

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

\*\*\*

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

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

**Udienza 31/10/2022**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Ore 9.50**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato 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. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\* contro **ESECUTATO** trascritto a \*\*\* in data \*\*\* al N.\*\*\* Registro Generale e N.\*\*\* Registro Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

*- Catasto Fabbricati del Comune di MONZUNO (BO): Foglio 51 - Map. 258*

1. Sub. 3 - Natura **A/4** - **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, consistenza 5 vani, indirizzo -;
2. Sub. 5 - Natura **A/3** - **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, consistenza 5,5 vani, indirizzo -.

Si evidenzia che nella nota di trascrizione è riportato che “\*\*\* .... ha conferito a \*\*\* la procura per provvedere alla gestione, amministrazione e recupero dei crediti in suo nome e per suo conto, con ogni più ampio potere”.

Si specifica che, sebbene non citati nella predetta nota di trascrizione, l’elenco dei subalterni assegnati per il foglio 51 particella 258 identifica il sub 2 come “BCNC LEGNAIA E RIP. COMUNE AI SUB 3 E 5” ed il sub 8 come “BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2,3 E 5” pertanto, trattandosi di subalterni comuni esclusivamente a beni oggetto di pignoramento, sono da ritenersi a tutti gli effetti inclusi nel compendio immobiliare in oggetto con vincolo di pertinenzialità.

Si evidenzia infine che l’avvocato \*\*\* (che rappresenta in giudizio, per procura a margine dell’atto di precetto, \*\*\* - quale mandataria di \*\*\*) ha avvisato i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e in tal caso \*\*\* (già \*\*\*) in forza della costituzione di diritti reali a titolo oneroso, meglio riportata nel paragrafo seguente “*ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ*”.

Tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, della appetibilità di ciascun bene, al fine di rendere più competitiva la gara **il sottoscritto ritiene di poter facilitare la vendita dei beni procedendo alla composizione di unico lotto.**

\* \* \*

**- LOTTO UNICO -**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di compendio posto nel Comune di Monzuno, frazione Trasasso, località La Serra n°21, costituito da:

- fabbricato terra cielo con un **appartamento** (sub 3) al piano terreno, legittimamente composto da soggiorno, cucinetta, wc e tre camere, per una superficie complessiva lorda di ca. 59mq e un **sottoscala** (sub 3) al piano terra (non accessibile durante il sopralluogo), per una superficie lorda di ca. 1mq; un ulteriore **appartamento** (sub 5) al piano primo, raggiungibile da scala aperta esterna, legittimamente composto da terrazzo di accesso, tinello, secchiaio, wc, due camere, un vano ed un ampio terrazzo per una superficie complessiva lorda di ca. 64mq (di cui ca. 16mq di terrazzi);
- una **legnaia** (sub 2, comune ai sub 3 e 5) al piano terra, a ridotta distanza dal fabbricato principale, per una superficie lorda di ca. 13mq;
- un'**area esterna** (sub 8, comune ai beni sopra riportati), per una superficie di ca. 517mq (superficie dedotta da elaborato planimetrico catastale).

Durante il sopralluogo è emerso che l'indirizzo corretto del compendio è in località La Serra n°21 - frazione Trasasso - Monzuno. Non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di amianto nelle pavimentazioni plastiche del piano primo pertanto è a carico dell'acquirente la verifica dell'effettivo materiale installato, di eventuali ulteriori manufatti realizzati con materiale contenente amianto (in particolar riferimento a copertura, così come citato nella licenza iniziale, colonne di scarico e tubazioni), gli oneri per la rimozione e la redazione di apposito piano di smaltimento da presentare agli uffici competenti.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima risultano attualmente così identificati:

#### **INTESTAZIONE:**

**ESECUTATO** nato a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*\* - **Proprieta'**;

**Catasto Fabbricati del Comune di MONZUNO (BO), Foglio 51 - Mapp. 258:**

- Sub. **3** - Cat. **A/4** - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale 60 mq - Totale escluse aree scoperte 60 mq - Rendita Euro 222,08 -  
VIA LA SERRA Piano T;
- Sub. **5** - Cat. **A/3** - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 53 mq - Totale escluse aree scoperte 48 mq - Rendita Euro 284,05 -  
VIA LA SERRA Piano 1.

