessa area cortiliva, ma con entrata completamente indipendente, con le caratteristiche costruttive di un capannone con destinazione a laboratorio artigianale.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

35 di 50

Infine, retrostante al laboratorio, sul lato ovest del lotto si trova un'ampia tettoia che occupa gran parte del lato lungo del capannone artigianale. Tutto meglio spiegato successivamente.

L'area cortiliva pavimentata e alberata che fa parte del lotto consente l'accesso dalla strada e circonda i fabbricati oggetto di stima. Tutta l'area è pavimentata in ciottoli di porfido e scende con una leggera pendenza verso il retro dei fabbricati. Sul fronte strada e sul lato nord alcuni alberi di abete ed altre essenze autoctone schermano il lotto, più fitti a confine con il torrente Aspro (nord). L'area è delimitata fisicamente, solo in parte, tramite una recinzione realizzata con rete metallica piantata su paletti in ferro posizionata nel lato nord, mentre un cordolo in cemento alto 30/40 centimetri delimita la proprietà il lato est e parte del lato sud.

Per quello che concerne il limite di proprietà sul lato ovest non è fisicamente presente in quanto rimane libero su gran parte di questa porzione del lotto, sconfinando con la pavimentazione nella parte retrostante nel terreno di proprietà del Demanio (questa porzione di pavimentazione che andrà demolita a spese e cura dal nuovo acquirente).

Tale sconfinamento si è creato probabilmente involontariamente con il precedente proprietario, padre dell'esecutata, in quanto aveva in gestione il terreno Demaniale in prossimità della sponda del fiume Idice (foglio 64, mapp. 250). Lo sconfinamento avviene anche con una porzione della tettoia sull'angolo nord/ovest, come già spiegato precedentemente. Si rimanda al capitolo precedente "vincoli e oneri".

Come già indicato si specifica che al foglio 64 i due mappali 403 e 404 sono

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

36 di 50

stati espropriati dal Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) per realizzare un marciapiede a ridosso della via Idice, per collegare l'attraversamento del ponte sul torrente Aspro. Il marciapiede è stato materialmente realizzato ma l'atto di acquisizione non si è concluso perché dalle indagini svolte dal Comune le aree sopra citate erano gravate da ipoteca ed oggi oggetto di pignoramento. Pertanto anche se l'atto di esproprio attualmente non è stato concluso fisicamente il marciapiede è stato realizzato per pubblica utilità, vedi capitolo precedente "vincoli e oneri".

Come rilevato nella cartografia comunale e verificato in loco si segnala, nelle immediate vicinanze del lotto, la presenza di imponenti tralicci elettrici e fili dell'alta tensione.

Tutto il complesso immobiliare era sorto per ospitare l'attività produttiva che si componeva di:

- falegnameria nel fabbricato destinato a laboratorio al piano terra,
- spazio espositivo rivolto sul fronte strada, per la visibilità dei prodotti,
- magazzino per il deposito del materiale al coperto al piano interrato a servizio dello spazio espositivo,
- tettoia retrostante il laboratorio al piano terra a servizio di questa attività,
- abitazione al piano primo che poteva ospitare il proprietario o il custode dell'attività di produzione del complesso immobiliare di cui faceva parte.

I fabbricati sono stati realizzati alla fine degli anni sessanta e sono stati successivamente ampliati nel condono del 1986, regolarmente rilasciato nel 1996.

L'edificio che affaccia sul fronte strada è stato realizzato con struttura

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

37 di 50

mista di muratura portante di travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre esternamente sulle facciate sono stati posati mattoni faccia a vista.

Il tetto appoggia su di una struttura in latero-cemento e manto di copertura con probabile presenza di eternit in pessimo stato di mantenimento, problema visibile dall'appartamento situato al primo piano dove si notata la copiosa presenza di infiltrazioni d'acqua piovana.

