

Stefano Masotti Architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Maurizio Atzori**

**ESECUZIONE N. 27/2019**

Promosso da :

**Esecuzione n.27/2019**

Creditore procedente

**LOTTO UNICO**

**contro**

Debitore Esecutato

\*\*\*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 13/02/2020 lo scrivente

Arch. Stefano Masotti con studio in Bologna, in qualità di Ausiliario del

Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza

Stefano Masotti Architetto

dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile,

c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente

al giudice quelli mancanti o inidonei);

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando la

corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ./.

Lo scrivente ha così potuto procedere alla determinazione del più probabile

valore di mercato dei beni oggetto di procedura concorsuale, ricordando

sempre *il fine specifico che guida la stima*, quindi lo stimatore ha proceduto

per migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara ad

una riduzione del valore commerciale dei beni con percentuale che oscilla

**Es. n.27/2019 Lotto Unico**

tra il 10% ed il 30%, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

**PIGNORAMENTO**

**-TRASCRIZIONE n.49778/27727 del 03/8/2007** nascente da pignoramento n.3974/2007 del 04/07/2007 - Ufficiale Giudiziario di Bologna (BO)../.

**Gravante** per un mezzo (1/2), della piena proprietà fra gli altri sugli immobili oggetto di pignoramento.

**-TRASCRIZIONE n.16509/11164 del 03/04/2019** nascente da pignoramento n.14008/18 del 20/12/2018 Ufficiali Giudiziari di Bologna (BO)../.

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di compendio immobiliare sito in comune di Sasso

Stefano Masotti Architetto

Marconi, Località Rasiglio, Fondo Pipino, Via Belvedere, costituito da:

**A)-un fabbricato principale per abitazione. casa padronale, mappale**

**135, - Via Belvedere n 14/16** (già via Sasso Rasiglio n.40); composto da

due unità immobiliari, con accessi indipendenti di cui una (Mappale 135

Sub.1) si sviluppa in parte al piano terra mentre la seconda unità

(mappale135 Sub.2) si sviluppa al piano terra, primo, secondo, sottotetto e

terzo riguardante la torretta posta a sud nel fabbricato, oltre a locale cantina

al piano interrato. In specifico:

*-l'unità immobiliare (Sub.1),* posta al piano terra della casa padronale Via

Belvedere n. 16, presenta un ingresso indipendente dall'esterno è composta

da un soggiorno pranzo, un disimpegno, due camere ed un bagno, della

superficie lorda di circa mq. 77,00.

*-l'unità immobiliare(Sub.2)*, Via Belvedere n. 14 è composto al piano terra

da un ingresso, una cucina, locali cantina, un ripostiglio, locale centrale

termica, una scala di collegamento interna conduce al piano primo dov'è

presente una cucina, un tinello, un bagno, cinque camere da letto ed un

ampio soggiorno, a detto piano è presente una scala di collegamento

interna che porta al piano sottotetto con un ingresso, un bagno, quattro

locali sottotetto, scala di collegamento interna che porta al piano terzo

(torretta) con destinazione soffitta, all'interno sono rimaste le tracce di un

ulteriore solaio che conduceva al quarto piano ora non più esistente, il tutto

coprente una superficie complessiva lorda di circa mq.775,00 e cantine della

superficie lorda di circa mq. 75,00.

**B) Fabbricato collabente Via Belvedere 12 (già Sasso Rasiglio civ.42)**

**(Mappale 185 Subb. 2 et 3)** composto da una porzione da cielo a terra ad

Stefano Masotti Architetto

uso ex stalla e fienile e la restante porzione da cielo a terra ad uso abitativo.

*-l'unità immobiliare (Sub.2)*, stalla e fienile a seguito di sopralluogo risulta

collabente e di precaria e difficile accessibilità, la distribuzione interna a

seguito del sopralluogo dello scrivente è stata desunta *esternamente e*

*parzialmente internamente*, causa l'edificio pericolante; in specifico: al

piano terra è presente un locale rimessa e locali ad uso ex stalla, mentre al

piano primo la destinazione è a fienile. Il tutto coprente una superficie lorda

di circa mq.256,00.

*-l'unità immobiliare (Sub.3)*, porzione ad uso abitativo, che si eleva per due

piani fuori terra, composta al piano terra da una cucina, un soggiorno ed una

piccola cantina, con scala di collegamento interno che porta al piano primo

dove sono presenti due camere ed un locale wc., il tutto coprente una superficie lorda di circa mq.113,00.

**C) Fabbricato al grezzo, Via Belvedere senza civico (Mappale 517)** ad uso agricolo, che si sviluppa su due piani fuori terra, terra e primo, composto al piano terra da locali per ricovero attrezzi, due scale di collegamento interno che portano al piano primo dove si trovano partizioni interne che individuano locali con destinazione granaio, il tutto coprente una superficie lorda di circa mq.330,00. Al piano interrato che occupa una sola porzione del fabbricato si trova un locale cantina con accesso esclusivo esterno dal piano terra, il tutto coprente una superficie lorda di circa mq. 65,00.

**D) Fabbricato da cielo a terra, non abitativo in stato di completo abbandono non inserito in mappa, catastalmente non presente al catasto terreni e fabbricati, posto a sud del compendio immobiliare sopradescritto nelle vicinanze della strada di accesso, con destinazione agricola porcile-pollaio e deposito attrezzi; al piano terra, si trovano locali ad uso porcile, pollaio ed un ripostiglio, al piano seminterrato è presente un locale adibito a deposito attrezzi e mangimi; il tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.103,00.**

Stefano Masotti Architetto

**E) Appezzamenti di terreno agricolo, formanti un unico corpo privi di soprastanti fabbricati, circostanti ed adiacenti la strada vicinale della vigna che li attraversa, strada ormai non più percorribile a causa della folta vegetazione, boschi non più governati da parecchi anni e terreni agricoli in completo abbandono, causa anche la forte pendenza del terreno. Il tutto coprente una superficie catastale complessiva di mq. 236.635,00.**

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva composto da un intero fabbricato ad uso abitazione (identificato con la lettera "A"), un fabbricato rurale collabente (identificato con la lettera "B"), un fabbricato accessorio ex magazzino/deposito, trasformato in parte a residenza non completato (identificato con la lettera "C"), oltre a terreni agricoli adiacenti (identificati con la lettera "D"), il tutto identificato all'Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Bologna Territorio Catasto Fabbricati e Catasto

Terreni del Comune di Sasso Marconi, intestato a:

-./., **proprietario per un mezzo (1/2)** in regime di comunione dei beni

**ALFABETICA ASSENTE (così in catasto);**

CATASTO FABBRICATI

**A) Beni distinti al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi:**

**-Foglio 42 Part.135 Sub. 1**, Via Belvedere n.40 (già Via Pipino n.40),

Stefano Masotti Architetto

P.T.,Cat.A/5, Classe 2, Cons. 4,5 Vani, Sup 104 mq., Totale aree scoperte

104 mq., Rendita Euro 130,15;

**-Foglio 42 Part. 135 Sub. 2**, Via Belvedere n.41 (già Via Pipino n.41),

P.1°Cat.A/4, Classe 1, Cons. 22 Vani, Sup.327 mq Totale aree scoperte 327

mq. Rendita Euro 647,61;

Catasto Terreni comune di Sasso Marconi

**Foglio 42 Part. 135**, Ente Urbano - superficie 06 are 64 ca (dati derivanti

come da impianto meccanografico del 30/09/1968.

