

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 280/20
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO UNICO
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata a 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 superficiaria dei beni.	
	Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene	
	in oggetto si è fatto riferimento a compravendite e contratti preliminari di	
	vendita oltre ad offerte in vendita pubblicate da operatori del settore	
	immobiliare, decurtate di una quota pari al 10-15% circa per tenere conto del	
	marginale di trattativa ragionevolmente attendibile.	
	Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una	
	riduzione percentuale che oscilla tra il 15 e il 35% del valore commerciale	
	stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene	
	oggetto di esecuzione.	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su villa unifamiliare, composta <u>legittimamente</u> da:	

soggiorno, tinello, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno ed ampio

portico al piano rialzato, ingresso, ripostiglio, W.C., camera ed autorimessa

al piano seminterrato. Corte esterna esclusiva.

Classe energetica G.

Immobile **NON** regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed

Agibilità o documento equivalente.

Sita nel Comune di Valsamoggia, località Crespellano, via S. Savino n. 38/C

(già via Ghiarino n. 7), per una superficie commerciale, calcolata sugli

ambienti legittimati dall'ultimo titolo abilitativo vigente (si segnala che le

superfici dello stato di fatto e quelle riportate nelle planimetrie catastali

vigenti non corrispondono alle superfici legittime), di circa: abitazione P.T.

mq. 109,00, abitazione P.S.1 mq. 44,50, portico mq. 94,00, autorimessa mq.

60,00, giardino mq. 4.235,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Valsamoggia,

Sezione Crespellano:

Catasto Fabbricati

Foglio 43

○ Map. 69 sub. 3, Cat. A/7, Cl. 1, vani 8,5, sup. cat. mq. 219 (escluse aree scoperte mq. 207), RC € 899,93, via Ghiarino n. 7, P T-1;

○ Map. 69 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, sup. cat. mq. 34, RC € 149,26, via Ghiarino n. 7, P T;

○ Map. 69 sub. 1, Cat. B.C.N.C.

Si segnala che gli attuali dati catastali, compresa l'attribuzione delle

categorie catastali e le planimetrie associate, non risultano allineati con quanto previsto dall'ultimo titolo abilitativo riguardante il fabbricato in esame.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non presenti.

Servitù: attive e passive se e come esistenti, purché abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Alla data del 17/12/2020 sul bene gravano le seguenti formalità, come da relazione notarile ventennale datata 22/12/2020 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria rg. n. --.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili rg. n. --;
- Verbale di pignoramento immobili rg. n. --;
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione rg. n. --.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

Liberi da vincoli matrimoniali.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione Edilizia prat. n. 69 prot. n. 2461 del 30/04/1982 (respinta);
- Concessione Edilizia prat. n. 99 rilasciata 17/08/1982 (sistemazione fabbricato);
- Concessione Edilizia prat. n. 32 rilasciata 10/05/1983 (variante);
- Concessione Edilizia prat. n. 36 rilasciata 22/06/1984 (variante);
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 255 del 14/01/1985 (annullata ed archiviata);
- Concessione Edilizia prot. n. 3196 del 26/04/1991 (respinta);
- Concessione Edilizia prot. n. 13134 P.U.T. 156/C/1991 del 31/12/1991 (annullata ed archiviata per decorso dei termini di ritiro dell'atto);
- Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a D.I.A. _ Dlgs. 115/2008 art. 11 prot. n. 1712 del 2018 (installazione impianto fotovoltaico).