La sospetta presenza di amianto sulla copertura di questo fabbricato è data dall'uso di detto materiale anche nel fabbricato adiacente (anche se in quest'ultimo è incapsulato) materiale molto usato all'epoca di costruzione del complesso immobiliare, noto per le sue buone caratteristiche tecniche di coibentazione, solo successiva è stata la scoperta del danno che può causare alla salute dell'uomo se in cattivo stato manutentivo.

I pluviali di questo fabbricato sono in metallo ed esterni alla struttura.

Al piano terra, lo spazio dedicato all'esposizione/negozio, prevede vetrine che consentono l'accesso agli spazi interni, collegati tra di loro da aree operative/espositive ed un servizio igienico. Gli infissi esterni sono formati da telaio in legno o di metallo con vetro singolo, mentre le saracinesche sono state previste in metallo non tinteggiato, infine gli infissi interni e le porte sono in legno. Le pareti interne sono state tinteggiate di colore bianco e a terra è stato posato del pavimento in piastrelle di ceramica databile all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali tradizionali in ghisa e serve anche l'unità abitativa al piano primo e il laboratorio nel

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

38 di 50

fabbricato. La produzione dell'acqua calda sanitaria per lo spazio

commerciale/espositivo avviene per la presenza di un piccolo boiler elettrico,

ubicato nel bagno. Dalle verifiche effettuate sul posto non è stato possibile

reperire dalla scrivente il libretto della caldaia e se sono stati compiuti

regolarmente i controlli periodici obbligatori per legge.

Tutti gli impianti sono incassati tra cui: l'elettrico e l'idrico sanitario.

Viene segnalato che lo stato manutentivo di questi ambienti è molto scarso,

soprattutto nell'ambiente che affaccia verso sud sono presenti copiose

infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante terrazza che gli fa da copertura.

Il piano terra, dove è situato lo spazio commerciale, è collegato

all'abitazione del piano primo tramite un ingresso comune ubicato al piano

terra che consente tramite una scala interna, con gradini in marmo, di

accedere all'unità residenziale. Lo stesso collegamento verticale e i

medesimi spazi interni, comuni del negozio e dell'abitazione, conducono

anche al magazzino e alla cantina di pertinenza dell'abitazione, collocati al

piano interrato. Viene annoverata, tra gli spazi comuni, anche la centrale

termica che si trova al piano interrato in un vano indipendente adiacente al

magazzino accessibile dal cortile. Al suo interno si trova una centrale

termica alimentata a gas metano che produce riscaldamento per: l'abitazione,

il negozio e il laboratorio. Tutte le aree esterne circostanti il complesso

immobiliare fanno parte di entrambi i fabbricati.

Al **piano primo** di questo edificio, prospiciente il fronte strada, si trova

anche **un'abitazione**, come precedentemente detto, è accessibile dagli spazi

comuni che divide con il negozio e il magazzino.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

39 di 50

La distribuzione interna dell'unità residenziale è molto semplice ma funzionale, composta da: un ampio ingresso, cucina e soggiorno che affacciano su di una grande terrazza, tre camere, due bagni ed un disimpegno. Due delle camere, quelle ubicate sul fronte strada, hanno accesso alla parte di terrazzo più stretta mentre la zona giorno accede con porte finestre alla parte di terrazzo più ampia.

Dal bagno, rivolto verso ovest, tramite una botola ed una scala retrattile, si può accedere al sottotetto non abitabile.

Gli infissi sono stati posati con telaio in metallo e vetro singolo, mentre le tapparelle sono in pvc (plastica) e si avvolgono all'interno dei cassonetti presenti in ogni ambiente; infine le porte interne sono state realizzate in legno. Le pareti interne sono state tinteggiate di colore bianco e posato a terra del pavimento in piastrelle di ceramica databile all'epoca di costruzione del fabbricato; inoltre nei bagni ed in cucina è stato previsto alle pareti il rivestimento con piastrelle in ceramica.