#### **BENI COMUNI NON CENSIBILI:**

- Sub. **2** - BCNC LEGNAIA E RIP. COMUNE AI SUB 3 E 5 - località La Serra - piano T;
- Sub. **8** - BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2,3 E 5 - via La Serra n°9 - piano T;
- Sub. **10** - BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (ovvero anche ad altri non oggetto della presente perizia) - località La Serra - piano T;
- Sub. **11** - BCNC ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUB (ovvero anche ad altri non oggetto della presente perizia) - località La Serra - piano T.

I subalterni 2 e 8 sono BCNC (beni comuni non censibili) comuni esclusivamente a beni oggetto di pignoramento, pertanto sono da ritenersi a tutti

gli effetti inclusi nel compendio immobiliare in oggetto con vincolo di pertinenzialità.

Si evidenzia infine in particolar modo la planimetria del subalterno 3 (che rappresenta l'appartamento al piano terra del fabbricato principale e la legnaia in quanto bcnc) non è conforme con gli stati rilevati, presumibilmente per interventi edilizi realizzati nel corso degli anni che hanno portato anche a un diverso uso dei vani rispetto a quanto indicato.

**L'aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile.**

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali attuali e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano** (si evidenzia in ogni caso quanto già riportato per i subalterni 2 e 8).

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei beni, tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso. Dalla documentazione catastale agli atti è possibile desumere la presenza dei sub. 10 BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (ovvero anche ad altri non oggetto della presente perizia) e del sub. 11 BCNC ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUB (ovvero anche ad altri non oggetto della presente perizia).

**Servitù attive e passive**: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza.

Nella certificazione notarile a firma Dott. \*\*\* è riportata la COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta presso l'Agenzia del Territorio di \*\*\* all'articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\* - a favore: \*\*\*, contro: ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO - titolo scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio \*\*\* del \*\*\* Rep. \*\*\* per servitù acqua - gas sull'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 51 mappale 29 (soppresso con frazionamento in altri mappali, tra cui il mappale 258).

### VINCOLI E ONERI

**É a carico dell'acquirente ogni onere (amministrativo, economico ecc..) relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio, urbanistico, paesaggistico, catastale ed impiantistico, oltre agli obblighi derivanti da servitù, da alienazione, da eventuali convenzioni edilizie o piani particolareggiati in essere e dallo stato di fatto del bene.**

Si rimanda al paragrafo "*Atti Pregiudizievoli*" per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola ed al paragrafo "*Indagine amministrativa*" per un completo inquadramento sulle tutele e sui vincoli presenti per l'edificio in esame.

L'immobile oggetto di pignoramento **non è soggetto ad amministrazione condominiale.**

**Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di amianto nelle pavimentazioni plastiche del piano primo** pertanto è a carico dell'acquirente la verifica dell'effettivo materiale installato, di eventuali ulteriori manufatti realizzati con materiale contenente amianto (in particolar riferimento a copertura, così come citato nella licenza iniziale, colonne

di scarico e tubazioni), gli oneri per la rimozione e la redazione di apposito piano di smaltimento da presentare agli uffici competenti.

Si rileva inoltre che l'unità posta al piano primo di cui al Sub. 5 risulta sprovvista di abitabilità e che la c.e. originaria n. 257 anno 1973 riporta prescrizioni circa lo scarico delle acque nere; a tal proposito si evidenzia che non è stato possibile verificare il sistema di evacuazione delle acque nere per l'edificio (a quanto riferito dalla proprietà, le stesse vengono disperse in un terreno limitrofo sprovvisto di impianto di depurazione in apparente contrasto con la concessione originaria); **rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica dei requisiti igienici necessari ai fini dell'ottenimento di regolare documentazione attestante l'abitabilità relativa al sub. 5.**

Le particelle catastali 478, 30 e 47, di proprietà (piena o parziale) dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, confinano e sono accessibili tramite l'area esterna (sub. 8) inserita nel compendio in oggetto per vincolo di pertinenzialità: si evidenzia pertanto che le particelle di cui sopra, a seguito dell'aggiudicazione del compendio in oggetto, risulterebbero beni interclusi e non accessibili, a meno di ulteriori accessi esistenti, con eventuali servitù di passaggio. Lungo la recinzione metallica sono inoltre presenti ulteriori accessi ad aree limitrofe; rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica dei confini catastali, la corrispondenza con la recinzione esistente oltre la verifica di eventuali problematiche di accesso ad altri mappali confinanti.

