

**ANDREA ZAGNI Architetto**  
Via Gherardo Ghirardini n. 12 - 40141 Bologna  
Tel. 051 48.09.83 – Cell. 338 9760857  
E-mail: a.zagni@awn.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 126/2018**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 18.02.2019**

**Creditore procedente**

**Ore 13:00**

Contro

**Soggetto Esecutato**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 06/09/2018, convocava l'Arch. Andrea Zagni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna al n. 2454, con studio in Bologna (Bo) Via Gherardo Ghirardini n. 12, come Consulente Tecnico d'Ufficio e nell'udienza del 27-09-2018 gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).*
- Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa*

*apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.*

3. *Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c.3 comma;*

4. *Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*

5. *Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*

6. *Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;*

7. *Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;*

8. *Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

9. *Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;*

10. *Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti*

*l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.*

11. *Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria.*

Il **primo accesso**, programmato per il giorno 18-10-2018 ma posticipato per convocazione del sottoscritto C.T.U. in udienza presso il Tribunale Civile di Bologna, è stato eseguito congiuntamente all'Avv. ---/---, nominato Custode giudiziale, **in data 19-10-2018** alla presenza della Sig.ra ---/--- (Soggetto esecutato), proprietaria per la quota di 1/1 (intero) degli immobili oggetto di perizia identificati al Foglio 159, Map. 24 sub 9 e 8, e della stessa Sig.ra ---/-- in vece del fratello Sig. ---/--- (Soggetto esecutato), proprietario per la quota di 1/1 (intero) dell'immobile oggetto di perizia identificato al Foglio 159, Map. 24 sub 10.

Si allega copia dei Verbali di primo accesso (All. 0).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia Bologna, espone quanto segue:

#### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

○ **DATI DI PIGNORAMENTO**

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'  
DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili  
oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di  
comparazione (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il  
prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come

espressione del valore di zona. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo averne determinato il più probabile valore di mercato, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40 %, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 14/03/2018, presentazione n. 49, Reg. Gen. n. 11487 e Reg. Part. n. 7935, è stata pignorata ai Sigg. ---/--- e ---/--- la **piena proprietà in ragione di 1/1 ciascuno** dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione (All. 9) come segue:

• **Piena proprietà di 1/1 (intero) della Sig.ra ---/---**:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva 3-5:

○ Foglio 159, Map. 24 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani.

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva 3-5:

Foglio 159, Map. 24 sub 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq.

• **Piena proprietà di 1/1 (intero) del Sig. ---/---**:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva 3-5:

- Foglio 159, Map. 24 sub 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,5 vani.

Risulta altresì oggetto della presente procedura, come riportato nella

**SEZIONE D della Nota di trascrizione:** *Parti libere quadro "B" deve ricomprendersi nel presente pignoramento l'area di sedime e cortiliva dei suddetti fabbricati, distinta al Catasto Terreni di Molinella al Foglio 159 col Mappale 24.*

- **Proprietà pro quota** dell'area di sedime e cortiliva dei fabbricati identificata come Bene Comune Non Censibile:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva:

- Foglio 159, Map. 24 sub 3, ZC ---, Categoria ---, Classe ---, Consistenza ---, Sup. Cat. ---, Rendita ---, piano T.

Si segnala che nella Nota di trascrizione è indicato che l'area di sedime e cortiliva dei fabbricati è distinta al Catasto Terreni al Foglio 159, Map. 24;

dalle visure catastali risulta invece essere allibrata al Catasto Fabbricati al Foglio 159, Map. 24 Sub 3.

Si segnala altresì che nella stessa Nota di trascrizione l'indirizzo dei beni oggetto della procedura indica solo i civici 3 e 5; l'indirizzo comprende anche i civici 1 e 7.

Il tutto a favore di ---/---

\* \* \*

Considerate le caratteristiche e le particolarità degli immobili oggetto di procedura, si ritiene opportuno predisporre la vendita in **LOTTO UNICO**.