L'ampia terrazza è ricoperta da piastrelle in ceramica, in parte danneggiate, che fanno infiltrare facilmente l'acqua piovana al piano sottostante anche a causa dell'usura della guaina di impermeabilizzazione.

Il parapetto del terrazzo è formato da struttura in metallo e pvc molto usurato dal tempo e non rispetta la normativa attuale per l'altezza inferiore da un metro dal piano di calpestio.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali tradizionali in ghisa, la stessa centrale termica, come precedentemente detto, serve anche le altre due unità immobiliari del piano primo, mentre un piccolo boiler a gas

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

40 di 50

metano, ubicato in uno dei due bagni, produce l'acqua calda sanitaria a questo livello.

Dalle verifiche effettuate sul posto non è stato possibile reperire dalla scrivente il libretto della caldaia e se sono stati compiuti regolarmente i controlli periodici obbligatori per legge. Tutti gli impianti sono incassati tra cui: l'elettrico e l'idrico sanitario.

Viene segnalato che lo stato manutentivo di questi ambienti è minimo e tutte le finiture sono databili all'epoca di costruzione dell'immobile. In numerosi ambienti è stata verificata la presenza diffusa di macchie d'umidità provenienti dalla copertura con la presenza di eternit (si segnala pertanto la presenza di amianto) in pessimo stato manutentivo, come precedentemente segnalato.

Al **piano interrato** di questo edificio si trova anche **un ampio magazzino e la cantina**, quest'ultima di pertinenza all'abitazione, collegati dagli ambienti sovrastanti dalla scala interna. A questo livello gli ampi spazi sono la proiezione dello spazio commerciale al livello superiore.

Sul lato est sono visibili alcune aperture, che affacciano su uno scannafosso grigliato a livello del terreno, create da finestre "a bocca di lupo" con infisso formato da un telaio in legno e vetro singolo, che consentono di far passare l'aria e un minimo di luce naturale a questo livello di piano interrato.

In gran parte delle pareti si nota la diffusa formazione di umidità di risalita dal terreno a causa dell'aderenza con il terreno della muratura perimetrale.

Anche a questo piano il pavimento è stato posato in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con materiali di finitura semplici in

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

41 di 50

stato manutentivo scarso, databili all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il magazzino è accessibile tramite la scala interna, precedentemente descritta, ed esternamente sul lato nord tramite una rampa adiacente alla centrale termica.

La piccola cantina si trova in prossimità della scala e in aderenza ad uno dei muri al confine con la centrale termica.

L'altro fabbricato che ospita l'ampio laboratorio, arretrato rispetto al fronte strada, è schermato in gran parte dall'altro edificio che ospita le altre unità appena descritte ed è rivolto verso la collina e il tratto fluviale dell'Idice.

L'edificio si presenta con un unico ampio ambiente caratterizzato da un'altezza importante (minima circa 4.50 ml e massima 6.70 ml), esternamente le pareti sono intonacate e rivestite parzialmente in laterizio faccia a vista sul lato ovest, come il fabbricato accanto.

Internamente la muratura è intonacata e tinteggiata di colore bianco con finestre a nastro, posizionate su tutti quattro i lati, realizzate con un telaio in metallo e vetro singolo, alcune finestre risultano danneggiate.

Gli accessi principali sono stati realizzati con n. 2 due grandi entrate con porte metalliche sul fronte sud ed est, mentre due accessi più piccoli solo sono ubicati sul lato ovest.

All'interno del grande vano, destinato a laboratorio di falegnameria, si trova un piccolo ufficio ed un servizio igienico con bagno ed antibagno, quest'ultimo pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione del laboratorio è stata realizzata in battuto di cemento.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

42 di 50

Come l'altro stabile che compone il lotto anche questo edificio è stato

costruito con struttura mista, prevalentemente in muratura portante.