**-per i restanti beni del compendio risultano intestati ai signori:**

-./., **proprietario per un mezzo (1/2)** in regime di comunione dei beni con

-./., **proprietario per un mezzo (1/2)** in regime di comunione dei beni con

CATASTO FABBRICATI

**B) Beni distinti al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi:**

**Foglio 42 Part. 185 Sub. 2**, Via Belvedere n.12, PT-1°,Cat. D/10 rendita

Euro 478,00;

**Foglio 42 Part. 185 Sub. 3**, Via Belvedere n.12, PT-1°, Cat. A/4, Classe 1,

Cons.5 Vani, Sup 108 mq.,Totale aree scoperte 108 mq., Rendita Euro

147,19;

Catasto Terreni comune di Sasso Marconi

**Foglio 42 Part. 185**, Ente Urbano - superficie 03 are 94 ca (dati derivanti da

Tipo mappale del 24/10/2006 n.180345.1/2006 prot.BO0180345,fabbr

rurale come da impianto meccanografico del 30/09/1968.

**C) Bene distinto al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi**

**Foglio 42 Part. 517** Via Belvedere snc, P.T-1,Cat. D/10, Rendita Euro

420,00;

Stefano Masotti Architetto

Catasto Terreni comune di Sasso Marconi

**Foglio 42 Part. 517**, Ente Urbano - superficie 08 are 74 ca (dati derivanti da

Tipo mappale del 24/10/2006 n.180345.1/2006 prot.BO0180345.

**D) Bene non censito né al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni del**

comune di Sasso Marconi

CATASTO TERRENI

**E) Appezamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del comune di Sasso**

Marconi

**Foglio 42 part. 93**, qualità Pascolo, classe U, superficie **29 are 48 ca**,

reddito dominicale euro 1,37, reddito agrario euro 0,76;

**Foglio 42 part. 94**, qualità Pascolo, classe U, superficie **30 are 70 ca**,

reddito dominicale euro 1,43, reddito agrario euro 0,79;

**Foglio 42\_ part. 97**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie **54 ca**,

reddito dominicale euro 0,06 reddito agrario euro 0,02;

**Foglio 42 part. 140**, qualità Seminato, classe 3, superficie **40 are 48 ca**,

reddito dominicale euro 11,50, reddito agrario euro 12,54;

**Foglio 42 part. 141**, qualità Seminato, classe 4, superficie **42 are 28 ca**,

reddito dominicale euro 5,46, reddito agrario euro 7,64;

**Foglio 42 part. 142**, qualità Vigneto, classe 2, superficie **88 are 96 ca**,

reddito dominicale euro 9419, reddito agrario euro 59,73;

**Foglio 42 part. 143**, qualità Vigneto, classe 3, superficie **32 are 32 ca**,

reddito dominicale euro 18,36 reddito agrario euro 10,85;

**Foglio 42 part. 144**, qualità Vigneto, classe 2, superficie **16 are 80 ca**,

reddito dominicale euro 17,79, reddito agrario euro 11,28;

**Foglio 42 part. 145**, qualità Vigneto, classe 2, superficie **54 are 16 ca**,

Stefano Masotti Architetto

reddito dominicale euro 57,34, reddito agrario euro 36,36;

**Foglio 42 part. 146**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie **14 are 00 ca**,

reddito dominicale euro 1,45, reddito agrario euro 0,43;

**Foglio 42 part. 148**, qualità Semin., classe 4,superficie **1 ha 20 are 80 ca**,

reddito dominicale euro 15,60 reddito agrario euro 21,84;

**Foglio 42 part. 150**, qualità Bosco Ceduo, cl.2, superf. **1 ha 38 are 80 ca**,

reddito dominicale euro 9,32 reddito agrario euro 2,15;

**Foglio 42 part. 177**, qualità Seminato, classe 4, superf. **3 ha 24 are 00 ca**,

reddito dominicale euro 41,83, reddito agrario euro 58,57;

**Foglio 42 part. 178**, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 61 are 00 ca**,

reddito dominicale euro 10,81, reddito agrario euro 2,49;

**Foglio 42 part. 179**, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 93 are 87 ca**,

reddito dominicale euro 13,02, reddito agrario euro 3,00;

**Foglio 42 part. 180**, qualità Seminativo, classe 3, superf. **1 ha 34 are 56 ca**,

reddito dominicale euro 38,22 reddito agrario euro 41,70;

**Foglio 42 part. 181**, qualità Canneto, classe U, superficie **7 are 80 ca**,

reddito dominicale euro 3,02 reddito agrario euro 1,61;

**Foglio 42 part. 182**, qualità Prato, classe 2, superficie **32 are 36 ca**, reddito

dominicale euro 10,86 reddito agrario euro 6,69;

**Foglio 42 part. 183**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie **12 are 17 ca**,

reddito dominicale euro 0,82 reddito agrario euro 0,19;

**Foglio 42 part. 184**, qualità Prato, classe 2, superficie **7 are 20 ca**, reddito

dominicale euro 2,42 reddito agrario euro 1,49;

**Foglio 42 part. 188**, qualità Seminativo, classe 4, superf. **2 ha 33 are 20 ca**,

reddito dominicale euro 30,11 reddito agrario euro 42,15;

Stefano Masotti Architetto

**Foglio 42 part. 189**, qualità Bosco Ceduo, cl.3, superf. **1 ha 53 are 37 ca**,

reddito dominicale euro 6,34 reddito agrario euro 2,38;

**Foglio 42 part. 278**, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superf. **1 ha 01 are 56 ca**,

reddito dominicale euro 10,49 reddito agrario euro 3,15;

**Foglio 42 part. 279**, qualità Pioppeto, classe 1, superficie **11 are 68 ca**,

reddito dominicale euro 7,84 reddito agrario euro 1,81;

**Foglio 42 part. 280**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie **29 are 50 ca**,

reddito dominicale euro 1,98 reddito agrario euro 0,46;

**Foglio 42 part. 281**, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie **11 are 92 ca**,

reddito dominicale euro 1,85 reddito agrario euro 0,12;

**Foglio 42 part. 282**, qualità Prato, classe 2, superficie **10 are 88 ca**, reddito



dominicale euro 3,65 reddito agrario euro 2,25;

**Foglio 42 part. 516**, qualità Prato, cl.1, superficie **30 are 26 ca**, reddito

dominicale euro 10,16 reddito agrario euro 6,25;

**Foglio 56 part. 14**, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superf. **1 ha 15 are 38 ca**,

reddito dominicale euro 11,92 reddito agrario euro 3,58;

**Foglio 56 part. 15**, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, superf. **1 ha 03 are 88 ca**,

reddito dominicale euro 6,97 reddito agrario euro 1,61;

**Foglio 56 part. 16**, qualità Bosco Ceduo, cl.1, superficie **73 are 62 ca**,

reddito dominicale euro 7,60 reddito agrario euro 2,28;

**punto E):Totale Generale:**

Superficie **23ha 57are 53 ca**, Redd. Dom **453,78** Redd. Agrario **346,17**

\*\*\*

*Dati derivanti:*

**-mappale 135(Sub.1)** derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento

Stefano Masotti Architetto

in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

02/03/2015 protocollo n. BO0056050 in atti dal 02/03/2015 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA (n. 33833.1/2015); VARIAZIONE del 01/01/1992

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; impianto meccanografico

del 30/06/1987;

**-mappale 135(Sub.2)** derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento

in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

02/03/2015 protocollo n. BO0056051 in atti dal 02/03/2015 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA (n. 33834.1/2015);Variazione Gaf gestione archivio

fabbricato n.36820.1/2013 del26/08/2013 prot. BO0144682; VARIAZIONE

del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; impianto

meccanografico del 30/06/1987;