\* \* \*

**LOTTO UNICO****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà dei Soggetti Esecutati** di un fabbricato ad uso civile abitazione di due piani fuori terra (piano terra e piano primo, con porzione sottotetto nella parte centrale), suddiviso in n° 4 unità immobiliari (di cui n° 2 unità destinate ad abitazione dei Proprietari mentre le altre 2 unità sono attualmente allo stato grezzo e utilizzate come depositi di materiale vario), di un piccolo fabbricato a due piani ad uso pollaio/deposito, di un accessorio ad uso silos e dell'area di sedime e cortiliva comune con pozzo.

Il tutto sito in Comune di Molinella, località Selva Malvezzi, in Via Conserva n. 1-3-5-7.

**Da regolarizzare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

La superficie totale lorda dell'intero fabbricato ad uso abitativo è di circa mq 483.00, del vano tecnico/centrale termica di circa 13.00 mq, del deposito/pollaio di circa 40.00 mq, del silos di circa 7.00 mq e dell'area cortiliva e sedime comune di circa 2.832.00 mq. *(questa superficie è desunta dall'Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8)).*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente relazione stima, risultano così attualmente catastalmente identificati (All. 1):

Beni intestati a:

- ---/--- nata a Bologna (Bo) il 22/02/1986 – **piena proprietà per 1/1**

**(intero);**



**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva:

○ Foglio 159, Map. 24 sub 9, ZC ---, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Cat. Totale 237 mq (237 mq aree scoperte escluse), Rendita € 599,09, piano T-1.

○ Foglio 159, Map. 24 sub 8, ZC ---, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Sup. Cat. Totale 47 mq, Rendita € 155,09, piano T-1.

- ---/--- nato a Bologna (Bo) il 05/05/1977 – **piena proprietà per 1/1 (intero)**;

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva:

○ Foglio 159, Map. 24 sub 10, ZC ---, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Sup. Cat. Totale 204 mq (203 mq aree scoperte escluse), Rendita € 711,42, piano T-1.

- **Proprietà pro quota** dell'area di sedime e cortiliva dei fabbricati identificata come Bene Comune Non Censibile:

**Catasto Fabbricati** - Comune di Molinella (Bo), Via Conserva:

○ Foglio 159, Map. 24 sub 3, ZC ---, Categoria ---, Classe ---, Consistenza ---, Sup. Cat. ---, Rendita ---, piano T.

Come evidenziato nella Relazione notarile (All. 10), per la storia catastale, si precisa che:

- il sub 9 deriva dalla soppressione del sub 6 in data 26-03-2010 con denuncia di variazione prot. BO88003. (All. 4)
- il sub 10 deriva dalla fusione dei sub 4, 5 e 7 in data 25-06-2010 con denuncia di variazione prot. BO0178908. (All. 4)

Si evidenzia che i **Sub 9 e Sub 10** sono relativi all'intero fabbricato a

destinazione residenziale e che quanto riportato nelle planimetrie catastali

**non** corrisponde allo stato attuale.

Si evidenzia altresì che il **Sub 8** è relativo ai fabbricati accessori (deposito/pollaio e silos) ed è stato generato in data 25-06-2007 con Prot.

BO0215144, relativamente al primo accatastamento per Passaggio ad Urbano di Ex Edifici Rurali. (All. 4)

**Da regolarizzare dal punto di vista catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **non concordano:**

- Gli immobili sono ubicati in Via Conserva n. 1-3-5-7; nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nella Nota di trascrizione è invece indicato Via Conserva n. 3-5.

- Nelle visure catastali relative al *Sub 8* e al *Sub 9*, nell'indirizzo non è indicato il numero civico.

- Nelle visure catastali relative al *Sub 10*, nell'indirizzo è indicato solo il numero civico 1.

- Le planimetrie catastali relative al *Sub 9* e al *Sub 10* non corrispondono allo stato attuale rilevato: le unità immobiliari sono in totale attualmente 4 di cui 2 destinate ad attuale residenza dei Proprietari (Soggetti Esecutati); le altre 2 unità ad oggi sono allo stato grezzo e utilizzate come depositi di materiale vario.

*A totale onere e carico del futuro aggiudicatario* l'aggiornamento catastale.

### PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni**: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le proprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio o come riportato nell'Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n. 45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n. 23131 del Registro Particolare e al n. 37870 del Registro Generale relativo alla vendita alla Sig.ra ---/--- e come riportato nello stesso Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n. 45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n. 23130 del Registro Particolare e al n. 37869 del Registro Generale relativo alla vendita al Sig. ---/---.