Si evidenzia infine la presenza della COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore: \*\*\*, contro: ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO - per servitù acqua - gas sull'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 51 mappale 29 (soppresso con frazionamento in altri mappali,



tra cui il mappale 258), meglio descritta nel paragrafo “*ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ*”.

**Di quanto scritto è stato tenuto conto nella valutazione del compendio immobiliare.**

### **CONFINI**

Il mappale 258 confina con i mappali 477, 478, 46 e stradello limitrofo. Nell’atto di divisione, atto a ministero Notaio \*\*\* del \*\*\* Rep. \*\*\*, trascritto a \*\*\* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all’articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\*, condividenti: ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, sono individuati generici “*beni da assegnare da più lati, salvo altri*”.

### **PROPRIETÀ**

Allo stato attuale i beni individuati nella nota di trascrizione sono in proprietà di:

**ESECUTATO** nato a \*\*\* (\*\*\*) il \*\*\* - C.F. \*\*\* - **Proprieta'**.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il compendio è pervenuto all’attuale proprietà con **atto di divisione**, atto a ministero Notaio \*\*\* del \*\*\* Rep. \*\*\*, trascritto a \*\*\* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all’articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\*, condividenti: ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ai sopracitati ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, è pervenuta per **successione** del signor ALTRO SOGGETTO titolare della piena proprietà, e deceduto il \*\*\*, Den. n. \*\*\* Vol.

\*\*\*, trascritta a \*\*\* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all'articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\*, eredità devoluta per legge.

Per le provenienze anteriori si veda la relazione notarile allegata a firma del notaio Dott. \*\*\*, dalla quale nel ventennio non risultano acquisizioni per donazioni.

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

Nell'atto di divisione atto a ministero Notaio \*\*\* del \*\*\* Rep. \*\*\*, trascritto a \*\*\* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all'articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\*, l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella **certificazione notarile agli atti** a firma del notaio Dott. \*\*\* e che, di seguito, si sintetizzano:

#### **Trascrizioni:**

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE come sopra specificato;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta presso l'Agenzia del Territorio di \*\*\* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all'articolo Reg. Part. \*\*\* Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\* - a favore: \*\*\*, contro: ESECUTATO e ALTRO SOGGETTO, titolo scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio \*\*\* del \*\*\* Rep. \*\*\*, per servitù acqua - gas grava sull'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 51 mappale 29 (soppresso con frazionamento in altri mappali, tra cui il mappale 258).

#### **Iscrizioni:**

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l’Agenzia del Territorio di \*\*\*  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare di \*\*\* all’articolo Reg. Part. \*\*\*  
Reg. Gen. \*\*\* del \*\*\* - a favore: \*\*\*, contro: ESECUTATO, per la  
piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.

Si evidenzia quanto già scritto nel paragrafo “DATI DI PIGNORAMENTO”.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta alle imposte fiscali previste nelle percentuali di Legge. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all’atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell’acquirente.

A titolo indicativo, il valore catastale è il seguente:

- appartamento sub.3 (abitazione principale - PT): euro € 25.650,24;
- appartamento sub.5 (abitazione principale - 1P): euro € 32.807,78;

Il valore catastale riportato è puramente indicativo in quanto dovrà essere calcolato con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge, riportando l’esatta superficie e rendita catastale. L’attuale normativa fiscale prevede moltiplicatori catastali differenti per le diverse imposte, pertanto il suddetto valore catastale non va utilizzato come base imponibile per il calcolo.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

Di seguito si riporta l’inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Monzuno (BO). Si evidenzia che la verifica e il rispetto di quanto indicato negli strumenti urbanistici, in merito allo stato di fatto

e agli interventi eventuali di progetto, è a carico del futuro acquirente. Il fabbricato è compreso in:

- **PIANO STRUTTURALE COMUNALE:**

TAV 1.1 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SISTEMA DELLE TUTELE STORICHE, NATURALISTICHE E PAESAGGISTICHE

- Aree di valore naturale e ambientale (AVN) (Art. 29); sono le aree del territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 40); con limitazione alle tipologie di interventi ammessi;
- Sistema forestale e boschivo (art. 42).