**- il mappale 185** è un Ente Urbano e su di esso è stato edificato un fabbricato censito al Foglio 42 Particella. 185/1 - 185/2 - 185/3, in particolare:

- **Sub.2:** costituzione del 05/12/2006 ptot.n.BO0212642 in atti dal 05/12/2006 ptot.3349.1/2006; e variazione nel classamento del 03/10/2007prot.n. BO0298960 n.21751.1/2007;

- **Sub.3:** costituzione del 05/12/2006 ptot.n.BO0212642 in atti dal 05/12/2006 ptot.3349.1/2006; e variazione nel classamento del 03/10/2007prot.n. BO0298960 n.21751.1/2007;

**-mappale 186** , è stato soppresso in data 24/10/2006 ed unito al mappale 517 (Ente Urbano), oggi al Catasto Fabbricati. al Foglio. 42 Mappale 517; -

**mappale 187** , è stato soppresso in data 24/10/2006 ed ha originato i mappali 516-517 (Ente Urbano), oggi al catasto fabbricati al Fg. 42 mappale 517, in particolare:

**-il mappale 517** categoria D/10, deriva dalla soppressione dei mappali. 186-187 giusta tabella di variazione del 24/10/2006 protocollo n. B00180345 in atti dal 24/10/2006 (n. 180345.1/2006) e Detta unità immobiliare risulta edificata su area part. 517 (ex part. 187) trasferita all'urbano giusto tipo - mappale del 24/10/2006 protocollo n. B00180345 in atti dal 24/10/2006 (n. 180345.1/2006);

**Catasto terreni Dati derivanti da:**

I terreni del compendio immobiliare derivano da Impianto meccanografico del 30/09/1968;

\*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: SI**

- I dati catastali indicati nella visura catastale (mappale135 Sub.1 et Sub.2) e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento, concordano, ad eccezione del numero civico ed indirizzo dei Sub.1 e Sub.2.

Si precisa inoltre che:

**-la particella in Sasso Marconi (BO), Catasto Terreni Fgl. 42**

**Particella185** presente nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è diventata un “Ente Urbano” (dati derivanti da Tipo mappale del 24/10/2006 n.180345.1/2006 prot.BO0180345) e costituzione in data 05/12/2006 prot.BO0212642 di un fabbricato censito al catasto fabbricati (Fgl.41part.185 Sub.2-Sub.3);

**- la particella in Sasso Marconi (BO), Catasto Terreni Fgl. 42**

Stefano Masotti Architetto

**Particella186** presente nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento *è stata soppressa in data 24/10/2006 ed unita alla Particella*

*517 (Ente Urbano)*, oggi al Catasto Fabbricati al Fgl. 42 Particella 517

come anche la particella in Sasso Marconi (BO), **Fgl. 42 Particella 187**

presente nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, *è stata soppressa in data 24/10/2006 ed ha originato le particelle 516-517* (Ente

Urbano), oggi al Catasto Fabbricati al Fgl. 42 Particella 517.

A seguito di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato nel fabbricato A) la diversa consistenza delle due unità immobiliari (Mappale135, Sub.1 et

Sub.2) e modifiche interne alle unità stesse rispetto a quelle rappresentate nelle planimetrie catastali, quindi a seguito della non conformità tra lo stato

riscontrato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali occorrerà redigere nuove planimetrie catastali pratica Doc.Fa. a cura e firma di un tecnico abilitato, per un costo presunto di circa Euro 1.200,00 oltre a spese per diritti di segreteria ed oneri di legge a carico del futuro aggiudicatario.

Durante la ricognizione visivo del terreno lo scrivente ha riscontrato l'esistenza di un fabbricato agricolo con destinazione pollaio, porcile e magazzino posto a sud del compendio immobiliare in adiacenza alla strada vicinale di accesso al compendio immobiliare, manufatto edilizio indicato con la lettera D) non inserito in mappa.

Per la regolarizzazione catastale al catasto terreni e fabbricati di detto manufatto edilizio, è necessario prima della vendita all'asta del bene mettere in mappa (catasto terreni) detto fabbricato e di seguito accatastarlo al catasto fabbricati, mediante pratica DocFa , il tutto a cura di un tecnico abilitato per un costo presunto di circa Euro 2.500,00 oltre a contributi di legge e spese per diritti di segreteria di Euro 260,00.

Stefano Masotti Architetto

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

La cessione viene fatta ed accettata a corpo con tutti i diritti inerenti, servitù attive e passive se esistenti ed aventi ragione di esistere con tutte le pertinenze e dipendenze ,fissi , seminfissi ed impianti, usi e comunioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **CONFINI**

Il compendio immobiliare è formato da due corpi immobiliari separati dalla via Belvedere. Il corpo immobiliare di maggior consistenza attraversato dalla strada vicinale delle Vigne, dove sono posti anche i manufatti edilizi comprendenti le particelle 93, 94, 97, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146,

148,150, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 278, 279, 280, 281, 282, 516, 135, 185, 517 del Fgl. 42, **confina:** a **nord** con le particelle:133, 134, 136, 138, 139, 85, 147, 87, 88, 89, 102, 99, 98 fosso del Pipino, strada vicinale Vigne, **ad est:** con le particelle116, 383, 149, 384, 283, via Belvedere, **a sud:** con via Belvedere, **ad ovest:** con le particelle 175,176,172. Il tutto salvo altre particelle più precise ed aggiornate.

Il secondo corpo di minor consistenza comprendente le particelle 14,15,16 del Foglio 56 separato dal corpo principale dalla strada Via Belvedere, **confina: a nord/est: con la via Belvedere, a sud:** con i mappali 30, 31, 28, **ad ovest:** con le particelle 11,13,173. Fosso di S'Anna, beni ./., beni ./e beni della Chiesa di Rasiglio. Il tutto salvo altre particelle più precise ed aggiornate.

**VINCOLI ED ONERI**

/

Stefano Masotti Architetto

**PROPRIETA'**

**Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta da visura storica catastale in piena ed esclusiva proprietà dei signori:**

**-./., per la quota indivisa di ½, un mezzo** in regime di comunione dei beni

**./.** per la quota indivisa di ½, un mezzo in regime di comunione dei beni

**-Si precisa che :**

-il signor ./.,sono rimasti nel possesso della moglie ./., nata a anch'essa deceduta in data

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale- Territorio-Servizi Castali, risulta che i beni oggetto di procedura (terreni fabbricati) sono cointestati nella quota di un mezzo ciascuno.

Risulta pervenuta al figlio ./, la quota di 1/2 della piena proprietà, per successione in morte della signora ./, sopra generalizzata, deceduta il 27/01/2011, la successione non risulta trascritta.

Per il mappale 135 del foglio 42 risulta intestato catastalmente al signor-./., **proprietario per un mezzo (1/2) intestatario ALFABETICA ASSENTE (così in catasto);**

### PROVENIENZA DEL BENE

**Gli immobili del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono così pervenuti:**

-in parte al signor ./, per la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di vendita del notaio ZAMBELLINI ARTINI Giannantonio del 29/4/1967, rep.n.75397, trascritto il 27/5/1967, ai nn.10283/7056, da potere ./.

-ed in parte al signor ./. per la quota di 1/2 della piena proprietà, per successione in morte della signora ./, e deceduta il ./.. Successione che non risulta trascritta.