**Servitù attive e passive**: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell'Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n. 45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n. 23131 del Registro Particolare e al n. 37870 del Registro Generale relativo alla vendita alla Sig.ra ---/--- e come riportato nello stesso Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n. 45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n. 23130 del Registro Particolare e al n. 37869 del Registro Generale relativo alla vendita al Sig. ---/---.

### CONFINI

Parti comuni, altre proprietà, salvo altri e come meglio in fatto.

### VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

### PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima appartengono a:

○ ---/--- nata a Bologna (Bo) il 22/02/1986, codice fiscale ---/--- – **piena**

**proprietà per 1/1 (intero) di:**

- Foglio 159, Map. 24 sub 9;

- Foglio 159, Map. 24 sub 8;

○ ---/--- nato a Bologna (Bo) il 05/05/1977, codice fiscale ---/--- – **piena**

**proprietà per 1/1 (intero) di:**

- Foglio 159, Map. 24 sub 10;

○ **Proprietà pro quota** dell'area di sedime e area cortiliva dei fabbricati

identificata come Bene Comune Non Censibile:

○ Foglio 159, Map. 24 sub 3.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti a:

○ **Sig. ra** ---/--- - Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n.

45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n.

23131 del Registro Particolare e al n. 37870 del Registro Generale;

○ **Sig.** ---/--- - Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8), rep. n.

45761/28828 del 22/07/2010, trascritto a Bologna il 30/07/2010 al n.

23130 del Registro Particolare e al n. 37869 del Registro Generale.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'Atto di provenienza, al momento dell'acquisizione la piena proprietà

per 1/1 (intero) degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i Soggetti

esecutati hanno rispettivamente dichiarato di essere liberi da vincoli

matrimoniali.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità desunte dalla documentazione ipo-catastale agli atti indicate nella Relazione Notarile allegata (All. 10) e facente parte della presente relazione e da Ispezione Ipotecaria telematica (All. 9), che di seguito si sintetizzano:

### **Iscrizioni**

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna ai nn. 7935 del Reg. Part. e 37871 del Reg. Gen. in data 30/07/2010, a garanzia di credito a favore di ---/--- e contro il Soggetto Esecutato, ---/---, in ragione della quota di 1/1 (intero) della proprietà degli immobili oggetto della procedura (Foglio 159 Map. 24 Sub 9 e 8).

○ **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna ai nn. 7936 del Reg. Part. e 37872 del Reg. Gen. in data 30/07/2010, a garanzia di credito a favore di ---/--- e contro il Soggetto Esecutato, ---/---, in ragione della quota di 1/1 (intero) della proprietà dell'immobile oggetto della procedura (Foglio 159 Map. 24 Sub 10).

*Si evidenzia che nella Relazione Notarile risulta erroneamente indicato il n. 37871 del Reg. Gen.*

### **Trascrizioni**

○ **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna il 14/03/2018 ai nn. 7935 del Reg. Part. e 11487 del Reg. Gen. – A favore di Creditore procedente e contro Soggetti esegutati.

Il tutto come appare, dalla relazione notarile allegata.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a Imposta di Registro oppure I.V.A. a secondo del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di

trasferimento.

○ **Sub 8** - Rendita catastale: € 155,09;

○ **Sub 9** - Rendita catastale: € 599,09;

○ **Sub 10** - Rendita catastale: € 711,42.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili oggetto di procedura sono parte di un complesso edilizio ubicato in zona agricola la cui costruzione è **anteriore al 01-09-1967**.

*Si evidenzia che il fabbricato ad uso abitativo, compreso il pozzo, di cui agli attuali Sub 9 e 10, dalla visura dalle mappe storiche cessate presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna, risulta già esistente alla data del 01-06-1924 (All. 3); i fabbricati ad uso deposito/pollaio e silos risultano invece indicati nelle attuali planimetrie catastali a seguito dell'avvenuta iscrizione al catasto fabbricati avvenuto un data 25-06-2007 protocollo n. BO0215144 per Passaggio all'Urbano di Ex Edifici Rurali. (All. 4)*

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Molinella:

- **RUE: Ambito AVP – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva** (art. 5.12.1).

