

GEOM. DAVIDE FERRI

Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 180/20**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

PERIZIA INTEGRATIVA**LOTTO UNICO**

Piena Proprietà di pregevole Villa Monofamiliare ad uso Residenziale e Servizi Accessori con sviluppo ai piani Seminterrato, Terra e Sottotetto, oltre ad ampia area cortiliva di pertinenza e terreni contigui attualmente non coltivati.

Il bene oggetto della presente relazione insiste su un'area cortiliva di pertinenza di ampie dimensioni con andamento plani-altimetrico piuttosto irregolare ed è sita in Comune di Zola Predosa (BO), Via Predosa n. 90, in un gradevole contesto collinare.

La superficie commerciale adibita ad uso Residenziale e Servizi pertinenziali, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 619, la superficie lorda dell'Autorimessa ammonta a circa mq. 104, la superficie della Corte risulta di circa mq. 2.914 catastalmente desunti ed infine la superficie dei terreni agricoli, catastalmente desunta, risulta pari a Ha 05.12.88.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Zola Predosa (BO):

- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza mq. 86,

Superficie Catastale Totale mq. 103, R.C. € 528,54, Via Giosuè



Carducci n.25, (Autorimessa) Piano S1;

- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 6, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza vani 15,5, Superficie Catastale Totale 506 mq., R.C. € 2.561,63, Via Predosa n.90, (Abitazione) Piano T.

Catasto Fabbricati del Comune di Zola Predosa (BO) privo di intestazione:

- Foglio 31, Mappale 362, Sub. 5, Via Giosuè Carducci n.25 (B.C.N.C.);

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa (BO):

- Foglio 31, Mappale 307, Seminativo, Classe 4, Superficie Ha 00.08.15, R.D. € 4,84, R.A. 5,05;
- Foglio 31, Mappale 308, Vigneto, Classe 3, Superficie Ha 00.05.98, R.D. € 6,49, R.A. 4,01;
- Foglio 31, Mappale 317, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.18.90, R.D. € 15,13, R.A. 12,69;
- Foglio 31, Mappale 322, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.31.22, R.D. € 24,99, R.A. 20,96;
- Foglio 31, Mappale 357, Pascolo, Classe U, Superficie Ha 00.05.54, R.D. € 0,43, R.A. 0,06;
- Foglio 31, Mappale 359, Area FAB DM, Superficie Ha 00.15.05;
- Foglio 31, Mappale 360, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 03.40.07, R.D. € 272,23, R.A. 228,32;
- Foglio 31, Mappale 426, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.11.23, R.D. € 8,99, R.A. 7,54;
- Foglio 31, Mappale 429, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 00.47.60, R.D. € 38,10, R.A. 31,96.

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa (BO) privo di intestazione:



- Foglio 31, Mappale 362, Superficie Ha 00.29.14 (Ente Urbano).

Preso visione della documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate

– Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna lo

scrivente si permette di osservare che:

- la toponomastica, così come risultante dalla Planimetria Catastale e dalla Visura Catastale relativa all'unità immobiliare distinta con il sub.3 (*autorimessa*), risulta **errata** in quanto viene riportato come indirizzo Via Giosuè Carducci n.25 in luogo dell'indirizzo corretto che risulta essere Via Predosa n.90;

- le unità immobiliari distinte rispettivamente con il sub. 6 (*abitazione*) e con il sub. 3 (*autorimessa*) sono state oggetto di alcune modifiche, che si presuppone comportino una diversa consistenza catastale con conseguente variazione del classamento delle stesse e necessitano di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nelle Planimetrie Catastali.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all' Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, **è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un'ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 1.500,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denunce di Variazione, il tutto da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel

Verbale di pignoramento immobiliare *ad eccezione:*

- *dell'immobile distinto al Foglio 31 Mappale 362 Sub. 2 che risulta **soppresso** dal 12.04.2017; tale soppressione ha generato l'immobile distinto Foglio 31 Mappale 362 Sub. 4; successivamente risulta che l'immobile distinto al Foglio 31 Mappale 362 Sub. 4 è stato **soppresso** dal 30.11.2022; tale soppressione ha generato l'immobile **distinto Foglio 31 Mappale 362 Sub. 6;***
- *i terreni distinti al Foglio 31 Mappali 311-358-361 risultano **soppressi**; tale soppressione ha generato i terreni distinti al **Foglio 31 Mappali 426 e 429.***