Stefano Masotti Architetto

Alla signora ./, la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto era a sua volta pervenuta con atto di comunione dei beni del notaio ZAMBELLINI ARTINI, del 14/01/1978, rep.n.94074, trascritto il 08/02/1978, ai nn.3974/3308, con il signor ./.,

Precedentemente i beni erano pervenuti alla Sig.ra ./, per compravendita a rogito Notaio Antonio Ricci Curbastro del 24 giugno 1946 rep. N. 7895/3847.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente qui riporta quanto descritto nella relazione ventennale redatta in data 27 giugno 2019 dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini,

notaio in Bologna iscritto al collegio Notarile di Bologna, che fa parte integrante di detta relazione, in specifico:

***Iscrizioni***

**-Iscrizione N.21314/4829 del 29/4/2004** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep.25920/8105 in Notar Viapiana Claudio del 27/04/2004.

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

Debitori non datori di ipoteca: ./.

Mutuo di euro 700.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 1.400,000,00 - gravante per 1/1 della proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

**Iscrizione N.7366/1691 del 10/2/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.324/2005 del Tribunale Civile di Bologna (BO), del 08/02/2005.

Stefano Masotti Architetto

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

-Sorte capitale di euro 197.155,54, ipoteca di euro 300.000,00 - gravante per 1/2 della piena proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto

**-Iscrizione N.10541/2631 del 24/2/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.1202/2005 del Presidente del Tribunale di Modena (MO) del 22/02/2005.

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

-Sorte capitale di euro 51.870, ipoteca di euro 93.000,00 - gravante per 1/2 della piena proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

**-iscrizione N.12433/3028 del 04/03/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.129/2005 del Tribunale di Bologna (BO) - Sez. Distaccata di Imola del 02/03/2005.

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

Sorte capitale di euro 213.186,97 ipoteca di euro 350.000,00 - gravante sugli immobili in oggetto.

**-Iscrizioni N.12646/3085 del 05/03/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.3009/2005 del Tribunale di Bologna (BO) del 4/3/2005.

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

-Sorte capitale di euro 274.076,22 ipoteca di euro 300.000,00 - gravante per 1/2 della piena proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

**-Iscrizione N. 18403/4358 del 30/03/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.1206/2005 del Tribunale di Bologna (BO) del 25/3/2005.

Stefano Masotti Architetto

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***

-Sorte capitale di euro 158.048,47 ipoteca di euro 200.000,00 - gravante per 1/2 della piena proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

**-Iscrizione N.25651/6420 del 03/05/2005** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.2040/2005 del Tribunale di Bologna (BO) del 19/04/2005.

***A favore: ./.***

***Contro: ./.***



-Sorte capitale di euro 67.643,26 ipoteca di euro 90.000,00 - gravante per 1/1 della piena proprietà fra gli sugli immobili in oggetto.

**Trascrizioni**

-**Trascrizione N.49778/27727** del **03/08/2007** nascente da pignoramento n. 3974/2007 del 04/07/2007 - Ufficiale Giudiziario di Bologna (BO).

*A favore: ./.* *Contro: ./.*

Gravante per 1/2 della piena proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

-**Trascrizione N.16509/11164** del **03/04/2019** nascente da pignoramento n. 14008/18 del 20/12/2018 Ufficiali Giudiziari di Bologna (BO).

*A favore: ./.*

*Contro: ./.*

**REGIME FISCALE**

La vendita del compendio immobiliare sarà soggetta a Tassa di Registro e/o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dell'intero compendio immobiliare.

Stefano Masotti Architetto

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del comune di Sasso Marconi sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano il compendio immobiliare di cui all'oggetto.

Il Piano Strutturale Comunale (**PSC**) è stato approvato il 21 Luglio 2008 con Delibera di Consiglio Comunale n.60(ai sensi dell'Art. 1.3 delle Norme del PSC).

A seguito dell'intesa sottoscritta con la Provincia in relazione alla modifica della fascia di tutela fluviale del P.T.C.P. (Art. 4.3), in data 29.10.2008 con

Delibera di Consiglio Comunale n.74 sono stati inseriti gli ambiti AN.9 "Cinque Cerri" e il "Sub-Ambito Produttivo Sovracomunale in ampliamento" di Borgonuovo - Pontecchio, che erano rimasti in sospeso nel PSC approvato il 21 Luglio 2008. Pertanto vengono sostituiti gli elaborati relativi all'Assetto Strutturale di progetto.

**-QCIS.1 – INDAGINE SUI FABBRICATI RURALI – *Quadro conoscitivo* QCIS.4 Ruderì Scheda n.110**

Ai sensi del comma 1 dell'Art.33 della L.R. Emilia Romagna 24 Marzo 2000 n. 20, in data 06Aprile 2009 con Delibera di Consiglio Comunale n.37 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e seguenti varianti, in specifico:

Approvazione della 3° Variante al RUE con D.C.C.n.69 del 28.11.2012;

Approvazione della 4° Variante al RUE con D.C.C.n.9 del 18.02.2013;

Approvazione della 5° Variante al RUE con D.C.C.n.61 del 28.10.2014

Stefano Masotti Architetto

Approvazione della 7^ Variante al RUE con D.C.C.n.12 del 04.10.2020

Adozione della 8^ Variante al RUE con D.C.C.n.37 del 30.09.2020.

In data 06/08/2020 prot.11955, la scrivente ha richiesto per gli appezzamenti di terreno e le aree circostanti e sottostanti i fabbricati posti in comune di Sasso Marconi un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 24/08/2020.

Più specificatamente come riportato nel CDU (che fa parte integrante e sostanziale di detta relazione) il terreno distinto all'NCT del comune di Sasso Marconi ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

-Foglio 42 mappali 93, 97, 135, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146,

**150, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 189, 278, 279, 280, 517,**

**94/parte, 148/parte, 188/parte, 281/parte, 282/parte;**

Foglio **56** mappali **14,15, 16;**

**TERRITORIO RURALE - Ambiti agricoli a prevalente rilievo**

**paesaggistico** *Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art.7.6 delle norme di P.S.C. e dal Titolo 7 delle norme di R. U.E.*

-Foglio **42** mappali **94/parte, 148/parte, 188/parte, 281/parte,**

**282/parte;**

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' -**

**Subsistema della viabilità - Viabilità privata**

*Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 2.1.2 delle norme di R.U.E.*

-Foglio **42** mappali **135/parte;**

**SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - Edifici di interesse storico**

Stefano Masotti Architetto

**tipologico** *Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.2 delle norme di R.U.E.*

Foglio **42** mappali **185/parte;**

**SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - Edifici di interesse storico**

**testimoniale** *Soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.3 delle norme di R.U.E.*

**In merito agli edifici insediativi storici presenti nel compendio**

**immobiliare si precisa che:**

**Art. 5.3.2 - Edifici di interesse storico tipologico**

1. All'interno degli insediamenti storici isolati individuati sulle tavv.1.1 e

1.2 del PSC il RUE disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico

tipologico: essi sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RC – Art. 9.64). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici.

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico tipologico è effettuata nell'elaborato "QCIS.4

– Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore tipologico" nella classificazione "valore".

Gli interventi realizzabili su edifici di interesse storico tipologico sono previsti dagli art. 7.25.1 ,7.25.2, 7.25.3, 7.25.8 e 7.25.11.

**Art. 5.3.3 - Edifici di interesse storico testimoniale**1. All'interno degli insediamenti storici isolati, gli edifici di interesse storico testimoniale sono soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV – Art. 9.67). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici.

Stefano Masotti Architetto

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico testimoniale è effettuata nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore storico ambientale" nella classificazione "valore". Gli interventi realizzabili su edifici di interesse storico tipologico sono previsti dagli art. 7.25.1 , 7.25.2, 7.25.3, 7.25.8 e 7.25.11.

