

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n.236/22 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

contro

* * *

La scrivente ha espletato le seguenti operazioni preliminari:

- presa visione della documentazione agli atti, verificandone contestualmente la completezza,
- visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate competente,
- richiesta di copia degli atti di provenienza;
- ricerca dei precedenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune e incontri tecnici presso lo stesso, in data 15/03/2023, 04/04/2023, 11/05/2023,
- accertamenti e operazioni di rilievo in loco nelle date 15/03/2023, 04/04/2023, 18/04/2023.

Si espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento a favore _____, trascritto presso l'Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Bologna in data 07.10.2022 al n. 51851



del Registro Particolare e al n. 36816 del Registro Generale, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Comune di Pianoro (BO), via Nazionale n. 218, così identificati nella Nota di trascrizione:

- *Comune G570 – Pianoro (Bo) – Catasto Fabbricati, via Nazionale 218*
 - F. 71, M. 110 Sub. 15, C/6, 11 mq, P. T
 - F. 71, M. 110 Sub. 17, A/3, 11 vani, P. T – 1
 - F. 71, M. 110 Sub. 18, A/3, 5 vani, P. 2 – 3
 - F. 71, M. 110 Sub. 19, A/3, 6 vani, P. T – 1
 - F. 71, M. 110 Sub. 20, C/2, 22 mq, P. S1
 - F. 71, M. 110 Sub. 21, C/2, 28 mq, P. S1

Lo stato degli immobili, in condizioni di semi-collabenza, richiede lavori di riedificazione e sostanziali opere di ristrutturazione, la cui realizzazione sarebbe difficilmente coordinabile qualora fosse in capo a più proprietà. Si dispone, pertanto, la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di porzioni di fabbricato semi-collabente e annesse pertinenze esterne in Comune di Pianoro (BO), via Nazionale 218.

Gli immobili riversano in una situazione di degrado tale da non poter essere allo stato attuale abitati o in alcun modo utilizzati, con una significativa porzione del fabbricato principale dove sono ubicate le unità residenziali pignorate che è stata in precedenza demolita.



A parere della scrivente, solo una parte dell'edificio residenziale in essere potrebbe essere recuperata, in ogni caso mediante interventi di ristrutturazione sostanziale. L'altra porzione, adiacente alla parte già demolita sul lato sud, andrebbe ricostruita, ben valutando le condizioni di stabilità del terreno.

Il lotto include una porzione cielo-terra di fabbricato residenziale, costituita da:

- Sub. 17 - appartamento su due livelli, piano terra e primo di 223 mq catastali che è stato oggetto di parziale demolizione: risulta ancora in piedi solo la porzione a ridosso della scala di collegamento, corrispondente ad una superficie di circa 65 mq, inclusa la scala e l'ingresso,
- Sub. 18 – appartamento che si sviluppa fra piano secondo e terzo, di 113 mq catastali; come per l'unità immobiliare sottostante, la porzione del secondo piano sul lato sud è stata demolita;
- Sub. 19 – appartamento al piano terra e primo, di circa 116 mq catastali; l'unità è la sola all'interno del fabbricato a non essere stata interessata dalla demolizione; ciò nonostante, la mancanza di allacciamenti impiantistici e le condizioni generali di manutenzione, lo rendono ad oggi non utilizzabile.

Risultano pignorati anche due locali ad uso magazzino (Sub. 20 e Sub. 21), con superficie catastale di 50 mq, che furono realizzati sotto il piazzale retrostante il fabbricato e che, sulla base delle testimonianze



raccolte, in quanto non accessibili né ispezionabili, sarebbero crollati in seguito a dissesti nel versante. Tale superficie accessoria è recuperabile mediante ricostruzione.

Completa il lotto un'autorimessa (Sub. 15) esterna di circa 15 mq complessivi.

Risultano inclusi nel pignoramento i beni comuni di cui si espone più nel dettaglio al relativo capitolo.