TAV 1.2 - TUTELE GEOLOGICHE, MORFOLOGICHE, IDRAULICHE E IDROGEOLOGICHE

- Zone a rischio di frana - zona 5 – area di influenza sull'evoluzione del dissesto (Art. 59); aree con specifiche prescrizioni per gli interventi di progetto;
- Zone a rischio di frana - R4 – (Art. 59);
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923) - (Art. 51); in tali aree gli interventi dovranno conseguire il rilascio di autorizzazione inerente il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 150 comma 2 della L.R. 3/99 per i movimenti di terreno necessari alla realizzazione degli interventi stessi.

TAV 3 - SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA

- Connettivo ecologico diffuso - (Art. 34.3);

- Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico - paesaggistico (Art. 34.4);

- **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

TAV 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL TERRITORIO RURALE

- Aree di valore naturale e ambientale (AVN) - (Art. 49); in tali aree sono previste limitazione all'insediamento di usi e alla tipologia di intervento diretto ammesso.

**CORRISPONDENZA EDILIZIA**

La costruzione del fabbricato che ospita i beni oggetto di procedura è posteriore al 1 settembre 1967 ( POST '67 ); a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata in data 08/07/2022 e dell'invio della relativa documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO) in data 20/07/2022, si evidenzia la presenza dei seguenti titoli abilitativi :

- **Licenza di costruzione n. 257 anno 1973** (prot. N. 3302 del 14/07/1973) **rilasciata in data 19/07/1973** per “*costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione in Via Serra dei Tre Sassi*”; la licenza subordinava l'ottenimento dell'abitabilità “*all'accertata immissione delle acque luride in una fognatura comunale oppure alla preventiva costruzione di un impianto di depurazione delle predette acque luride di fognatura del tipo a letto batterico o simile*”;
- **Concessione di costruzione n. 88 anno 1980** (prot. N. 5023 del 22/10/1980) **rilasciata in data 10/11/1980** per “*variante in corso d'opera lic.257 del 13/07/1973 località - Trasasso -* ” con la medesima prescrizione per l'ottenimento dell'abitabilità di cui al titolo iniziale;

- **Concessione edilizia n. 51 anno 1983** (prot. N. 2648 del 15/06/1983) **rilasciata in data 03/09/1983** per “*variante in corso d’opera alla lic. del 1973 e successiva N. 88/10.11.80*”; nella tavola unica è riportato che “*la variante riguarda : mutamento di destinazione e di altezza all’interno del p. terra e conseguente diminuzione dell’altezza esterna e del volume*”(STATO LEGITTIMO APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 5);
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 464 anno 1985** (prot. N. 6307 del 06/11/1985) **rilasciata in data 02/12/1992** per “*costruzione di piccolo edificio ad uso ripostiglio - legnaia*”; allegato alla concessione il certificato di abitabilità e/o agibilità; (STATO LEGITTIMO LEGNAIA SUB 2);
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 508 anno 1985** (prot. N. 6306 del 06/11/1985) **rilasciata in data 12/06/1993** per “*opere realizzate al piano terreno della costruzione di cui a lic. edilizia 1973 ed a successive concessioni edilizie n°88 del 10.11.80 et n°51 del 26.7.83*” ed in particolare il cambio d’uso in residenziale del piano terra; allegato alla concessione il certificato di abitabilità e/o agibilità; (STATO LEGITTIMO APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 3).

Durante il sopralluogo il bene è risultato occupato e arredato con oggettive difficoltà nelle operazioni di rilievo: per quanto scritto il seguente elenco deriva, oltre che dalla verifica della corrispondenza dimensionale delle quote riportate, anche dalla analisi visiva e qualitativa delle principali difformità; si specifica inoltre che gli elaborati dello stato legittimo riportano solo alcune informazioni dimensionali e altimetriche.