**L'Art. 5.3.4 - Destinazioni d'uso ammesse negli edifici di interesse storico**

1. Negli edifici di interesse storico di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 precedenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti (con riferimento alla classificazione dell'art. 9.88 successivo) in rapporto alle tipologie

edilizie identificate nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale":

a) ville e palazzi, villini e case plurifamiliari, edifici abitativi anche comprendenti botteghe artigianali, uffici, o piccoli esercizi commerciali:-

tutti gli usi appartenenti alla funzione R – Funzione abitativa,

- tutti gli usi appartenenti alla funzione S – Funzioni di servizio,

- Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato,

- Uso C4 - Esercizio pubblico,

- Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta,

- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali,

- Uso N7 - Turismo rurale,

- Uso T2 - Residenza turistica alberghiera,

- Uso T3 - Ostello,

- Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato,

- Uso Z1 - Usi in atto;

Stefano Masotti Architetto

b) case coloniche comprendenti o meno la stalla/fienile nel medesimo corpo di fabbrica:

- i medesimi usi previsti al precedente punto a);

c) edifici rurali di servizio agricolo:

- i medesimi usi di cui alla lettera b) precedente;

d) edifici minori (bassi servizi, portici, forni, ecc.)

- Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili,

- Uso Z1 - Usi in atto

e) edifici religiosi:

- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso,

- altre attività di servizio e di interesse comune ritenute specificamente compatibili.

2. Il Comune può escludere, in presenza di specifiche tipologie edilizie o caratteristiche storico architettoniche o condizioni ambientali e infrastrutturali, particolari destinazioni d'uso tra quelle elencate al comma 1 precedente che risultino incompatibili; analogamente e motivatamente può consentire usi assimilabili e compatibili con la destinazione principale, anche se non elencati al comma 1 precedente in relazione alla specifica tipologia edilizia.

**La situazione urbanistica sopradescritta è quella evidenziata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, è sempre possibile prima dell'ASTA da parte del futuro aggiudicatario consultare e verificare presso il comune di Sasso Marconi la situazione urbanistico-edilizia attuale del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la strumentazione citata sono visionabili presso l'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del comune di Sasso Marconi Terme, e consultabili nel sito del Comune di appartenenza.**

Stefano Masotti Architetto

\*

### **REGOLARITA'EDILIZIA**

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 *le opere inerenti il compendio immobiliare sono anteriori al 1° settembre 1967* e successivamente sono state oggetto di ristrutturazione edilizia per alcuni dei fabbricati facenti parte il compendio ed in particolare:

***Per il fabbricato A (mapp.135) ed il fabbricato B (mappale185)***

non sono presenti progetti depositati presso l'Archivio Pratiche del Comune di Sasso Marconi, è presente il **Quadro conoscitivo QCIS.4 - Rilevamento delle unità edilizie di interesse storico ambientale risalente al 2004 - Scheda n. 110** dove sono descritti i fabbricati con datazione anteriore al 1860 con le caratteristiche costruttive e tipologiche e le anomalie riscontrate.

**Fabbricato C (mappale 517) - Licenza per l'esecuzione di opere edili** Posiz.N.125/73 del 20 dicembre 1973 per ampliare un fabbricato rurale;

**Condono Edilizio a Regime Ordinario** n.1421 Prot. N.19069 del 22 aprile 1995, per trasformazione da magazzino agricolo ad abitazione.

**Fabbricato D (fabbricato non inserito in mappa)- Licenza per l'esecuzione di opere edili** Posiz. N.61/74 del 30 agosto 1974 per fabbricato ad uso pollaio porcile e magazzino agricolo.

**Per tutti i manufatti edilizi facenti parte del compendio immobiliari non risulta effettuato il deposito che attesta le condizioni di sicurezza, igiene salubrità e risparmio energetico dell'edificio e dei suoi impianti (SCCEA)Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

Stefano Masotti Architetto

\*

**Fabbricato "A" (Mappale135)**

Come già esplicitato per l'intero fabbricato "A" (Mappale135), lo scrivente non ha riscontrato nessun precedente edilizio, manufatto di antica edificazione con datazione anteriore al 1860.

Visto l'esito della ricerca si è assunto come stato legittimo del fabbricato quello rappresentato dalle planimetrie catastali, datate ante 1942 (mappe di primo impianto).

A seguito dei vari sopralluoghi lo scrivente ha riscontrato difformità interne

ed esterne tra lo stato visionato e quanto evidenziato nelle planimetrie

catastali, che individuano le due unità immobiliari facenti parte del

fabbricato stesso, più precisamente:

- per l'unità immobiliare individuata con il *Sub.1* appartamento P.T. –

si è riscontrato una diversa distribuzione interna con l'ampliamento del

bagno e modifica delle camere, chiusura della porta di ingresso, ed apertura

sul lato opposto. Realizzazione di scala di accesso dall'esterno.

Modifica anche nelle bucaure.

- per l'unità immobiliare individuata con il *Sub 2* casa padronale ,

P.T. diversa distribuzione interna con aperture e chiusure di pareti di

spessore, nella zona cucina e locali di servizio al piano, modifica anche nelle

bucature.

P.1 - piccole modifiche alla distribuzione interna, nel locale cucina

Stefano Masotti Architetto

realizzazione di una finestra.

P2 sottotetto - sostanziale modifica delle partizioni interne coinvolgendo

pareti di notevole spessore, realizzazione di un locale bagno.

P3 torretta – realizzazione di una finestra, per il P4 demolito il solaio che

rappresentava il piano quarto e la scala di collegamento interna.

Per la *regolarizzazione edilizia* occorrerà redigere pratica edilizia del tipo

SCIA a sanatoria e verifica sismica a firma di un tecnico abilitato, poiché

modifiche interne ed esterne in difformità che interessano murature portanti,

con oblazione non inferiore ad Euro 5.000,00 oltre a spese per diritti di

segreteria il tutto a totale onere e cura del futuro aggiudicatario.

*Tutte le opere di demolizione dello stato di fatto e di ripristino dei luoghi*



*sono a totale onere e a carico del futuro aggiudicatario.*

La regolarizzazione urbanistico/edilizia, per la presentazione della SCIA a Sanatoria, oltre il certificato di conformità edilizia ed agibilità riferito alle unità immobiliare oggetto della presente relazione, saranno a firma di un professionista abilitato, a totale onere e carico dell'aggiudicatario.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria del settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni Culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n.42 del 2004, e quella relativa ad opere eseguiti in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale ,edificio **di interesse storico tipologico** *soggetta alle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.2 delle norme di R.U.E.*

Sono inoltre a totale onere e a carico del futuro aggiudicatario, le spese relative alla redazione delle planimetrie catastali del manufatto edilizio attualmente difformi dallo stato dei luoghi, come indicato nei capitoli precedenti.

Stefano Masotti Architetto

***Fabbricato "B" (Mappale185)***

Per il fabbricato B non è stata ancora verificata l'esistenza delle planimetrie catastali di primo impianto. Fabbricato inserito nel ***Quadro conoscitivo QCIS.4 - di interesse storico ambientale (Scheda n. 110)*** dov'è descritto il fabbricato con datazione anteriore al 1860.