Immobili da regolarizzare dal punto di vista catastale, edilizio-urbanistico e impiantistico, in relazione ai lavori di ristrutturazione e riedificazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili risultano così allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO):

- immobili intestati a _____ - proprietà per 1/1, come segue:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C. €	Indirizzo
71	110	15	C/6	2	11 mq	11 mq	45,45	Via Nazionale n. 218 P. T
71	110	17	A/3	4	11 vani	223 mq	1.164,61	Via Nazionale n. 218 P. T, 1
71	110	18	A/3	3	5 vani	113 mq	451,90	Via Nazionale n. 218 P. 2, 3
71	110	19	A/3	3	6 vani	116 mq	542,28	Via Nazionale n. 218 P. T, 1
71	110	20	C/2	2	22 mq	28 mq	142,03	Via Nazionale n. 218 P. S1
71	110	21	C/2	2	28 mq	34 mq	180,76	Via Nazionale n. 218 P. S1

Si evidenzia, innanzitutto, che gli immobili risultano ancora intestati al precedente proprietario _____, deceduto il 27.10.2009.



A riguardo, nella relazione notarile agli atti si legge che *“dall’esame delle note di trascrizione relative alla denuncia di successione e all’accettazione dell’eredità, sopra citate, non risultano mai indicati i beni immobili oggetto della presente relazione, i quali pertanto risultano intestati al Catasto ancora al de cuius _____”*.

La scrivente ritiene sia necessario procedere a regolarizzare l'intestazione catastale, anche per il tramite del Notaio Delegato alla vendita, prima dell'emissione del decreto di trasferimento della proprietà.

I beni insistono su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Pianoro al Foglio 71, Mappale 110 – Ente Urbano di 5.805 mq, in seguito a variazione Tipo Mappale del 30/06/2021, Pratica n. BO0068031.

Su tale Particella, oltre agli immobili pignorati sono edificati beni comuni oltre corpi di fabbrica di altra proprietà e aree esterne pertinenziali.

Gli immobili risultano identificati con i dati catastali sopra riportati in seguito a costituzione del 28/09/1988 (unità afferenti fabbricato già accatastato in parte).

Tenuto conto dello stato di fatiscenza e della parziale demolizione, si ritiene che dovrebbero essere aggiornate ad F/2 le categorie catastali degli immobili Sub. 17, Sub. 18. Lo stesso discorso dovrebbe valersi per i Sub. 20 e Sub. 21, previo accertamento del loro effettivo stato attuale.



Per quanto riguarda le unità che risultano integre, ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata e integrata dal D.L. 21.05.2010 n. 78, convertito in legge dalla L. n. 122/2010, art.19, si evidenzia che rispetto alle planimetrie Prot. n. 9123/1988 del 28/09/1988:

- l'autorimessa Sub. 15, per quanto è stato possibile accertare in relazione all'impossibilità di accedere all'interno, sembra conforme,
- l'appartamento Sub. 19, ad eccezione dell'apertura di alcune porte e alcune differenze nelle altezze interne, risulta conforme.

La base imponibile a fini I.M.U., in base all'attuale classamento, risulta:

- € 7.635,60 per il sub. 15,
- € 195.654,48 per il sub. 17,
- € 75.919,20 per il sub. 18,
- € 91.103,04 per il sub. 19,
- € 23.861,04 per il sub. 20,
- € 30.367,68 per il sub. 21,

per un importo complessivo di **€ 424.541,04**.

Si sottolinea che, generalmente, gli immobili in stato di collabenza non sono soggetti al pagamento di Imu. Specifici Comuni, tuttavia, possono decidere di chiederne la corresponsione in relazione all'edificabilità dell'area in cui sorgono.

La regolarizzazione catastale è a carico dell'aggiudicatario.