Si evidenzia che nel confronto fra lo stato legittimo e lo stato rilevato sono emerse alcune **difformità** riconducibili presumibilmente alla successiva realizzazione di interventi e/o al mancato aggiornamento degli elaborati.

Premesso quanto riportato, le difformità principali sono le seguenti:

**ABITAZIONE PIANO TERRA - Sub.3**

(STATO LEGITTIMO: Concessione edilizia in sanatoria n. 508/1985)

- demolizione di muri con annessione di una camera al soggiorno e del vano wc alla cucinetta; cambio di uso della cameretta in bagno. Si evidenzia che non è presente il disimpegno per il bagno, necessario secondo quanto previsto dal RUE di Monzuno, la necessità di verifica dei requisiti illuminov-ventilanti per quanto riguarda il soggiorno che presenta maggiore superficie rispetto a quanto legittimato e la necessità di verifica di compatibilità strutturale a seguito della demolizione dei muri.
- presenza di pilastro e travi non riportati nell'elaborato grafico; diversa conformazione di lesene a muro; presenza di manufatto impiantistico a ridosso della cucinetta;
- diverso sviluppo della scala esterna di accesso al piano primo; maggiore larghezza della porta di accesso esterno al sottoscala; chiusura di accesso a sottoscala;

L'elaborato allegato alla C.E. in sanatoria n. 508 anno 1985 non riporta le dimensioni degli infissi e alcuna altezza interna. Si rileva la conformità delle altezze interne rilevate con quelle riportate nella C.E. n. 51 anno 1983 a meno di alcuni ribassamenti in corrispondenza delle travi e a meno del vano cucina (con annessione della superficie del wc) con altezza rilevata pari a circa 2,25m: per quest'ultimo caso relativo alle altezze, l'Ufficio Tecnico ha dichiarato che le

stesse debbano ritenersi a tutti gli effetti legittimati dalla presenza dell'elaborato catastale allegato alla sanatoria del 1985 in quanto *“è stata rilasciata tenendo conto sia di quanto legittimato, sia della documentazione trasmessa/agli atti.”*.

#### **ABITAZIONE PIANO PRIMO - Sub. 5**

(STATO LEGITTIMO: Concessione edilizia n. 51/1983)

- diversa conformazione di lesene a muro; mancata rappresentazione di trave a vista; diversa realizzazione di porte interne; realizzazione di controsoffittatura nel disimpegno;
- diverso posizionamento e dimensione delle finestre dei vani wc e secchiaio; il prospetto riporta l'infisso del secchiaio come finestra, trattasi in realtà di portafinestra di accesso al terrazzo;
- l'elaborato dello stato legittimo non riporta alcuna nota dimensionale relativa alle porte e alle finestre, dalla mera verifica qualitativa emergerebbero diverse quote di imposta per tutte le finestre.

#### **LEGNAIA/RIPOSTIGLIO PIANO TERRA - Sub. 2**

(STATO LEGITTIMO: Concessione edilizia in sanatoria n. 464/1985)

- diversa altezza interna rilevata; presenza di apertura finestrata su fronte lungo;
- demolizione di focolare interno; realizzazione di forno a legna e di sporto sul fronte esterno;
- il volume della legnaia si estende oltre la recinzione esistente (verifica dei confini di proprietà a carico del futuro acquirente).

L'elaborato allegato alla perizia rappresenta le principali difformità riscontrate relativamente allo stato legittimo: rimane in carico all'aggiudicatario la corretta rappresentazione dello stato di fatto (ed in particolare la conformazione della



area esterna pertinenziale e dei confini catastali) e l'analisi di tutte le eventuali difformità anche non precedentemente elencate in quanto non verificabili.

Si precisa che le concessioni edilizie a sanatoria (n°464 e 508) includono i certificati di agibilità per legnaia e appartamento del piano terra mentre non è stato possibile visionare alcuna abitabilità per l'appartamento del piano primo; non è stato infine possibile verificare il soddisfacimento della prescrizione contenuta nella Licenza di costruzione n. 257 anno 1973 e nella successiva variante ovvero *“il rilascio della licenza di abitabilità sarà subordinato all'accertata immissione delle acque luride in una fognatura comunale oppure alla preventiva costruzione di un impianto di depurazione delle predette acque luride di fognatura del tipo a letto batterico o simile”*, verifica dello stato attuale ed eventuali interventi di realizzazione, sistemazione o adeguamento a carico del futuro acquirente.