Da quanto concesso e quanto rilevato **SI RISCONTRANO ABUSI**

EDILIZI ESTREMAMENTE NUMEROSI E RILEVANTI, si elencano

a seguire, le principali difformità riscontrate:

- Aumento del volume del fabbricato superiore alle tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis L.R. 23/04, dovuto sia all'aumento di altezza, sia alla modifica di vani posti sotto la proiezione del portico, legittimamente

interrati (terrapieno) e non accessibili;

- Modifica delle murature interne sia portanti che non portanti;
- Chiusura parziale del portico mediante infissi;
- Modifica alle bucaure di facciata su muri portanti;
- Apertura di porte e finestre su muri portanti e su muri di contenimento perimetrali;
- Realizzazione di condotti impiantistici;
- Realizzazione di scannafosso perimetrale sui due lati interrati del fabbricato;
- Modifiche della conformazione del suoli esterni circostanti il fabbricato, finalizzata prevalentemente a rendere accessibili le porzioni di fabbricato interrate e legittimamente intercluse;
- Traslazione dei solai interni con aumento delle altezze utili interne;
- Presenza di due fabbricati indipendenti nella corte;
- Realizzazione di un piccolo manufatto esterno, posto in aderenza al fabbricato principale, di altezza inferiore a cm. 180;

Le opere hanno comportato le seguenti modifiche nella destinazione degli ambienti interni dell'abitazione, avvenute in assenza di titolo, non legittime e non legittimabili mediante sanatoria:

- Realizzazione di tavernetta riscaldata mediante radiatori, dotata di camino e forno, posta al piano seminterrato, all'interno dell'ambiente legittimamente destinato ad autorimessa;
- Installazione della caldaia al piano seminterrato, in zona non idonea ad ospitare tale impianto. Il locale ove attualmente è alloggiata la caldaia è posto all'interno dell'ambiente legittimamente destinato ad

autorimessa mentre l'accesso avviene da locali legittimamente interclusi e non accessibili. In ultimo si specifica che, con riferimento alla vigente normativa antincendio, il locale tecnico appare non adeguatamente compartimentato.

- Apertura dei vani posti al piano seminterrato sottostanti il portico, ove legittimamente è previsto un terrapieno intercluso ed inaccessibile, con realizzazione al loro interno, in assenza di titolo, di vari ambienti, fra i quali porzione ad uso abitativo, dotata di angolo cottura e bagno e porzione catastalmente adibita ad autorimessa (si segnala che all'interno di tale porzione, catastalmente adibita ad autorimessa, passano, non protette, le tubazioni della caldaia).

Ulteriori lievi non corrispondenze relative alle dimensioni planimetriche ed altimetriche del bene, rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.

Non tutte le opere richiamate sono databili con certezza antecedentemente all'introduzione della normativa in materia sismica.

Si segnala che i principali abusi edilizi fra quelli riscontrati non possono essere sanati, in quanto non ammessi dai vigenti strumenti urbanistici, e che deve essere ripristinato lo stato legittimo.

Non è possibile, con le informazioni a disposizione dello scrivente, appurare con certezza i costi necessari per la regolarizzazione del bene mediante remissione in pristino, parziale o totale, dello stato legittimo. Per la determinazione dei costi si richiederebbe infatti la redazione della valutazione della sicurezza dell'edificio esistente per quanto riguarda la parte di opere abusive eventualmente sanabili, oltre ad uno specifico progetto per

le opere non sanabili, da conformare rispetto allo stato legittimo.

Quest'ultimo dovrebbe essere corredato da approfondimenti specialistici in materia strutturale, impiantistica e di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, supportato da verifiche, saggi e prove di laboratorio della qualità dei terreni, delle fondazioni e delle strutture portanti.

Tali approfondimenti non sono eseguibili dallo scrivente in questa sede.

Da evidenziarsi inoltre che con prot. 255 del 14/01/1985 veniva richiesta autorizzazione di Abitabilità a conclusione del procedimento di ristrutturazione del fabbricato.

Con comunicazione del 14/10/1988, il Comune di Crespellano richiedeva di produrre la seguente documentazione oltre al versamento di oneri economici:

- Collaudo del fabbricato L. 1086/71;
- Documentazione L. 373/76 in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;
- Schema rete idrica e fognante (non reperita agli atti autorizzazione allo scarico);
- Analisi potabilità acqua pozzo privato per approvvigionamento.