La copertura, realizzata in lastre di lamiera grecata verniciata è sorretta da

elementi metallici molto esili, prevede un doppio strato di isolante e coibente

in lastre in fibrocemento con lana di vetro. La copertura ha presentato negli

anni 2000 problemi di infiltrazioni di acqua meteorica e pertanto vista la

presenza di materiali in fibra di amianto venne opportunamente trattato

tramite il processo di "incapsulato" dell'eternit, intervento riconducibile al

deposito del titolo edilizio (D.I.A) per opere di manutenzione straordinaria

nell'anno 2003.

Generalmente il processo di incapsulamento di tali materiali, coadiuvato da

controlli periodici di manutenzione, viene garantito dalle ditte che l'hanno

effettuano con una garanzia di tenuta di circa 10 anni, ma la sottoscritta non

ha potuto verificare nessun documento che attesti la relativa manutenzione

del coperto e l'effettiva garanzia nel tempo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e serve anche le unità dell'altro

fabbricato che fanno parte del lotto; i terminali ad aria calda creati da

bocchettoni, ubicati in alto nei quattro angoli del capannone, tipici di queste

strutture sono mal funzionanti per usura e scarsa manutenzione.

Il riscaldamento è implementato da un bruciatore a pellet, di proprietà del

locatario. Per quello che concerne la produzione dell'acqua calda sanitaria

viene prodotta con un piccolo boiler elettrico, ubicato nell'anti-bagno.

I corpi illuminanti a neon sono posizionati in altro e non tutti sono

funzionanti, l'incremento della luce artificiale è dato anche da altri corpi

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

43 di 50

illuminanti a led di proprietà del locatario.

Nel complesso lo stato manutentivo dell'edificio si può definire scarso.

Dalle verifiche effettuate sul posto, si ribadisce, che non è stato possibile

reperire dalla scrivente il libretto della caldaia e se pertanto sono stati

compiuti regolarmente i controlli periodici obbligatori per legge.

Tutti gli impianti sono incassati tra cui: l'elettrico e l'idrico sanitario.

La scrivente per gli impianti visionati non certifica nessuna conformità alle

normative in materia.

Nei due edifici che fanno parte del lotto pignorato non sono presenti

dispositivi di sicurezza antintrusione come ad esempio: porta blindata e

cancelli esterni.

Viene segnalato inoltre la presenza di umidità di risalita dalla muratura

esterna soprattutto nel lato esterno sud dello stabile destinato a laboratorio.

Su gran parte del lato ovest dell'edificio produttivo è addossata un'ampia

tettoia, vincolata al terreno con esile struttura metallica e copertura in

plastica ondulata. La labile tettoia è stata impropriamente chiusa in alcune

porzioni e sconfina su altra proprietà, come precedentemente spiegato.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla

presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli

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

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

44 di 50

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

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR

23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e

delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria"(gruppi R.P.T), così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei

muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione

nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

-per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani

accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi

e corridoi e simili;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

45 di 50

- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori

a servizio diretto degli stessi;

- locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se

comunicanti con i principali o 25% qualora non comunicanti;

-aree scoperte o assibilabili di pertinenza alla singola unità immobiliare,

nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori di

servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;

- pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, superficie a servizio diretto

viene computata nella misura del 50% se comunicante il 25% se non

comunicante.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al mq, tenendo

conto dell'unità di misura solo come parametro, ma la valutazione

complessiva dei beni viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano, come di seguito:

Abitazione e cantina

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup.mq comm.
---------------------	----------------	---------------------	---------------------

Appartamento P1	136,35	1,00	136,35
-----------------	--------	------	--------

Balconi	25	0,30	7,50
---------	----	------	------

Balconi	30,93	0,10	3,09
---------	-------	------	------

Cantina	8,75	0,25	2,18
---------	------	------	------

<u>Porzione area cortiliva</u>	143	0,10	14,26
--------------------------------	-----	------	-------