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati concordano. Per quanto riguarda l'intestazione, si rimanda a quanto riportato al capitolo *Identificazione catastale*.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Sulla base di quanto riportato sull'elaborato planimetrico Prot. n. BO0077564 presentato in data 20/07/2021, risultano beni comuni agli immobili pignorati, pertanto oggetto di esecuzione:

- Sub. 12, scala pedonale di accesso alla strada pubblica,
- Sub. 13, locale di deposito al piano terra,
- Sub. 14, centrale termica,
- Sub. 16, atrio e vano scale all'interno del fabbricato residenziale,
- Sub. 36, corte esterna.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico sono state riscontrate alcune imprecisioni, ad esempio al piano terra è indicato il Sub. 31 invece del Sub. 17

Sussiste chiaramente una servitù di passaggio sull'area esterna Sub. 36 a favore della proprietà Sub. 51.

Per quanto riguarda il Sub. 20 e il Sub. 21, vista la condizione di dissesto dell'area limitrofa, non è stato possibile accertare se esistono servitù a carico dei fondi limitrofi per consentirne l'accesso.

Nell'atto di compravendita Rep. n. 38730 del Notaio Alessandro Gallerani è riportato che gli immobili sono venduti "*comprensivamente*



a tutte le relative aderenze, sovrastanze e pertinenze, azioni ragioni, usi e diritti inerenti servitù attive e passive se e come esistenti”.

VINCOLI E ONERI

I vincoli sono quelli che impone la normativa edilizia-urbanistica per gli interventi edilizi su immobili ricadenti negli stessi ambiti e sottoposti a vincoli idrogeologici, di rispetto delle distanze stradali, come indicato nel capitolo *Indagine amministrativa*.

Saranno anche da corrispondere oneri e contributi al Comune, in relazione alle opere che saranno realizzate nell’ambito di un intervento edilizio che renda i beni utilizzabili.

CONFINI

I beni immobili confinano con parti comuni, porzione di edificio adiacente, fondi limitrofi, via Nazionale, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili appartenevano al Sig. _____, deceduto il 27.10.2009 e, come già indicato, successivamente non è stato fatto l’aggiornamento dell’intestazione catastale.

Risulta pubblicato in data 09.02.2011 dal Notaio _____, Rep. n. 48013 - Racc. n. 10802, il testamento olografo con data 20.06.2009, scritto e sottoscritto del Sig. _____, che nomina erede di "tutti i suoi beni mobili e immobili" il Sig. _____, soggetto che attualmente per quanto riscontrato è nel possesso esclusivo dei beni immobili oggetto di esecuzione.



PROVENIENZA DEI BENI

Il Sig. _____ in data 18 dicembre 1972 con atto a rogito Rep. n. 38730 del Notaio _____, trascritto a Bologna il 17 gennaio 1973 al n. part. 2366 acquistava porzioni di terreno con porzione rurale di fabbricato (il fabbricato è quello all'interno del quale si trovano le unità abitative pignorate).

In seguito al decesso del Sig. _____ in data 27.10.2009, il Sig. _____, nominato erede testamentario, con atto a rogito del Notaio _____ Rep. n. 48013/10802 in data 09.02.2011 accettava l'eredità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano:

- ipoteca legale iscritta a Bologna il 29.05.2009 ai nn. 29153/5262, per la somma di euro 19.714,82, in favore di _____,
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 13.12.2016 ai nn. 56197/9996, per la somma di euro 51.750,27, in favore di _____,
- pignoramento trascritto a Bologna il 19.07.2022 ai nn. 51851/3681 a favore di _____.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa



vigente.