Non essendo stata prodotta la documentazione richiesta, l'istanza di autorizzazione di Abitabilità è stata annullata ed archiviata.

Lo scrivente ha rintracciato solo copia della denuncia delle opere in c.a. e collaudo, relative ad intervento di ricostruzione di solai di copertura, depositata presso gli uffici del servizio per la sicurezza territoriale e la protezione civile di Bologna.

L'immobile risulta pertanto ancora privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o documento equivalente e della documentazione

obbligatoria, presupposta al rilascio del certificato.

Tale documentazione dovrà essere ottenuta a seguito dell'avvenuta regolarizzazione degli abusi edilizi, ponendo ogni onere ed adempimento in merito (anche ulteriori rispetto a quelli precedentemente indicati, derivanti da modifiche del quadro normativo o da eventuali elementi che possano emergere a seguito di approfondimenti), totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la possibilità di procedere, da parte dell'aggiudicatario, alla richiesta di applicazione della sanzione pecuniaria, prevista ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/04, si segnala che l'attivazione di tale procedura è subordinata alla sussistenza dei requisiti necessari per produrre, da parte di tecnico specialista, apposita relazione tecnica riguardante l'effettiva "impossibilità della demolizione o rimozione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile".

La verifica della sussistenza di tali requisiti e la corresponsione dei relativi oneri, non potendo essere appurati in questa sede dallo scrivente, devono intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che possa venire fornita garanzia alcuna in merito agli esiti ed ai costi della procedura.

La verifica dell'esatta corrispondenza dei confini del lotto con la documentazione catastale e notarile vigente e la regolarizzazione di eventuali incongruenze che ne derivassero, da appurarsi mediante rilievo metrico strumentale di precisione, non eseguito in questa sede, devono intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 176.263,92 (di cui € 151.188,24 relativi all'abitazione ed € 25.075,68 relativi all'autorimessa).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 13/06/2021, codice identificativo 05332-220342-2021, dal Geom. --, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 13/06/2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente in uso ai soggetti eseguiti; sarà liberato a cura della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Valsamoggia (BO) in ambito rurale distante circa 4 km. dalla località Crespellano, posto nelle immediate vicinanze della zona industriale denominata "Corallo Sveglia"; assenti servizi commerciali e di quartiere.

L'accesso al bene avviene attraverso un tratto di strada secondaria sterrata, in scarso stato manutentivo, della lunghezza di circa 700 m.

Trattasi di villa unifamiliare, edificata in epoca remota e sottoposta ad

intervento di ristrutturazione nella prima metà degli anni '80.

Detto fabbricato si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre a seminterrato ed è composto da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura latero-cementizia a falde inclinate, dotata di manto in coppi.

Sul coperto è inoltre presente un impianto fotovoltaico installato nel 2018.

Entrambi i piani del fabbricato sono contraddistinti da due zone, dotate di altezze interne differenti e da piani di calpestio posti a quote differenti, collegati mediante gradini interni.

Si segnala la presenza di abusi edilizi che hanno notevolmente modificato la legittima distribuzione interna del bene e la legittima destinazione d'uso dei vani.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da soggiorno, cucina/sala da pranzo (legittimamente costituita da due vani separati: tinello e cucinotto), disimpegno, due camere, bagno ed ampio portico al piano terra.

Ingresso, lavanderia (legittimamente ripostiglio), bagno e camera oltre a tavernetta riscaldata dotata di camino (catastalmente cantina), locale tecnico (catastalmente ripostiglio) e vano di servizio (catastalmente legnaia) al piano seminterrato.

Si sottolinea che questi ultimi ambienti seminterrati (tavernetta/locale tecnico/vano di servizio) oltre a non corrispondere a quanto indicato catastalmente, sono illegittimi e non regolarizzabili anche dal punto di vista urbanistico, in quanto ricavati in quello che legittimamente è previsto come un unico vano autorimessa.