Al netto delle specificità sopra riportate che necessitano di un opportuno approfondimento presso gli enti predisposti (in particolar modo per quanto riguarda la mancanza di disimpegno per il bagno dell'appartamento al piano terra e dei confini di proprietà con attenzione al posizionamento del volume della legnaia), si evidenzia che gli abusi edilizi sono classificati ai sensi del DPR 380/2001 o della legge regionale 23/2004 se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore (23 ottobre 2004). In quest'ultimo caso, si evidenzia che risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la regolarizzazione amministrativa delle sopracitate difformità con adeguata pratica edilizia che, allo stato attuale, risulta essere una SCIA a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i, la quale prevede il versamento *“...di una somma, da 1.000 euro a 5.000*

euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile...”, oltre il pagamento di diritti di segreteria comunali, eventuali oneri legati alle difformità riscontrate, oltre alle spese tecniche per la redazione degli elaborati e della documentazione tecnica asseverata necessaria a corredo della pratica (vedasi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di competenza sismica per eventuali interventi che possano incidere sul comportamento strutturale del fabbricato, quanto di competenza impiantistica/energetica o per l'ottenimento di pareri dagli uffici competenti), da parte di professionista abilitato per un costo indicativo variabile dai € 3.000,00 ai € 8.000,00.

Secondo quanto indicato nella L.R. 23/2004 *“la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere”*.

Rimane a carico della parte acquirente verificare la possibilità di applicazione della normativa relativa alle tolleranze di cui all'art. 102 del RUE “Difformità edilizie minori”, all'Art. 34-bis DPR 380/2001 o Art. 19 bis L.R. 23/2004 (se commessi in data successiva alla sua entrata in vigore): in quest'ultimo caso *“le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:*

*a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;*

*b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”*

**È comunque a carico dell’aggiudicatario la regolarizzazione dell’immobile (con eventuale ripristino dello stato legittimo, qualora risulti possibile) e la sanatoria con pagamento di oblazione e presentazione di documentazione tecnica asseverata in virtù della Normativa vigente al momento dell’acquisto del bene, a seguito di accertamento di tutte le difformità riscontrate, anche non incluse nel precedente elenco, oltre alla presentazione di richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per il piano primo ed eventualmente all’aggiornamento di quello esistente per piano terra e legnaia, con verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, in particolar modo in riferimento ai requisiti illuminoventilanti, altezze e corretto convogliamento delle acque nere e meteoriche.**

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto ha provveduto a far redigere gli Attestati di Prestazione Energetica così come seguono:

- **sub 3 (appartamento piano terra):** rilasciato in data 13/09/2022 dal Soggetto Certificatore DOTT. \*\*\* numero di accreditamento \*\*\*, codice identificativo \*\*\*, valevole sino al giorno 13/09/2032, che attesta l’unità in **Classe Energetica G** (EP gl,nren 617,48 kWh/m<sup>2</sup> anno);

- **sub 5 (appartamento piano primo):** rilasciato in data 13/09/2022 dal Soggetto Certificatore DOTT. \*\*\* numero di accreditamento \*\*\*, codice identificativo \*\*\*, valevole sino al giorno 13/09/2032, che attesta l'unità in **Classe Energetica G** (EP gl,nren 844,91 kWh/m<sup>2</sup> anno).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'atto del rilievo per le operazioni peritali risulta che i beni sono occupati dall'esecutato con la moglie: si specifica che i beni mobili presenti non sono oggetto di pignoramento.

Per quanto esposto i beni si riterranno **LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO a seguito di specifica istanza dell'aggiudicatario/assegnatario in attuazione di ordinanza di rilascio.**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio in oggetto è sito in Località La Serra n°21, frazione Trasasso nel Comune di Monzuno: l'area è caratterizzata dalla presenza di un ridotto numero di edifici ad uso abitativo all'interno di area a verde, servita da viabilità non asfaltata e distante circa 3 Km in linea d'aria dal centro cittadino di Monzuno.