- **RUE: Unità Edilizie Sparse di Interesse Culturale Ambientale-**  
Corte n° 18/A - “Fondo Conserva” Selva Malvezzi -  
Categoria di Tutela: **A2** (art. 5.1.3).

**Si evidenzia che sono oggetto di tutela il fabbricato ad uso residenziale e il fabbricato ad uso deposito/pollaio.**

Relativamente ai beni oggetto della presente perizia, risultano depositati negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella i seguenti Atti

Abilitativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2586 per l'abuso edilizio relativo**

*alla casa colonica sita a Selva Malvezzi – Via Conserva 4.*

Prot. n. 4177/86 del 31/05/1986, rilasciata in data 22/03/1990 e ritirata in data 30/07/1990. (All. 6) **STATO LEGITTIMO**

- **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità di cui alla Concessione edilizia**

*in sanatoria n. 2586.*

Prot. n. 4177/86 rilasciata in data 14/02/1991. (All. 6)

*Si specifica che i sopracitati Titoli abilitativi riguardano il solo fabbricato*

*ad uso civile abitazione.*

**I fabbricati ad uso deposito/pollaio e silos sono invece LEGITTIMATI**

da:

- **Accatastamento Prot. BO0215144 del 25/06/2007**

Foglio 159 Map 24 Sub 8. (All. 6)

#### **Accertamento della Conformità Edilizia**

Durante sopralluogo di primo accesso (effettuato il 19-10-2018) è stato eseguito anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

**Il fabbricato ad uso civile abitazione risulta non conforme al titolo edilizio legittimo (*Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2586*).**

Le difformità riscontrate, evidenziate nell'elaborato grafico di comparazione allegato, consistono in:

- **Difformità esterne:**

- Diversa posizione della porta di accesso ad una unità immobiliare sul lato Sud-Ovest;

- Diversa posizione della porta di accesso al vano tecnico/centrale termica;

- Presenza di superfetazione per accesso diretto dall'alloggio al vano tecnico/centrale termica sul lato Nord-Ovest; tale difformità **non risulta sanabile** e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato preesistente rispetto a quanto rilevato, che sarà posta a totale onere e carico del futuro aggiudicatario. Il costo per la rimozione/demolizione è attualmente stimato pari ad € 3.000,00, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

o Difformità interne:

- Totale difformità della distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra che al piano primo.

Sono state realizzate n° 4 unità immobiliari, ognuna distribuita su due piani collegati da scale interne indipendenti, con porzioni di sottotetto nella parte centrale accessibili attraverso scale in legno.

- Inspessimento delle pareti perimetrali al piano primo.

*Si rimanda agli elaborati grafici allegati per una più chiara e dettagliata identificazione. (All. 7), dove le unità immobiliari esistenti sono state identificate, per una maggiore chiarezza, con i nn. 1-2-3-4.*

*Si evidenzia che per alcune parti del fabbricato ad uso civile abitazione, in particolare nell'unità immobiliare n° 3 e nel sottotetto, non è stato possibile effettuare rilievi in quanto non accessibili o colme di materiale vario e arredi.*

Il **fabbricato ad uso deposito/pollaio** e **l'accessorio ad uso silos** risultano **conformi** al titolo edilizio legittimo (Accatastamento del 25-06-2007).



Si evidenzia che per fabbricato ad uso deposito/pollaio e per l'accessorio ad uso silos è stato eseguito solo un sommario rilievo esterno, poiché internamente non accessibili.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si renderà necessaria la presentazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di una

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria** (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di € 130,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente, indicativamente, da € 2.000,00 a € 6.000,00.

Sono fatti salvi eventuali aspetti sismici e strutturali delle opere abusive che andranno valutati e conteggiati a parte.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la richiesta dell'adeguamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi diritti di segreteria, che attualmente ammontano ad € 50,00 a unità immobiliare.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 130,00 €); si evidenzia che tale adempimento è facoltativo nel caso di deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali

adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali per il Tecnico incaricato alla presentazione dei titoli edilizi e degli adeguamenti catastali come precedentemente descritte.