Si precisa che non è possibile l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per la 'prima casa' ad immobili classificati come collabenti.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro e dalla consultazione del Sistema informativo territoriale del Comune stesso, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ricadono in:

- ambiti agricoli di interesse paesaggistico e aree di valore naturale e ambientale (art. 29 PSC, Art. 49-50 RUE),
- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (artt. 67, 68 PSC),
- Sistema forestale e boschivo (art. 42 PSC),
- sistema collinare (art. 33 PSC),
- connettivo ecologico diffuso (art. 34.3 PSC),
- fasce di tutela fluviale (art. 48 PSC),
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 59 PSC),
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici - R1 - U.I.E. a rischio moderato (art. 59 PSC),
- aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (art. 60 PSC),
- unità di paesaggio - Udp n.2: Terra del Sole-Montelungo-S.Maria di



Zena (art. 32 PSC),

- Vincolo Idrogeologico (art. 51 PSC),

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono stati consultati i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 42 del 16.08.1960** per progetto di stalla, fienile,

- **Licenza Edilizia n. 101** prot. n. 6155 del **29.09.1974** per la sistemazione di un edificio esistente da adibirsi a civile abitazione,

- **Concessione Edilizia n. 34 prot. n. 36** rilasciata il **25.05.1977** per ristrutturazione di una porzione di fabbricato colonico,

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1784 P.G. 11634 del 04.11.1988** per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie,

- **Concessione Edilizia n. 349/90, prot. n. 16805 del 23.04.94** per opere comportanti trasformazione urbanistica ai fini abitativi, più precisamente:

- manutenzione straordinaria al piano sottotetto con creazione di due nuove terrazze in falda,

- nuova costruzione di superficie accessoria interrata per dotare le tre unità immobiliari esistenti di locali ad uso cantina.

- **Concessione Edilizia n. 118/95, prot. n. 12246** rilasciata il 03.11.1997 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 349/90 relativamente alla costruzione di autorimessa e cantine al piano interrato in diversa posizione,

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 318** prot. n. 11984 del 15.12.1988 per sistemazione dell'area cortiliva e strada di accesso al



fabbricato

- Concessione edilizia n. 196/89 prot. n. 9550 del 09.06.1990 per sistemazione dell'area cortiliva e costruzione di una pensilina sull'entrata

- **DIA n. 117/2007 prot. n. 10274/2007** per demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime ed entro sagoma di porzione di fabbricato collabente; nelle foto allegate il fabbricato si trova nelle attuali condizioni, con una porzione rilevante demolita.

Da quanto accertato nel corso dei sopralluoghi, l'intervento in progetto non risulta realizzato.

- **DIA n. 81/2009 prot. n. 7235/2009** presentata il 15.05.2009 per Variante in corso d'opera (opere esterne di manutenzione straordinaria), alla DIA n. 117/2007. Anche tali interventi non risultano essere stati eseguiti.

Anche a causa dello stato in cui riversa il fabbricato, con una rilevante porzione demolita, è stato difficile appurare esattamente quali lavori siano stati effettivamente realizzati, specialmente successivamente alla Concessione Edilizia in sanatoria del 04.11.1988.

Per i titoli successivi non risulta mai depositata la fine lavori e l'impossibilità di visionare l'intero fabbricato oltre che ad accedere a tutte le zone rende difficile fare valutazioni a riguardo.

Stando a quanto riportato nel verbale di sopralluogo del Comune in data 01.04.1997, considerando i fenomeni di dissesto che si sarebbero manifestati a metà degli anni '90, sentite le testimonianze dei proprietari dei fabbricati limitrofi, le cantine di cui alla Concessione



Edilizia n. Concessione Edilizia n. 349/90 e successiva variante n. 118/95, non sono mai state realizzate, mentre sono state realizzate le terrazze ad asola e gli interventi di ristrutturazione interna.

Sub. 15 – Autorimessa piano terra

L'autorimessa, che sorge all'interno di un fabbricato autonomo esterno comprendente anche la centrale termica e l'adiacente deposito (B.C.N.C.), è indicata in pianta nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1784 del 04.11.1988.

Il relativo fascicolo archiviato presso il Comune contiene anche alcune foto che mostrano dall'esterno il fabbricato e in particolare la porzione del garage.