Totale arrotondato			163
--------------------	--	--	-----

Negozi e Magazzino:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup.mq comm.
Negozi PT	147,83	1,00	147,83
Magazzino	115	0,50	57,50
Spazi Comuni	25,25	0,25	6,31
<u>Porzione area cortiliva</u>	<u>143</u>	<u>0,10</u>	<u>14,26</u>
Totale arrotondato			226,00

Laboratorio:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup.mq comm.
Laboratorio PT	404,00	1,00	402,00
Tettoia	80,00	0,50	40,00
<u>Porzione area cortiliva</u>	<u>143</u>	<u>0,10</u>	<u>14,26</u>
Totale arrotondato			456,00

Area cortiliva di pertinenza a tutti i fabbricati è stata conteggiata (con esclusione delle aree del foglio 64 mappale 403 e 404 perché in fase di esproprio dal Comune per la realizzazione del marciapiede.

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

STIMA DEL BENE: :- Aspetto economico – il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

47 di 50

nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare. Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ad un venditore che ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva analisi di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale oltre al nuovo certificato di abitabilità a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all'attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l'OMI e FIAIP) si è osservato anche nei primi mesi del 2018 una continua stasi delle compravendite immobiliari, situazione più sentita nei comuni non capoluogo; questo ha portato ad un consistente allungamento dei tempi medi di compravendita, ad un significativo calo dei prezzi e un incremento degli sconti sulla domanda (fonti NOMISMA).

Un ulteriore considerazione in merito alla vetustà dell'intero compendio immobiliare contribuisce a proporre valori cautelativi anche alle difformità presenti nel bene.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato espressa dagli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale come di seguito:

VALORE DEL BENE INTERO

Abitazione, cantina e porzione area cortiliva:

Abitazione: 163mqx 900,00€= € 146.700,00

(Euro centoquarantaseimilasettecento/00)

Spazio commerciale, Magazzino e porzione area cortiliva

Spazio commerciale: 226mqx 910,00€= € 205.660,00

(Euro quecentocinquemilaseicentosessanta/00)

Laboratorio, tettoia e porzione area cortiliva

Laboratorio: 456mqx 340,00€= € 155.040,00

(Euro centocinquantacinquemilaquaranta/00)

TOTALE LOTTO UNICO € 507.400,00

(Euro cinquecentosettemilaquattrocento/00)

Tenendo conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva si provvede ad una riduzione percentuale:

percentuale d'abbattimento 20% ca.

VALORE A BASE D'ASTA € 400.000,00

(Euro quattrocentomila/00)

*

L'intero lotto (abitazione con cantina, spazio commerciale con magazzino,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

49 di 50

laboratorio con tettoia ed area cortiliva) oggetto di procedura esecutiva è

stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del

sopralluogo dell'ausiliario del GE, con criterio sintetico. Il valore unitario di

riferimento è stato determinato attraverso l'analisi comparativa dei valori dei

beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene

conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e seguente riduzione in

merito alla sua regolarizzazione urbanistiche-edilizie-catastale, la richiesta

del certificato di conformità ed agibilità dell'unità immobiliare, riduzione e

seguito abbattimento in merito alle spese presunte che dovrà affrontare il

futuro acquirente aggiudicatario per la regolarizzazione. Qualsiasi onere

sanzione a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito

all'accertamento di conformità richiesti dal Comune anche se non

esplicitamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro

aggiudicatario. Si ribadisce che la stima è sempre a corpo e non a misura; le

operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore

unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il

più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e

comparative di tutto quanto la sottoscritta ha osservato e rilevato, anche se

eventualmente non riportate in perizia ma necessarie per la valutazione

complessiva per determinare il valore del bene.

Anche l'eventuale presenza di errori altimetrici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del

bene"non alterano il valore complessivo di stima indicato".

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

50 di 50

mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE

D'ASTA € 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario. Con osservanza.

Bologna, 07/12/2018,

L'Ausiliario del Giudice

Dott. Arch. Bernardetta Ascani