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità degli

Esecutati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

Dall' esame dell'Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in



data il Rep. n., risulta che: “... in particolare i comparenti si danno atto che attualmente quanto compravenduto ha l’ accesso da Via Predosa attraverso una cavedagna in terra battuta. La parte venditrice garantisce la permanenza di tale cavedagna insistente su una striscia di terreno, di maggiore consistenza, che resta di proprietà esclusiva della Società venditrice. La Parte acquirente per sé e suoi aventi causa avrà diritto di passaggio con ogni mezzo oltre che pedonale su tale strada, di posa di acquedotto, telefono, gas-metano e linea elettrica a favore del fondo compravenduto ed a carico di tale striscia di terreno larga metri sei misurati dal lato nord-est del mappale 169 foglio 32 e parte del mappale 167 foglio 31, per il tratto che va dalla strada comunale via Predosa fino all’ angolo sud-est del fondo oggetto di compravendita; tale striscia di terreno è evidenziata sulla mappa con colore arancio, mappa che debitamente sottoscritta dai Comparenti per approvazione qui si allega sotto la lettera “A” omessa da me Notaio la lettura delle parti scritte per espressa dispensa avuta dai Comparenti. La Parte acquirente assume a proprio carico gli oneri derivanti dalla realizzazione di una strada su massiciata in ghiaia e manto asfaltato sulla cavedagna sopra descritta e relative opere di scolo, con esclusione della fornitura del materiale (sabbietta e ghiaia in natura) steso sulla strada idoneo per la formazione di un massello alto centimetri quaranta e per una lunghezza di circa metri lineari duecentoquaranta, materiale che sarà a carico della Parte venditrice, con esonero dal compimento di tutti gli ulteriori interventi necessari per l’ asfaltatura, tranne l’ unico onere di stendere il materiale medesimo a mezzo ruspa. La Parte acquirente prende atto dell’ esistenza di una servitù passiva di



acquedotto a favore della proprietà dei Signori ed eredi di

nel tratto che va dall' angolo sud-est attraverso la corte fino a raggiungere

l' angolo nord-est ad una profondità di metri uno circa; è facoltà del fondo

servente spostare a proprie cura e spese il tratto di acquedotto sopradetto

mantenendo le stesse caratteristiche di materiali e diametro del tubo e

profondità di interrimento, tale spostamento dovrà essere comunicato alla

Parte venditrice per eventuali controlli”.

VINCOLI E ONERI

Non risulta costituito condominio.

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Dall' esame dell' Atto di Donazione, redatto dal Notaio in data il Rep. n., risulta che i beni in oggetto confinano con: “... ragioni da tutti i lati, salvo altri e più precisi e recenti confini”.

PROPRIETÀ

Piena proprietà dell' intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di Compravendita Notaio del Rep. n., trascritto a Bologna in data al Reg. Part. e Reg. Gen., i sig.ri acquistavano in ragione di ½ ciascuno pro-indiviso la piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto.

Con atto di Donazione Notaio del Rep. n., trascritto a Bologna in data al Reg. Part. e Reg. Gen., la sig.ra diviene nuda proprietaria del bene in oggetto ed il



sig. diviene usufruttuario del bene in oggetto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Sia nell' Atto di Compravendita che nell' Atto di Donazione la sig.ra dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali ed il sig. dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il al Reg. Part. n. e Reg. Gen. n., per un importo di €, a garanzia di un importo capitale di €, a favore di, iscritta a carico della Sig.ra per la quota 1/1 di nuda proprietà ed a carico del Sig. per la quota 1/1 di usufrutto, gravante il bene oggetto della presente relazione estimativa. In calce a detta ipoteca risulta il seguente annotamento:

- Riduzione di somma Reg. Part. n. e Reg. Gen. n. del, Notaio del Rep. in forza del quale viene così ridotta:

- Riduzione di somma dovuta da € a €

- Riduzione somma dell' ipoteca da € a €

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il al Reg. Part. n. e Reg. Gen. n., per un importo di €, a garanzia di un importo capitale di €, a favore di, iscritta a carico della Sig.ra per la quota 1/1 di nuda proprietà ed a carico del Sig. per la quota di 1/1 di usufrutto, gravante il bene oggetto della



presente relazione estimativa;

- Pignoramento Immobiliare del Reg. Part. n. e Reg. Gen. n., a favore di, trascritto della Sig.ra per la quota 1/1 di nuda proprietà ed a carico del Sig. per la quota di 1/1 di usufrutto, gravante il bene oggetto della presente relazione estimativa.

Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO), rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **antecedente il 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Zola Predosa (BO):

- Concessione Edilizia n. 17263, rilasciata in data 12.09.1997
(Progetto di demolizione e ricostruzione fabbricato uso abitativo);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17475, rilasciata in data 21.12.1999 *(Sanatoria-lavori di sbancamento piazzale annesso a futura costruzione d'abitazione)*;
- Concessione Edilizia n. 172/C/2001, rilasciata in data 08.05.2002



(Variante in corso d' opera a CE n.17475);

- D.I.A. n. 287/D/2004, Prot. Gen. n. 16844 del 29.09.2004 (*Progetto*

di recinzione e cancello carraio);

- S.C.I.A. n.62, Prot. Gen. n. 14200 del 14/05/2019 (*Progetto*

realizzazione piscina interrata);

- S.C.I.A. n.79, Prot. Gen. n. 18332 del 18/06/2019 (*Progetto di*

sanatoria per opere di ristrutturazione edilizia).

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità

compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell'edificio sia in

fasi successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate; in

particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del

Comune di Zola Predosa (BO), risulta che:

- PIANO SEMINTERRATO:

- l' accesso pedonale al locale Autorimessa risulta tamponato;

- in area antistante al locale Centrale Termica risultano realizzati posti auto coperti privi di autorizzazione;

- all' interno del locale Cantina (3) si rileva la realizzazione di n.2 tramezzi in laterizio aventi altezza pari a circa cm. 75;

- all' interno del locale Cantina (1) si rileva la realizzazione di un tramezzo in laterizio avente altezza pari a circa cm. 100;



	- nel locale Cantina (3) si rileva la realizzazione di una porta-finestra in luogo di una finestra;	
	- nel locale Cantina (1) si rileva rispettivamente la realizzazione di una porta-finestra in luogo di una finestra oltre ad un' altezza delle rimanenti finestre pari a circa cm.135 (autorizzati cm.100);	
	- nel locale Cantina (2) si rilevano difformità dimensionali in entrambe le aperture insistenti sul cavedio perimetrale;	
	▪ PIANO TERRA:	
	- si rilevano lievi modifiche dimensionali dei locali pari a circa 5-10 cm.;	
	- in area antistante al locale Cucina risulta realizzato un ampliamento della stessa privo di autorizzazione;	
	- nei locali Camera si rileva la realizzazione di porte-finestre in luogo di finestre;	
	- nel locale Soggiorno si rilevano difformità dimensionali su n.4 aperture insistenti sul Portico;	
	▪ PIANO SOTTOTETTO:	
	- si rilevano lievi modifiche dimensionali dei locali pari a circa 5-10 cm.;	
	- all' interno del locale Soggiorno, in luogo di una finestra risulta realizzata una porta-finestra che consente l' accesso/collegamento ad una superficie esterna priva di autorizzazione, adibita a Terrazzo;	
	- si rilevano difformità nei posizionamenti dei lucernari;	



	- si rilevano difformità nelle indicazioni delle altezze interne pari	
	a circa cm.10-12;	
	▪ PISCINA:	
	- la piscina interrata scoperta risulta realizzata in posizione	
	diforme rispetto a quanto autorizzato.	
	In riferimento alle difformità elencate in precedenza, rimandando	
	all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può	
	affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di	
	Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i	
	presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli	
	strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in	
	contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera	
	sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17	
	(Accertamento di conformità) della L.R. n. 23 del 21.10.2004, procedere alla	
	sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di	
	Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) allegando, oltre agli elaborati di	
	Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità	
	dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento	
	della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della	
	richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente	
	denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le	
	quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle	
	sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese	
	tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze <u><i>a cura e spese</i></u>	



dell'aggiudicatario.

Lo scrivente, ritiene tuttavia doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola Predosa (BO) dell'effettiva possibilità di sanatoria; si ritiene peraltro utile precisare che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23 maggio 2021, codice identificativo 03157 – 213936 - 2021, dal Geom., numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 23 maggio 2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica F**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla Sig.ra nata a il Cod. Fisc., dal Sig. nato a il Cod. Fisc. e dai loro figli in forza di regolare Contratto di Locazione di immobile urbano ad uso abitativo, stipulato con il Sig. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 28.08.2019; la durata della locazione è fissata in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01.08.2019 fino al 31.07.2023, tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge.

Il canone di locazione annuale ammonta a €, da



corrispondersi in via anticipata mediante 12 (Dodici) rate uguali di €

.....; lo scrivente ritiene l'importo della Locazione **congruo**.

Detto Contratto di Locazione risulta quindi registrato in data **antecedente** al Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna in data 21.08.2020 al Reg. Part. n. 24143 e Reg. Gen. n. 36981 e appare quindi **opponibile alla procedura**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare in esame risulta composto da una Villa Monofamiliare ad uso Residenziale e Servizi Accessori con sviluppo ai piani Seminterrato, Terra e Sottotetto, costruita in data **antecedente il 1 settembre 1967**, oltre ad ampia area cortiliva di pertinenza e terreni contigui attualmente non coltivati.