Nel corso dei sopralluoghi non si è riusciti ad accedere all'interno ma da quanto visibile dall'esterno, sembra non siano state apportate modifiche dall'epoca del condono, eccetto per l'intonacatura delle facciate.

Inserendo un braccio in una breccia nel vetro del portone si è riusciti a misurare:

- l'altezza interna nella prima parte, quella più bassa, che sembra tornare all'incirca con quanto indicato nell'elaborato grafico,
- la lunghezza interna, anche questa pare corrispondere.
- la larghezza interna che pare superiore a quanto indicato nell'elaborato grafico della Concessione.

Ulteriori accertamenti dovranno essere condotti a cura dell'aggiudicatario avvalendosi di un tecnico qualificato.



Nel caso venissero riscontrate difformità, sarebbe necessario regolarizzare l'immobile sulla base della normativa edilizia-urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, confrontandosi con i tecnici del Comune in relazione alle possibilità di sanatoria e agli oneri connessi.

Sub. 17, Sub. 18 e Sub. 19 – Unità abitative

Come già indicato, parte del fabbricato è stata demolita. Visionando le foto allegate alla DIA n. 117/2007, sembra che il fabbricato si trovi nelle medesime condizioni di quell'epoca, desumendo pertanto che i lavori previsti nel relativo progetto di ricostruzione non siano stati realizzati, così come le opere esterne previste nella successiva DIA in variante del 2009.

Andando a ritroso, la Concessione Edilizia n. 349/90 del 23.04.94 prevedeva una serie di lavori di redistribuzione interna al secondo piano (Sub. 18) con creazione di due terrazze in falda, in corrispondenza della porzione di fabbricato di altezza minore.

Per quanto riguarda i lavori previsti, ragionevolmente, da quanto è stato possibile visionare limitatamente alla porzione che non è stata demolita, pare che le opere all'interno del fabbricato siano state eseguite. In particolare, si è accertata la realizzazione di due bagni al secondo piano e delle terrazze in falda, sebbene non sia stata depositata la fine lavori e il certificato di abitabilità.

Non paiono, invece, essere state realizzate le cantine interrato.

La precedente Concessione Edilizia in sanatoria n. 1784 del 04.11.1988 per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie



riguardava opere interne su tutte le unità abitative, Sub. 17, Sub. 18 e Sub. 19, con la conversione del sottotetto in corrispondenza della porzione più alta del fabbricato ad altana.

Si ritiene che per la verifica di conformità edilizia, si possa fare riferimento a tale titolo edilizio, unitamente alla concessione del 1990 limitatamente al secondo piano, avendo però anche cura di accertare che gli ingombri plano-volumetrici complessivi siano quelli risalenti ai precedenti titoli edilizi.

Relativamente a questi, è subito evidente che i muri perfettamente ortogonali riportati nelle piante delle prime Concessioni, di fatto non sono stati realizzati così, come risulta anche dalle piante allegate alla Concessione del 1988. È presumibile che tale circostanza sia risalente all'epoca della costruzione e, a parere della scrivente, rientrerebbe nella definizione di tolleranza costruttiva di cui all'art. 19-bis della LR 23 del 2004.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità relativamente ad alcuna delle pratiche edilizie depositate.

Sub. 17

Di questa unità sono rimasti in piedi, oltre il vano scala:

- al piano terra, l'ingresso, il disimpegno, camera e bagno,
- al primo piano, un bagno e relativo disimpegno.

Si evidenziano alcune difformità al piano terra:

- è stata inserita una porta a metà del corridoio di ingresso, una ulteriore in corrispondenza del disimpegno



ed è stato aperto un vano di collegamento con il soggiorno dell'adiacente unità Sub. 19,

- al posto della cucina si trova una camera,
- scostamenti dimensionali nelle misure dei vari ambienti,

La porzione al primo piano e le altezze interne all'incirca corrispondono.

Sub. 18

Questa unità si sviluppa fra il secondo e il terzo piano ("altana").