Tutto quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

**Non è stato possibile reperire la 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 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.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedimento è costituito da n° 4 unità immobiliari: n° 2 unità sono attualmente abitate (n° 1 e n° 2) mentre le altre 2 unità (n° 3 e n° 4) sono allo stato attualmente al grezzo e utilizzate come depositi di materiale vario.

Le unità immobiliari n° 1 e n° 2 sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica redatti, per conto del sottoscritto, da ---/---, numero di

accreditamento 04706.

- Unita immobiliare n° 1 (*parte dell'attuale Sub 10*): Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14/12/2018, codice identificativo 04706-090340-2018 valevole fino al giorno 14/12/2028,

**Classe Energetica "G".**

- Unita immobiliare n° 2 (*parte dell'attuale Sub 9*): Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 14/12/2018, codice identificativo 04706-090334-2018 valevole fino al giorno 14/12/2028,

**Classe Energetica "G".**

Per le Unita immobiliari n° 3 e n° 4 non sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica in quanto, essendo attualmente non completate, prive di impianto di riscaldamento oltre che essere utilizzate come depositi di materiale vario, si ritengono escluse dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto rientranti nei casi riportati nell'art. 1 comma 5, dell'allegato A della D.G.R. 1275/2015. Inoltre le stesse Unita immobiliari n° 3 e n° 4 risultano prive di precisa identificazione catastale, necessaria per la predisposizione delle Attestazioni di Prestazione Energetica.

**Si evidenzia che qualora si ritenessero comunque necessarie, si provvederà alla predisposizione delle Attestazioni di Prestazione Energetica anche per le sopracitate unità immobiliari e al loro successivo deposito.**

Si specifica che i fabbricati di cui al *Sub 8* (pollaio/deposito e silos) sono esclusi dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica in quanto rientranti nei casi riportati nell'art. 1 comma 5, dell'allegato A della D.G.R.

1275/2015.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili oggetto di procedura sono attualmente **nella disponibilità e occupati dai Soggetti esecutati**, Sig.ra ---/--- e Sig. ---/---.

Si evidenzia che nel fabbricato ad uso civile abitazione sono realizzate n° 4 unità immobiliari; solo 2 unità immobiliari sono destinate dai Soggetti esecutati a propria residenza; le altre 2 unità immobiliari sono allo stato grezzo e attualmente al loro interno sono depositati materiali ed arredi di ogni natura; essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento verranno posti *a totale cura e spese dell'aggiudicatario*, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in Comune di Molinella, località Selva Malvezzi, in Via Conserva n. 1-3-5-7, sulla intersezione con Via Barabana (strada principale); sono parte di un'area denominata "Fondo Conserva" ubicata all'interno di una zona a vocazione agricola.

Il compendio è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione, da un fabbricato minore ad uso deposito/pollaio, da un accessorio ad uso silos e dall'area di sedime e cortiliva comune con un pozzo all'interno.

L'accesso all'area, delimitata da rete metallica con pali direttamente fissati nel terreno, è attestato su Via Conserva, strada locale a fondo chiuso.

La superficie totale lorda dell'intero fabbricato ad uso abitativo è di circa mq 483.00, del vano tecnico/centrale termica di circa 13.00 mq, del deposito/pollaio di circa 40.00 mq, del silos di circa 7.00 mq e dell'area

cortiliva e sedime comune di circa 2.832.00 mq. (*questa superficie è desunta dall'Atto di vendita del Notaio Dott. ---/--- (All. 8)*).

Lo stato di conservazione generale e il livello delle finiture è scadente e denota uno stato di generale incuria e abbandono. Appare evidente la necessità di una totale ristrutturazione.

Ad una prima analisi visiva non sono emerse parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

**Il fabbricato principale ad uso civile abitazione** si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo, con porzione sottotetto nella parte centrale); è costituito da n. 4 unità immobiliari indipendenti, ognuna distribuita su due piani collegati da scale interne, di cui n. 2 sono attualmente adibite a residenza dei Soggetti eseguiti, mentre le altre sono al grezzo e attualmente ad uso deposito; struttura portante in muratura, solai in legno, pareti perimetrali esternamente intonacate e parzialmente tinteggiate, tetto a falde in legno con manto di copertura in coppi, lattonerie in rame.