Sempre al piano seminterrato, in corrispondenza della proiezione verticale del portico, sono presenti ulteriori ambienti non legittimi e non legittimabili

urbanisticamente, quali una abitazione dotata di servizio igienico ed un

ampio locale di servizio adibito in parte a magazzino ed in parte ad

autorimessa (legittimamente terrapieno intercluso non accessibile mentre

catastralmente individuati come cantina ed autorimessa).

Presente corte esterna esclusiva su cui insistono, in assenza di idoneo titolo

abilitativo, un fabbricato di modeste dimensioni su fondazioni, posto in

confine di proprietà, ed un prefabbricato in legno.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono generalmente discreti. Si

segnala la presenza di fessurazioni, lesioni delle strutture ed umidità da

risalita nelle murature perimetrali.

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

○ Pavimenti: in ceramica;

○ Porte: in legno con imbotti, porta di accesso in legno con chiusura di sicurezza;

○ Finestre e portefinestre: in legno con vetrocamera, dotate di scuri esterni in legno nella parte abitativa e tavernetta, in metallo nella porzione seminterrata, posta sotto la proiezione del portico;

○ Bagni: presenti sanitari, vasca da bagno e box doccia, non verificato il corretto funzionamento dell'impianto;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

○ Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, distribuito mediante radiatori in ghisa, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

Si specifica che l'attuale accesso alla caldaia avviene da un vano che legittimamente dovrebbe risultare intercluso, la stessa è posta all'interno di un ambiente che, nell'ultimo titolo abilitativo, dovrebbe essere occupato da parte dell'autorimessa. Risulta pertanto da verificare la corretta installazione della centrale termica e delle relative strutture di compartimentazione che, da un primo esame sommario, non paiono conformi alla norma tecnica UNI CIG 7129/92 o altre normative di settore.

La rispondenza dell'impianto alla normativa di settore, da verificarsi mediante indagini specialistiche, e l'eventuale necessità di eseguire opere per la messa a norma o lo spostamento in altra sede più idonea, devono intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Presenti ulteriori camini a legna.

- Impianto di condizionamento: assente;
- Impianto solare fotovoltaico: avente potenza nominale pari a 5,490 kw, installato nel 2018 previo deposito di comunicazione presso il Comune di Valsamoggia. Non verificato il corretto funzionamento dell'impianto né la rispondenza fra il progetto e quanto installato.

Ogni onere per la messa a norma dell'impianto, sia in merito agli aspetti funzionali che autorizzativi, deve intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

- Impianto fognario: non allacciato alla rete pubblica, non reperita autorizzazione allo scarico rilasciata.

Non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

Ogni onere per la messa a norma dell'impianto, sia in merito agli aspetti funzionali che autorizzativi, deve intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Come precedentemente specificato, si riscontrano abusi edilizi di entità estremamente rilevante, alcuni dei quali non sanabili.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie legittima misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	153,50	indice mercantile applicato 1,00
portico	ca. mq.	94,00	indice mercantile applicato 0,10
autorimessa	ca. mq.	60,00	indice mercantile applicato 0,40
giardino	ca. mq.	4.235,00	

Non si applica un indice mercantile al giardino in quanto trattasi di corte in zona rurale di elevata estensione. Il contributo economico apportato da tale elemento si considera già ricompreso nell'incidenza delle altre caratteristiche superficiali esaminate.

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 187,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su villa unifamiliare dotata di giardino.

Sita nel Comune di Valsamoggia, località Crespellano, via S. Savino n. 38/C (già via Ghiarino n. 7).

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 esperite presso gli operatori settoriali, nonché dell'incertezza derivante dalle importanti problematiche urbanistiche riscontrate, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **550,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

187,00 mq. (sup. commerciale) x 550,00 €/mq. = € 102.850,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 100.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 70.000,00