L'edificio principale è un terra-cielo con due piani indipendenti (con scala esterna metallica di accesso al piano primo Sub. 5), realizzato in struttura intelaiata in c.a. e prefabbricato: completano il compendio una legnaia e l'area esterna sistemata a giardino. I prospetti esterni sono caratterizzati da un diverso tinteggio per i due piani e da un rivestimento in dogato ligneo a ridosso della copertura: presentano locali setole e fenomeni di dilavamento, con stato di conservazione che necessita di interventi di manutenzione.

L'unità al piano terra di cui al Sub. 3 risulta composta da un soggiorno con camino, una camera, una cucina, un bagno e un ripostiglio nel sottoscala esterno (non accessibile durante il sopralluogo); l'accesso avviene dalla cucina e dalla porta di ingresso del soggiorno.

L'unità al piano primo di cui al Sub. 5 risulta composta da un tinello con secchiaio e accesso a terrazzo, due camere, un piccolo vano, un bagno e un disimpegno.

La legnaia di cui al Sub. 2 si presenta come un ambiente unico con forno esterno addossato a uno dei prospetti.

Alla data del rilievo gli ambienti si presentavano arredati e abitati; per le eventuali difformità si rimanda a quanto specificato nel paragrafo "CORRISPONDENZA EDILIZIA".

I beni sono caratterizzati dalle seguenti finiture:

**APPARTAMENTO** Sub 3 (piano terra - ca. 59mq - altezza di ca. 2.40ml salvo locali abbassamenti e altezza di ca. 2.25ml per cucina + 1 mq di sottoscala):

- Pareti intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati ma privi di intonaco (visibile la natura del solaio); rivestimento in perlinato per le travi a vista e pavimenti interni in ceramica in tutti i vani. Nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti ceramici, i sanitari presenti nel bagno sono in ceramica;
- Gli infissi interni sono in legno e risulta presente una porta di accesso in metallo e vetro; l'unità è dotata di finestre in legno a vetro singolo, l'oscuramento è garantito da avvolgibili esterni;
- impianto di riscaldamento tradizionale assente, presente una stufa a gas (con tubazione passante nel bagno e infiltrazione visibile), un camino a

legna posti nel soggiorno e una caldaia in cucina per il riscaldamento dell'acqua, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Impianto elettrico in traccia mentre non è presente l'impianto di condizionamento;

- L'appartamento presenta numerose crepe e riprese di tinta estese alle murature, ai soffitti e ai pavimenti; sono inoltre visibili evidenti macchie di umidità e di infiltrazione in particolar modo nel vano cucina coincidente con il terrazzo del piano soprastante. Lo stato generale di conservazione dell'unità è da considerarsi insufficiente e con necessità di numerosi interventi di manutenzione.

**APPARTAMENTO** Sub 5 (piano primo - ca. 48mq - altezza min. ca. 2,70m, a meno di controsoffitto nel disimpegno, e altezza max di ca. 3,30m + ca. 16 mq di terrazzi)

- Pareti intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati ma privi di intonaco con solaio a vista; pavimenti interni in ceramica nei vani tinello, secchiaio e bagno (con evidenti interventi di integrazione con altri elementi), in materiale plastico ignoto nelle camere: per tale argomento si rimanda a quanto riportato nel capitolo "VINCOLI E ONERI". Nel bagno e nel secchiaio sono presenti rivestimenti ceramici, i sanitari presenti nel bagno sono in ceramica;
- Gli infissi interni sono in legno e risulta presente una porta di accesso anch'essa in legno; l'unità è dotata di finestre in legno a vetro singolo, l'oscuramento è garantito da scuri esterni lignei;
- impianto di riscaldamento tradizionale assente, presente una stufa a gas posta nel disimpegno (con tubazione passante nel vano piccolo) e un

boiler nel bagno, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

L'impianto elettrico parzialmente in traccia mentre non è presente l'impianto di condizionamento;

- il terrazzo di accesso presenta uno strato di guaina tinteggiata mentre il terrazzo con accesso dal secchiaio risulta rivestito da teli di plastica a protezione dello strato di guaina sottostante e pertanto non risulta calpestabile. Per entrambi i terrazzi sono presenti balaustre in metallo.
- L'appartamento presenta numerose crepe e riprese di tinta estese alle murature, ai soffitti e ai pavimenti; in particolar modo risultano lesionati e ammalorati anche i pavimenti plastici delle camere. Lo stato generale di conservazione dell'unità è da considerarsi insufficiente e con necessità di interventi di manutenzione.