Sul lato Nord-Ovest è attestata una costruzione esterna ad uso vano tecnico/centrale termica, delimitata da pareti in mattoni esternamente parzialmente intonacate, tetto inclinato in legno con manto di copertura in coppi; lattonerie in rame; porta di accesso in lamiera zincata; attualmente ha anche accesso diretto all'alloggio attraverso un collegamento esterno delimitato da pareti in mattoni intonacato: tale superfetazione, non autorizzata e quindi non sanabile, sarà da rimuovere a totale onere e carico

del futuro aggiudicatario (vedasi capitolo Indagine

Amministrativa/accertamento della Conformità Edilizia).

Sul lato Nord-Ovest è altresì presente una scala metallica scoperta di accesso

diretto al piano primo.

Nello specifico le caratteristiche principali sono:

- Pareti interne in mattoni, in parte faccia a vista e in parte ad intonaco civile, o in cartongesso solo in parte rasate; tinteggiate nelle unità immobiliari abitate, al grezzo nelle altre.

- Solai e soffitti interni con struttura lignea a vista.

- Negli ambienti abitati, pavimenti ceramici e/o in legno al piano terra e in tavolato di legno al piano primo; negli ambienti al grezzo, assenza di pavimentazione al piano terra e in tavolato di legno grezzo al piano primo.

- Negli ambienti abitati, rivestimenti dei bagni e delle cucine in ceramica; rivestimento parzialmente presente nei bagni al grezzo.

- Porte interne in legno tamburato e ferramenta ottonata, dove presenti negli ambienti abitati; privi di porte interne gli ambienti al grezzo.

- Serramenti delle finestre in legno e vetrocamera.

- Inferriate in ferro nelle finestre al piano terra e in alcune al piano primo.

- Scuri esterni in legno verniciato presenti in parte solo sulle aperture al piano primo; assenti al piano terra.

- Accessi alle unità immobiliari abitate dotati di portoncino in legno verniciato o di infisso in legno e vetrocamera con scuri in legno; accessi alle unità immobiliari al grezzo con porte e protoni in legno vecchio con catenaccio.

○ Scale interne di collegamento tra PT e P1 in muratura o c.l.s. al grezzo; tutte prive di pavimentazione; parapetto, dove presente, in tavole di legno. Scale di accesso al sottotetto in legno con parapetto.

○ I bagni delle unità immobiliari abitate sono dotati di tutti i sanitari con vasca e/o doccia, in ceramica bianca; la rubinetteria è funzionante.

Nei bagni delle unità immobiliari al grezzo, sanitari solo parzialmente installati.

○ Impianto di riscaldamento esistente ma non funzionante. Come riferito dalla Proprietà, l'impianto, sebbene installato e predisposto in tutti gli ambienti, non risulta collegato; attualmente le unità immobiliari abitate sono riscaldate con singole caldaie/stufe a legna.

Terminali dell'impianto a radiatori in acciaio installati in tutti gli ambienti delle unità immobiliari abitate e, solo parzialmente, nelle unità immobiliari al grezzo.

Nel vano tecnico/centrale termica è installato un impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia a legna che, come sempre riferito dalla Proprietà, non risulta funzionante.

○ Predisposizione per impianto di condizionamento esistente in una delle unità immobiliari abitate.

○ Impianto elettrico esistente in tutti gli ambienti.

Nelle unità immobiliari abitate è solo parzialmente sotto traccia; impianto funzionante.

Nelle unità immobiliari al grezzo, è sotto traccia ma incompleto; impianto non funzionante.

- Marciapiede esterno su tutto il perimetro del fabbricato in lastre di porfido a spacco.

*Si evidenzia che per alcune parti del fabbricato ad uso civile abitazione, in particolare nell'unità immobiliare n° 3 e nel sottotetto, non è stato possibile effettuare rilievi in quanto non accessibili o colme di materiale vario e arredi.*

*Si evidenzia, inoltre, che i vani posti al piano primo dell'unità immobiliare n° 3, sono attualmente accessibili solo attraverso l'unità immobiliare n° 1 e il sottotetto comune alle due unità stesse.*

Si segnala che all'interno delle 2 unità immobiliari (n° 3 e n° 4) non ultimate e allo stato grezzo, oltre che nei sottotetti, sono attualmente depositati materiali ed arredi di ogni natura; essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento verranno posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

**Il fabbricato ad uso deposito/pollaio** si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra, piano primo); pareti in mattoni esternamente parzialmente intonacate, tetto a falde in legno con manto di copertura in coppi; lattonerie in rame; chiusura delle aperture con ante in legno con catenaccio.