Il sopralluogo sommario eseguito dallo scrivente sulla base delle planimetrie catastali del 2006 (costituzione al catasto fabbricati in data 05/12/2006) il fabbricato trova corrispondenza per la distribuzione interna simile a quella della planimetria catastale del 2006, ricordando che non è stato eseguito

dallo scrivente un rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi, data la collabenza dell'edificio stesso, parte del manufatto edilizio pericolanti.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario eseguire un rilievo dello stato attuale

**con verifica e richiesta della Conformità Edilizia ed Agibilità per**

**l'edificio di interesse storico testimoniale.** Edificio *Soggetto alle*

*prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5.3.3 delle norme di R.U.E.*

***Fabbricato "C" (Mappale517)***

In riferimento al Fabbricato C, è presente un condono edilizio rilasciato in

data 22 aprile 1995, con trasformazione da magazzino agricolo/granaio ad

abitazione. Alla data del sopralluogo l'edificio risulta al grezzo, sono

presenti le partizioni interne, scale, ma privo di finiture interne, impianti,

infissi interni manufatto edilizio non completato.

La planimetria catastale redatta nel 2006 riporta la destinazione del

fabbricato non come abitativo ma come D/10, fabbricato ad uso agricolo,

Stefano Masotti Architetto

dove al piano terra sono presenti locali con destinazione ricovero attrezzi

agricoli ed al piano primo locali ad uso granaio.

In considerazione di quanto sopra riscontrato, (Condono scaduto) lo

scrivente ritiene che *saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese*

*tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e verifica*

*della conformità dell'immobile alle normative vigenti, per gli eventuali*

*progetti di adeguamento, per le pratiche edilizie e per la realizzazione delle*

*eventuali opere di adeguamento, dal punto di vista sismico, igienico-*

*sanitario ed impiantistico.*

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze

professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario ,incaricato

per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che asseveri la conformità dell'edifici alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione richiesta nell'apposita modulistica regionale.

***Fabbricato "D"***

Fabbricato esistente, non inserito in mappa al catasto terreni e non denunciato al catasto fabbricati.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente, sono emerse difformità tra il progetto legittimato e lo stato visionato, in particolare:

- realizzazione di un tramezzo a creare un piccolo locale ripostiglio al piano terra, mentre al piano seminterrato è stata realizzata una parete sul lato corto del fabbricato riducendo le dimensioni del deposito.

Stefano Masotti Architetto

Non risulta data la fine lavori non è stata richiesta l'agibilità del fabbricato.

Le difformità riscontrate, durante il sopralluogo, nell'unità immobiliare se sono tra quelle sanabili rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, quelli non sanabili comportano il ripristino dello stato dei luoghi al momento del titolo edilizio legittimo.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, così come i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della pratica SCIA e le eventuali sanzioni amministrative previste per legge non inferiori ad Euro 2.000,00, stabilite dallo Sportello unico per l'edilizia al momento della presentazione delle pratiche.

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario ,incaricato per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che asseveri la conformità dell'edificio alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione richiesta nell'apposita modulistica regionale.

Sono inoltre a totale onere e a carico del futuro aggiudicatario, le spese relative alla redazione della messa in mappa e planimetria catastale del manufatto edilizio.

Vista la complessità del compendio edilizio, la mancanza nell'archivio comunale di pratiche edilizie o meglio l'incompletezza del materiale archiviato e soprattutto di edifici di valenza storica in parte oggetto di modifiche senza autorizzazioni edilizie e/o licenziati e mai ultimati, **non**

***potendo la procedura esecutiva quantificare esattamente i costi se non in modo approssimato, ricordando inoltre che qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal comune (oltre ad autorizzazione sismica se necessaria) anche se non espressamente indicati in perizia saranno***

***sempre a carico del futuro aggiudicatario, lo scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ha tenuto conto nell'abbattimento del più probabile valore di mercato dell'intero complesso edilizio ,anche delle opere difformi, delle pratiche di sanatoria e relative oblazioni che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la***

Stefano Masotti Architetto

*regolarizzazione delle difformità interne ed esterne o del ripristino allo stato legittimo dei fabbricati.*

Le persone interessate potranno sempre recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi, per una verifica puntuale di quanto sopra indicato ed alla luce dello strumento urbanistico vigente al momento della vendita all'asta.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

#### **Fabbricato A)**

-L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi, **mapp.135 Sub.1**, risulta inserita nella Classe Energetica "D" Certificato redatto dall'ing. Garelli Luca (soggetto certificatore) n.00493-Attestato di prestazione energetica n.00493-062617-2020 del 07/10/2020 valido sino al 07/10/2030;

-L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi **mapp.135 Sub.2**, risulta inserita in Classe Energetica "**G**" Certificato redatto dall'ing. Garelli Luca (soggetto certificatore) n.00493-Attestato di prestazione energetica n.00493-062616-2020 del 07/10/2020 valido sino al 07/10/2030;

Stefano Masotti Architetto

#### **Fabbricato B)**

Le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi, **mapp.185 Sub.2 et Sub.3**-sono unità collabente quindi non sussistono le condizioni per l'Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Fabbricato C)**

-L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi **mapp. 517 (D/10)** unità al grezzo senza impianti e senza infissi,

quindi non sussistono le condizioni per l'Attestato di Prestazione Energetica.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo l'unità abitativa posta nel **Fabbricato A)** identificata con il **Sub.2** casa padronale è occupata dal signor -/-, soggetto esecutato.

L'unità abitativa posta nel **Fabbricato A)** identificata con il **Sub.1** Fabbricato appartamento al piano terra è occupata da ./ e famiglia.

Il signor ./ che concesso i locali ad uso abitativo (tre camere e relativi servizi) in accomodato gratuito al signor ./ per la durata di anni 1 dal 25 /03/2002 rinnovabile di anno in anno tacitamente salvo disdetta con preavviso di almeno tre mesi da una delle parti.

Comunicazione al comune di Sasso Marconi prot.n.7393 del 25/03/2002.

*Contratto non opponibile alla procedura come evidenziato dal Custode Giudiziario.*

Stefano Masotti Architetto

**Fabbricato B)** fabbricato collabente in uso al soggetto esecutato senza presenza di persone.

**Fabbricato C)** manufatto edilizio in uso al soggetto esecutato senza presenza di persone.

**Fabbricato D)** manufatto in uso al soggetto esecutato senza presenza di persone.

Per i terreni agricoli facenti parte del compendio immobiliare, da quanto comunicato verbalmente in sede di sopralluogo non risultano contratti di affittanza.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Es. n.27/2019 Lotto Unico

Premessa e descrizione dei luoghi in origine

Il compendio immobiliare facente parte del fondo denominato “ Il Pipino” si trova in comune di Sasso Marconi, località Rasiglio, frazione che dista circa 8 chilometri dall’abitato di Sasso Marconi, in direzione di Monte San Giovanni, in zona collinare ad ovest del comune.

I terreni agricoli in parte costeggiano la via Belvedere a sud, ad est il fosso di S’Anna, attraversati dalla strada vicinale della Vigna ed il fosso del Pipino.

Il podere denominato "Il Pipino" è composto da diversi fabbricati, di cui due fabbricati principali, casa padronale fabbricato A) ed annesso agricolo stalla con fienile fabbricato B), oltre a due manufatti edilizi accessori agricoli fabbricati C e D).

**Fabbricato A)** La casa padronale - civ. 14 di via Belvedere (scheda di rilevamento n. 110) classificata come anteriore al 1860 di valore storico ambientale, di forma rettangolare, con struttura in sasso locale e solai in legno, con torretta nella parte sud del fabbricato. Si rilevano dei rimaneggiamenti nelle facciate ed all’interno come precedentemente descritto nel capitolo “*indagine amministrativa*”. Nel giardino si rilevano delle alberature di pregio vi è un pozzo, di pregevole fattura.