Il bene oggetto della presente relazione insiste su un'area cortiliva di pertinenza di ampie dimensioni con andamento piani-altimetrico piuttosto irregolare ed è sita in Comune di Zola Predosa (BO), Via Predosa n. 90, in un gradevole contesto collinare.

L'edificio in oggetto si eleva su due piani fuori Terra oltre ad un piano Interrato che accoglie le superfici di servizio e risulta costituito da un blocco di forma piuttosto irregolare ed è realizzato in struttura mista di calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura di laterizio, solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde in legno, e murature perimetrali in mattoni di laterizio con finitura "faccia a vista".

L'intera sezione edificata consta al piano Terra di Ingresso, ampio locale ad uso Soggiorno-Salotto e contiguo Portico, Cucina abitabile, Ripostiglio, due Camere a tipologia matrimoniale dotate entrambe di Bagno e



Guardaroba ad uso esclusivo ed infine un ulteriore Bagno debitamente disimpegnato; al piano Sottotetto risultano realizzati un' ampio Soggiorno, Cucina, Bagno debitamente disimpegnato, Camera ed infine locale autorizzato come Sottotetto Praticabile non Abitabile ma *illecitamente* utilizzato come Camera.

Al piano Interrato dell'edificio risultano ubicati ampia Autorimessa, Centrale Termica, Ripostiglio con accesso dall' esterno del fabbricato, ampia Cantina/Deposito Agricolo, n.2 Cantine, Bagno debitamente disimpegnato, Lavanderia, Stireria, Dispensa e Cavedio perimetrale; lo scrivente segnala che i locali di Servizio adibiti a Cantina risultano *illecitamente* utilizzati ad uso residenziale.

Lo scrivente rileva che all' interno dell' area cortiliva pertinenziale, nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto, risulta realizzata un' ampia piscina interrata avente dimensioni interne pari a circa m.13,7 x 6,7, in buone condizioni.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e ad un esame visivo non risultano presenti lesionature e/o cedimenti strutturali.

Il fabbricato, considerato nella sua interezza, consta di finiture di ottimo livello quali:

▪ Pavimentazioni:

- Piano Seminterrato in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità in tutti i locali;
- Piano Terra in piastrelle di gres porcellanato di ottima qualità in tutti i locali ad eccezione del Disimpegno, Camere e Guardaroba



	che risultano pavimentati in parquet di buona qualità posato	
	“dritto-sfalsato”;	
	- Piano Sottotetto completamente pavimentato in parquet di buona	
	qualità posato “dritto-sfalsato”;	
	▪ Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al	
	civile e tinta a tempera; alcune porzioni delle pareti interne risultano	
	con finitura “faccia a vista”;	
	▪ Locali Bagno:	
	- Bagno al Piano Seminterrato con rivestimento per l’intero	
	perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità e	
	dotato di sanitari (wc e bidet) in ceramica, lavabo integrato in	
	mobile-arredo, completi di rubinetteria monocomando;	
	- Bagno (1) al Piano Terra con rivestimento per l’intero perimetro,	
	eseguito in piastrelle di ceramica di buona qualità e dotato di	
	sanitari (wc e bidet) in ceramica, lavabo integrato in mobile-	
	arredo, completi di rubinetteria monocomando;	
	- Bagno (2) al Piano Terra con rivestimento per l’intero perimetro,	
	eseguito in piastrelle di ceramica di buona qualità e dotato di	
	sanitari (wc e bidet) in ceramica, lavabo integrato in mobile-	
	arredo, box doccia, completi di rubinetteria monocomando;	
	- Bagno (3) al Piano Terra con rivestimento per l’intero perimetro,	
	eseguito in piastrelle di ceramica di buona qualità e dotato di	
	sanitari (wc e bidet) in ceramica, lavabo integrato in mobile-	
	arredo, vasca, completi di rubinetteria monocomando;	
	- Bagno al Piano Sottotetto con rivestimento per l’intero	



	perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di discreta qualità e	
	dotato di sanitari (wc e bidet) in ceramica, lavabo integrato in	
	mobile-arredo, box doccia, completi di rubinetteria	
	monocomando;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Serramenti delle finestre e porte/finestre realizzati in legno colore 	
	naturale, completi di vetrocamera e dotati di ferramenta ottonata di	
	buona fattura; lo scrivente rileva che i serramenti esterni installati al	
	Piano Terra sono del tipo “scorrevole”;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oscuri in legno colore naturale; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inferriate apribili in ferro verniciate colore grigio; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Porte interne in legno del tipo bugnato complete di ferramenta di 	
	buona fattura;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portoni di accesso al locale Autorimessa basculanti in lamiera, 	
	rivestiti con pannellatura lignea, dotati di motorizzazione.	
	Nel locale Soggiorno ubicato al Piano Sottotetto è presente l’ impianto di	
	climatizzazione estiva.	
	L’edificio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione	
	acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia Stagna del tipo a “tiraggio	
	forzato” marca “VIESMANN” mod. “VITODENS 200”, ubicata nel locale	
	C.T., presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; la	
	diffusione del calore avviene mediante pannelli radianti a pavimento; nei	
	locali di servizio (Bagni, Lavanderia, Stireria) si rileva l’ installazione di	
	elementi di diffusione del calore del tipo radiante, in alluminio verniciati di	
	colore bianco.	
	L’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di	



utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di buona qualità presumibilmente rispettante la Normativa Vigente.

Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti 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

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...”* ed in particolare all'Allegato C *“Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali



cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

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

Lo scrivente relativamente alla porzione di Piano Sottotetto NON Abitabile, ritiene quanto mai opportuno e prudentiale, ai fini della presente stima, considerare solamente la porzione avente H>150 cm.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Alloggio (P.S1)	274,2	0,50	mq. 137,1
Ripostiglio (P.S1)	6,0	0,25	mq. 1,5
Alloggio (P.T)	233,4	1,00	mq. 233,4
Portico (P.T)	126,1	0,15	mq. 18,9
Alloggio (P.1)	112,1	1,00	mq. 112,1
Sottot. non abit (P.1)	33,1	0,50	mq. 16,5
Corte Esclusiva	519,5	0,10	mq. 51,9
Corte Esclusiva	2394,5	0,02	mq. 47,9
TOTALE			mq. 619,3



Autorimessa (P.S1)	mq. 104,1	
Terreni a seminativo (coltivo abbandonato)	mq. 45717	
Terreni a pascolo (incolto)	mq. 554	
Terreni a vigneto (coltivo abbandonato)	mq. 598	
Area Fabbricato demolito (incolto)	mq. 1505	
STIMA DEL BENE		
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di		
pregevole Villa Monofamiliare ad uso Residenziale e Servizi Accessori con		
sviluppo ai piani Interrato, Terra e Sottotetto, oltre ad ampia area cortiliva di		
pertinenza e terreni contigui attualmente non coltivati.		
Il bene oggetto della presente relazione insiste su un'area cortiliva di		
pertinenza di ampie dimensioni con andamento piani-altimetrico piuttosto		
irregolare ed è sita in Comune di Zola Predosa (BO), Via Predosa n. 90, in		
un gradevole contesto collinare.		
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di		
fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed		
estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza		
della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,		
per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel		
corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato		
esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare		
il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a		
misura , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,		
considerando i seguenti valori unitari:		
Alloggio	mq. 619,3 x €/mq. 2.300 =	€ 1.424.390,00



	Autorimessa	a corpo	€ 60.000,00
	Terreni	a corpo	€ 64.000,00
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€ 1.548.390,00
	% di abbattimento per procedura esecutiva		circa 20 %
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 1.240.000,00
	(Euro Unmilioneduecentoquarantamila/00)		
	* * *		
	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		
	Ozzano dell'Emilia, 20 Agosto 2024		
	IL CONSULENTE TECNICO		
	(Geom. Davide Ferri)		
	<u>Allegati:</u>		
	○ Allegato A (con nomi)		
	○ Allegato A (senza nomi)		
	○ Allegato G (commerciale)		
	○ Estratto di Mappa Catastale		
	○ N.10 Visure Catasto Terreni		
	○ N.2 Visure Catasto Fabbricati		
	○ N.2 Planimetrie Catastali		
	○ Elaborato planimetrico		



o Elenco subalterni

o S.C.I.A. n.62, Prot. Gen. n. 14200 del 14/05/2019

o S.C.I.A. n.79, Prot. Gen. n. 18332 del 18/06/2019

o Elaborato grafico di Stato Rilevato

o Certificazione Energetica (APE)

o Documentazione fotografica

o Contratto di Locazione

o Atto di compravendita

o Atto di donazione Notaio Vittorio Azzani

o Relazione notarile (copia)

o Atto di pignoramento immobiliare

o Istanza professionista delegato alla vendita

o Disposizione GE

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

o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

o Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

o Allegato A senza nomi (in formato word)

o Allegato G con i nomi (in formato word)

o Certificazione Energetica (APE)