*Si evidenzia che per fabbricato ad uso deposito/pollaio è stato eseguito solo un sommario rilievo esterno, poiché internamente non accessibile.*

**Il fabbricato accessorio ad uso silos**, di forma circolare, ha pareti e copertura a falde in cemento; pareti esterne parzialmente intonacate.

*Si evidenzia che per fabbricato ad uso silos è stato eseguito solo un sommario rilievo esterno, poiché internamente non accessibile.*



**L'area di sedime e cortiliva** comune esterna, completamente a prato con presenza di alcune essenze arboree, è delimitata da rete metallica con pali direttamente fissati nel terreno; si sviluppa attorno ai fabbricati per circa 2.832.00 mq. (*questa superficie è desunta dall'Atto di vendita del Notaio Dott. ---/---* (All. 8)); è presente un pozzo in mattoni; alcune porzioni, anch'esse delimitate con rete metallica e pali fissati direttamente nel terreno, sono destinate a ricovero per animali domestici.

Anche l'area esterna versa in uno stato di generale incuria e abbandono con presenza di materiale vario sparso su tutta la superficie; essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento verranno posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

#### **Criteri di misurazione della consistenza commerciale**

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo consuetudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Si fa riferimento al D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 – “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96*” - In particolare con riferimento all'Allegato B “*Quadro generale delle categorie*” e all'Allegato C: “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)*”.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare
- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale,

rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Fabb. Residenziale	mq. 483,00	100%	mq. 483,00
Vano Tecnico/CT	mq. 13,00	25%	mq. 3,25
Deposito/Pollaio	mq. 40,00	25%	mq. 10,00
Silos	mq. 7,00	25%	mq. 1,75
Area cortiliva/sedime	mq. 2.832,00	10%-2%	mq. 95,28
TOTALE Superficie Commerciale			mq. 593,28
<b>TOTALE Superficie Commerciale arrotondata</b>			<b>mq. 593,00</b>

### STIMA DEI BENI

#### Criterio di stima adottato

I beni oggetto di procedura esecutiva, vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e alla data del sopralluogo, con criterio sintetico, attribuendogli in più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un

mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare il Tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili avente caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale, vicinanza di importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione urbanistica dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;
- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato generale delle parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad uso esclusivo, esposizione e orientamento, vicinanza di fonti inquinanti, situazione occupazionale, conformità alle normative vigenti.

La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima presso agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui

valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati

*dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse*

*Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.*

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2018: Comune di Molinella, abitazioni da ristrutturare, valore minimo 500,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2017, Comune di Molinella, extraurbana/zona agricola (frazione Selva), abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore minimo 900,00, valore massimo 1.250,00 €/mq;

Si precisa che *la valutazione dell'immobile è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo* anche se ci si riferisce al parametro della superficie commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

### VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, delle consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari dei beni oggetto di stima, degli interventi in sanatoria *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in **€/mq. 500,00**



Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici 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".

\* \* \*

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 20.12.2018

Arch. Andrea Zagni

**Elenco Allegati:**

0. Copia verbali di primo accesso (effettuato 19-10-2018)
1. Visure catastali:
  - Visura storica per immobile - Visura storica per soggetto
2. Estratto di mappa.
3. Estratto mappe storiche cessate.
4. Elaborati Planimetrici

5. Planimetrie catastali

6. Precedenti edilizi

7. Elaborati di rilievo e di comparazione

8. Copia Atto di provenienza: Rogito di compravendita

9. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria

10. Relazione Notarile (fotocopia).

11. Documentazione fotografica (24 pagine – n° 48 fotografie)

12. Attestato Prestazione Energetica – APE (n° 2)

**CONSEGNATI A PARTE**

○ Modello –Procedura di controllo preventivo perizie

○ Attestato Prestazione Energetica - APE (n.2 copie in originale)

○ N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Attestato APE (pdf);

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con i nomi (in formato word)