Stefano Masotti Architetto

**Finiture interne Sub.1)** la pavimentazione all’interno dell’unità è del tipo pronto parquet, nel locale bagno il pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica cm.20x20. Il bagno è completo di sanitari. Le pareti interne parte sono intonacate e parte tinteggiate e parte in sasso a vista. Gli infissi esterni, finestre sono in alluminio anodizzato e vetro camera, presenti inferriate, il sistema di oscuramento avviene con scuri a tagliere in

legno. Porta di accesso del tipo blindata e porte interne in legno.

L'impianto elettrico presente avviene con canaline esterne come anche l'impiantistica dell'impianto di riscaldamento.

Nell'unità abitativa è presente una caldaia murale non funzionante, termosifoni in lega metallica, stufa a pellet funzionante e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

***Finiture interne Sub.2)*** Piano Terra nei locali per abitazione la pavimentazione è in piastrelle tipo cotto cm.30x30, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'intradosso del solaio è in travi di legno a vista.

Gli infissi esterni, finestre sono in legno con vetro semplice e scuri esterni del tipo a tagliere in legno, presenti inferriate nelle finestre; portoni di accesso al fabbricato in legno, porte interne in legno. Per la parte dedicata a locali di servizio i pavimenti sono parte in battuto di cemento e parte con mattonelle di laterizio, i portoni sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate e parte in sasso vista; scala di collegamento interna rivestita in mattonelle di cotto.

Stefano Masotti Architetto

Piano Primo a detto piano la pavimentazione è in mattonelle di graniglia di marmo cm.20x20, il rivestimento nel locale cucina è in piastrelle di ceramica cm.10x10. Il locale bagno presenta una pavimentazione in graniglia di marmo cm.20x20 e rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 7,5x15. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le finestre in ferro e vetro semplice e scuri del tipo a tagliere in legno. La scala di collegamento al piano sottotetto è rivestita in mattonelle di cotto.

Piano secondo/Sottotetto a detto piano la pavimentazione dei locali a destinazione abitativa è del tipo piastrelle di cotto cm.20x20. Il locale



bagno ha un pavimento in piastrelle di cotto cm.20x20, ed il rivestimento in piastrelle di ceramica cm.20x20. L'intradosso del solaio inclinato è in travi di legno a vista, finestre in ferro e vetro semplice ed inferriate.

Le porte interne sono di legno. Parte del sottotetto è al grezzo e l'accesso si ha da una delle camere al piano. E' presente una scala in legno di collegamento interno verso il piano terzo (torretta).

Piano terzo presenta una pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e vetro semplice intradosso della copertura in legno a vista.

Impianto elettrico presente sottotraccia, per l'impianto di riscaldamento presente caldaia bicomustibile a gasolio e legna a servizio dei radiatori.

Al piano primo in parte vi è una stufa a pellet con boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. Al piano secondo/sottotetto vi è un impianto autonomo con caldaia murale stagna con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa. Nell'area cortiliva è presente un bombolone a GPL.

Stefano Masotti Architetto

**Fabbricato B**: La struttura principale è in sasso locale con solai in legno e laterizio parzialmente crollati, coperto a due falde in legno con orditura principale e secondaria in legno, manto di copertura in coppi di laterizio.

Nella parte abitativa sono presenti tracce di pavimentazione in graniglia di marmo, scala in mattoni, alcune porte rimaste sono in legno e infissi interni esterni presenti solo gli scuri a tagliere in legno in pessime condizioni.

L'impiantistica non è presente. Per la parte destinata a stalla e fienile, al piano terra il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, il solaio sono in ferro e laterizio, il piano primo si raggiunge solo tramite scala

in appoggio alla parete perimetrale, anche il piano primo fienile versa in cattive condizioni soprattutto nel coperto si notano infiltrazioni dovute alla mancata manutenzione dello stesso. Impiantistica non presente.

**Annesso agricolo fabbricato C)** fabbricato al grezzo con struttura in muratura di laterizio e solai in laterocemento, al piano terra pavimento in battuto di cemento, infissi esterni scuri del tipo a tagliere in pessime condizioni. Presenti le rampe delle due scale al grezzo senza gradini che portano al piano primo con la distribuzione interna realizzata con tramezzi di laterizio forati. Risultano realizzate le bucaure esterne.

A detto piano è presente il sottofondo come pavimentazione, sono presenti scuri del tipo a tagliere in pessime condizioni. Il coperto è a due falde inclinate con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole probabilmente in cemento, da verificare la presenza di cemento amianto.

Nel fabbricato l'impiantistica è mancante. Il locale cantina sottostante non è stato visionato dallo scrivente poiché non era possibile accedervi vista la vegetazione ed oggetti ingombranti ammassati sulla scala esterna di accesso a detto locale.

Stefano Masotti Architetto

**Fabbricato D)**

Fabbricato realizzato in blocchi di cemento e tramezzi in laterizio, solai in laterocemento, coperto a due falde inclinate e manto di copertura in coppi di laterizio. La pavimentazione è del tipo battuto di cemento al piano terra, al piano seminterrato il pavimento è con terra; pareti né intonacate né tinteggiate, nelle bucaure non sono presenti gli infissi. Presente solo una porta di ferro per l'ingresso al piano terra. Non sono presenti impianti.

**TERRENI AGRICOLI E)**

Appezamenti di terreno agricolo privi di soprastanti fabbricati, formanti un due corpi uno quello di maggior estensione a valle della strada via Belvedere e l'altro di minor consistenza posto a monte della via Belvedere, della superficie catastale complessiva di mq.235.753,00 posti in Comune di Sasso Marconi (BO), località Rasiglio, fondo denominato Pipino, fondo agricolo percorso dalla strada vicinale della Vigna, che lo attraversa e dal Fosso del Pipino. Terreni che distano circa 8 chilometri ad ovest dall'abitato di Sasso Marconi. L'accesso è tipico della zona, attraverso una stretta strada in parte inghiaia che attraversa il compendio immobiliare con accentuata pendenza caratteristica del territorio extraurbano dell'appennino tosco-emiliano, percorso (strada vicinale) che diventa sempre meno praticabile, oltre che per la maggior pendenza anche per il fondo di terra e soprattutto degli arbusti che ne hanno in parte cancellato il percorso

**Il comune di Sasso Marconi** dov'è posto il bene da periziare fa parte della città metropolitana di Bologna, il cui territorio occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese compresa tra la bassa valle del fiume Reno, la porzione inferiore della valle del Setta a sud-est e parte del bacino idrografico del fiume Lavino a ovest

Detti terreni presentano una forma irregolare a giacitura non piana, per la maggior parte terreni con forte pendenza ed allo stato attuale si presentano in completo stato di abbandono, con un forte degrado per le colture esistenti ormai terreni incolti e pieni di arbusti, dalle visure catastali in detti terreni sono indicati varie colture, prato - pascolo-seminativo - bosco ceduo – canneto – castagneto, colture che nel corso degli anni sono state abbandonate.

Stefano Masotti Architetto

Allo stato attuale per i terreni non è stato possibile accertare elementi certi di riferimento per il riconoscimento del reale posizionamento dei confini riportati sulle mappe catastali. *Sarà a cura del futuro aggiudicatario la definizione esatta dei confini di proprietà.*

Si precisa che lo scrivente ha preso come riferimento per la determinazione delle superfici, quanto evidenziato nella mappa catastale e dichiarato catastalmente.

### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti presenti nei fabbricati del compendio immobiliare, 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

Stefano Masotti Architetto

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

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

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre

1996 n.662. In particolare l'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 determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- Per il 15%, fino a 25 mq. 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 quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Stefano Masotti Architetto

**Fabbricato A) Casa padronale**

(Mapp.135 Sub.1) Appartamento P.T mq. 76,00

(Mapp.135 Sub.2) Appartamento P T-1- 3	circa	mq.	623,00
--	-------	-----	--------

Accessori S.1°- P2	circa	mq.	199,00
--------------------	-------	-----	--------

**Fabbricato B)**

(Mapp.185 Sub.2) Stalla - Fienile P.T.-1°	circa	mq.	256,00
---	-------	-----	--------

(Mapp.185 Sub.3) Abitazione P.T.-1°	circa	mq.	113,00
-------------------------------------	-------	-----	--------

**Fabbricato C)**

(Mapp.517) Ricovero attrezzi - granaio P.T. – 1°	circa	mq.	330,00
--	-------	-----	--------

cantina P.Interr.	circa	mq.	65,00
-------------------	-------	-----	-------

**Fabbricato D)**

Annesso agricolo P.T.- S1	circa	mq.	103,00
---------------------------	-------	-----	--------

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione dei beni dei beni è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Stefano Masotti Architetto

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
------------	------------------------	------------------

**Fabbricato A) Casa padronale**

Appartamento P.T.	mq. 76,00 x 1,00	mq.	76,00
-------------------	------------------	-----	-------

Appartamentoto PT-1- 3	mq. 623,00 x 1,00	mq.	623,00
------------------------	-------------------	-----	--------

Accessori S.1. P.2.	mq. 199,00 x 0,25	<u>mq.</u>	<u>50,00</u>
---------------------	-------------------	------------	--------------

**Superficie commerciale circa = mq. 749,00**

**Visto lo stato di degrado dei manufatti edilizi sotto descritti lo scrivente**



Il quesito del Giudice delle Esecuzioni chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita 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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se detto bene 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.

Nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge, i tempi di vendita dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita.

Per quanto sopra esposto e descritto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il *giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa*, al fine di migliorare l'appetibilità del compendio immobiliare nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, **si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una percentuale di riduzione pari al 10%.**

Stefano Masotti Architetto

## **PROCEDIMENTO DI STIMA ED INDAGINI DI MERCATO**

### **FABBRICATI**

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che i fabbricati da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui valori di mercato sia desumibili per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle



Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

Per tali fabbricati è ragionevole pensare al mantenimento delle sue funzioni originarie anche nell'ottica dell'intero compendio immobiliare.

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in specifico:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: Sasso Marconi

Zona:Extraurbana /Zona Agricola Frazione Mongardino – Lagune - Rasiglio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (E/mq)		Stefano Masotti Architetto
		MIN.	MAX.	
Abitazioni di tipo econ.	normale	900	1200	
Ville e villini	normale	1500	1700	

- Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP EDIZIONE 2019

report settembre 2019 dicembre 2019 -

Comune di Sasso Marconi;

**ABITAZIONI**

*Da ristrutturare* min. Euro 800 max Euro 1200

*Buono Stato* min. Euro 1500 max Euro 1700

\*

**Per il Fabbricato A) Subb.1 et 2**

Es. n.27/2019 Lotto Unico

In considerazione di quanto sopra scritto, della sua ubicazione, distribuzione esposizione, tipo di costruzione, superficie, datazione dell'edificio, stato d'uso e di conservazione mediocri, causa le irregolarità urbanistico edilizie del manufatto edilizio, e regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale ed impiantistica, a totale onere e cura dell'aggiudicatario, lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato (ridotto di circa un 30%) pari a circa Euro.500,00 (cinquecento /00),

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

*mq.749,00 x Euro/mq.500,00 = Euro 374.500,00 Valore arrotondato per difetto pari ad Euro 375.000,00 (trecento settantacinque mila/00).*

**Per il Fabbricato B) Subb.2 et 3:**

Fabbricato collabente, per le sue condizioni d'uso e manutenzione, e regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale ed impiantistica, a totale onere e cura dell'aggiudicatario, lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato (ridotto di circa un 30%) pari a circa Euro 150,00 (centocinquanta /00),

Stefano Masotti Architetto

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

*mq.369,00 x Euro/mq.150,00 = Euro 55.350,00 Valore arrotondato per difetto ad Euro 55.000,00 (cinquanta cinque mila/00).*

**Per il Fabbricato C) mapp. 517**

Fabbricato annesso agricolo al grezzo senza impianti, per le sue condizioni d'uso e manutenzione pessime, e regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale ed impiantistica, a totale onere e cura dell'aggiudicatario, lo

scrivente ha determinato un valore a metro quadrato (ridotto di circa un 40%) pari a circa Euro 90,00 (novanta/00),

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

*mq.395,00 x Euro/mq. 90,00 = Euro35.550,00 Valore arrotondato per eccesso ad Euro 36.000,00 (trenta sei mila/00).*

**Per il Fabbricato D)**

Accessorio agricolo pollaio/porcile e ricovero mezzi agricoli per le sue condizioni d'uso e manutenzione (pessime), e regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale ed impiantistica, a totale onere e cura dell'aggiudicatario,

lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato (ridotto di circa un 40%) pari a circa Euro 50,00 (cinquanta/00),

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

*mq. 103,00 x Euro/mq. 60,00 = Euro 6.180,00 Valore arrotondato per difetto ad Euro 6.000,00 (sei mila/00).*

\*

***Il Valore commerciale per i fabbricati facenti parte il compendio immobiliare risulta pari ad Euro 472.000,00.***

**STIMA DEI TERRENI**

La valutazione dei terreni è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce all'unità di superficie dichiarata catastalmente e variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione di detti terreni.

Inoltre è stato possibile accedere ad altre fonti informative indirette quali:

- *Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Bologna-Valori Agricoli*

*medi della Provincia- Annualità 2020 Regione Agraria n. 4*

*Valori arrotondati per difetto*

- Bosco ceduo ha 10 are 97 ca 69 x Euro/ha 1.500 = Euro 16.000,00
- Canneto are 07 ca 80 x Euro/ha 10.000 = Euro 800,00
- Castagneto are 11 ca 92 x Euro/ha 3.000 = Euro 200,00
- Pascolo are 68 ca 18 x Euro/ha 2.500 = Euro 2.000,00
- Pioppeto are 11 ca 68 x Euro/ha 11.000 = Euro 1.000,00
- Prato are 80 ca 74 x Euro/ha 9.000 = Euro 7.000,00
- Vigneto ha 1 are 92 ca 24 x Euro/ha 34.000 = Euro 65.000,00
- Seminativo ha 8 are 95 ca 32 x Euro/ha 10.000 = Euro 89.000,00

**Valore dei terreni agricoli pari ad Euro 181.000,00 (cento ottantuno mila).**

**Causa lo stato di forte degrado degli appezzamenti di terreno , il valore è stato abbattuto di circa un 20% pari ad Euro 145.000,00 (cento quarantacinque mila/00)**

Stefano Masotti Architetto

\*

Trattandosi di un ex fondo agricolo costituito da terreni e fabbricati lo scrivente ha ritenuto di mantenere l'unità fondiaria, pertanto si dispone la vendita in un LOTTO UNICO.

**Valore complessivo terreni e fabbricati pari ad Euro 617.000,00 (seicento diciassette mila/00).**

**IL Valore complessivo del compendio immobiliare si ritiene pari a Euro 588.000,00 (cinquecento ottantotto mila) detraendo il 10% circa (Euro 65.000,00) per tenere conto della vendita forzata**

\*

Stefano Masotti Architetto [stefanomasotti26@gmail.com](mailto:stefanomasotti26@gmail.com)

45 di 45

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 01 gennaio 2021

Il CTU

Arch. Stefano Masotti

Allegati:

Stefano Masotti Architetto