**LEGNAIA** Sub 2 (piano terra - ca. 13mq e altezza di ca. 1,80ml all'assito e ca. 1,60ml nei sottotrave):

- Pareti tinteggiate, soffitto privo di finitura con travi a vista, pavimento interno in materiale ceramico; porta di accesso in metallo e infisso esterno metallico privo di oscuramento; su uno dei fronti risulta addossato un forno parzialmente protetto da uno sporto realizzato con il prolungamento della copertura;
- Lo stato generale di conservazione dell'unità è da considerarsi scarso e con necessità di numerosi interventi di manutenzione.

**AREA ESTERNA** Sub. 8 (comune ai beni sopra riportati, per una superficie di ca. 517mq):

- L'area esterna a verde si presenta parzialmente piantumata, con aree pavimentate in cemento e/o asfalto. I confini sono definiti da una

recinzione in paletti e rete metallica (in alcuni punti interrotta da passaggi pedonali verso le proprietà limitrofe non oggetto della presente, a tal riguardo si rimanda integralmente a quanto riportato nel capitolo “*VINCOLI E ONERI*”) e dal cancello di accesso in metallo. I dislivelli del terreno risultano contenuti da muretti rivestiti in pietra; l’area esterna presenta un manufatto interrato del gas a servizio dei beni;

- non è stato possibile verificare il sistema di evacuazione delle acque nere: a quanto riferito dalla proprietà, le stesse vengono disperse in un terreno limitrofo sprovvisto di impianto di depurazione in apparente contrasto alle prescrizioni contenute nella c.e. n. 257 anno 1973 (vedasi quanto riportato nel capitolo “*CORRISPONDENZA EDILIZIA*”);
- A meno del vialetto di accesso la cui pavimentazione risulta sconnessa e sdruciolevole, lo stato generale di conservazione dell’area esterna è da considerarsi sufficiente.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

**L’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (compreso quello fognario) e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell’art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a



destinazione ordinaria. E' una misura convenzionale e comprende anche tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali, metà dei muri perimetrali in confine con altre unità, gli spazi tecnici e le superfici accessorie; le superfici, così come rilevate, vengono ragguagliate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi:

- dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, autorimesse e simili è computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti;
- la superficie accessoria di balconi direttamente comunicanti con i vani principali in misura del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- la superficie utilizzata ad area scoperta è computata in misura del 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, del 2% per la quota eccedente;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

La superficie, come sopra, è arrotondata al metro quadrato. **Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, la superficie commerciale (Scc), al lordo delle murature, del bene in parola, con le percentuali

associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

Destinazione d'uso	Piano	Superf. Lorda	Coeff.	Scc mq
appartamento sub 3	T	ca. 59,00	100%	59,00
sottoscala sub 3	T	ca. 1,00	50%	0,50
appartamento sub 5	1	ca.48,00	100%	48,00
terrazzi sub 5	1	ca. 16,00	30%	4,80
legnaia sub 2	T	ca. 13,00	25%	3,25
area esterna sub 8	T	ca. 517,00	10%+2%	20,00
<b>Totale mq</b>				<b>136,00</b>

### STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che 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. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, 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 bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.

La valutazione viene effettuata con il metodo detto **per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq 500,00 quale valore a metro quadro:

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO** € 68.000,00

Detraendo il 15% circa per tenere conto della vendita forzosa si ottiene:

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € 58.000,00

**(Euro cinquantottomila/00).**

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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 riportato in perizia.

\* \* \*

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

Bologna, 23 settembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

\*\*\*

**Allegati:**

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Analisi urbanistica.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.
6. Atto di provenienza.
7. Relazione Notarile (copia).
8. Attestato di Prestazione Energetica.

**Consegnati a parte**

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)