Al livello inferiore si trovano, oltre le scale di collegamento e i disimpegni, due bagni e due camere. Qua sono visibili i residui delle due terrazze in falda e si è accertato che la distribuzione interna degli ambienti è quella prevista dalla Concessione n. 349/90, anche se con dimensioni non proprio corrispondenti.

In merito a tali lavori, agli risulta che il Comune nel corso di sopralluogo in data 01.04.1997 rilevò, fra l'altro, che le altezze dei locali del piano sottotetto non corrispondevano al progetto ed erano difformi anche rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici attestanti lo stato attuale. Tali elaborati si rifacevano a quanto riportato nei disegni allegati alle precedenti pratiche edilizie.

A parere della scrivente, tale questione andrebbe approfondita ulteriormente, nell'ottica di quantificare esattamente la volumetria che legittimamente sarà possibile ricostruire.

Riguardo all'altana, si sono rilevati scostamenti dimensionali anche significativi: ad esempio la larghezza di una zona a fianco della



terrazza misura circa 1.05 m invece di 1.80 m, come indicato nel disegno della Concessione. Anche le altezze interne non tornano.

Sub. 19

L'unità è la sola fra quelle pignorate all'interno del fabbricato a non essere stata interessata dalla demolizione e comprende il piano terra in corrispondenza della parte più alta del fabbricato e una porzione del primo piano.

Rispetto alla Concessione del 1988, sono state apportate alcune modifiche interne, come l'apertura di un vano di passaggio fra cucina e soggiorno e lo spostamento di alcune porte al piano terra.

Le dimensioni degli ambienti, in alcuni casi non corrispondono, con scostamenti oltre il margine di tolleranza.

Sub. 20 e Sub. 21 – Locali di deposito

Non è stato possibile visionare tali locali, posti al livello sottostante al fabbricato di abitazione, non essendoci attualmente alcuna via di accesso percorribile.

Sentite le testimonianze dei proprietari dei fabbricati limitrofi, tali costruzioni sarebbero crollate in relazione ai dissesti degli anni '90 che hanno interessato il fronte di terreno entro cui sono stati ricavati.

Nel fascicolo della Concessione Edilizia del 04.11.1988 sono contenute le relative fotografie e nell'elaborato grafico sono rappresentate con una superficie interna complessiva di circa 50 mq.

Sintetizzando e concludendo questo capitolo, le condizioni



dell'immobile hanno permesso di accertare solo quanto ancora in essere, con i limiti dei problemi di accessibilità e le difficoltà materiali di rilevare compiutamente i vari ambienti.

Quanto qui riportato non esime, quindi, l'acquirente dall'effettuare ulteriori accertamenti avvalendosi di un tecnico qualificato e rapportandosi con i tecnici comunali per quanto riguarda la determinazione del volume legittimo, le possibilità e le procedure di sanatoria, nonché gli oneri connessi.

Tutte le regolarizzazioni sono a carico dell'acquirente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda i sub. 15, 20 e 21, gli immobili non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto il loro uso standard non prevede consumi energetici, ai sensi dell'Allegato A, art. 1 comma 5 punto d) della D.G.R. n. 1275 del 07.09.2015.

Lo stesso vale per immobili Sub. 17 e Sub. 18 in quanto parzialmente demoliti, in stato di collabenza.

Per quanto riguarda il sub. 19, non sono presenti gli allacciamenti impiantistici relativi alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda. In ogni caso, essendo richiesto dalla normativa vigente, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, in data 24/05/2023, codice identificativo n. 07734-440275-2023 a firma _____, valevole sino al 24/05/2033, in cui si attesta che l'appartamento è posto in Classe Energetica **G**.

STATO DI OCCUPAZIONE



Gli immobili non sono occupati, visto lo stato di collabenza e di degrado generale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale con relative pertinenze esterne, ubicato in via Nazionale 218, a circa 1,5 km da Pianoro Vecchio.

Alla proprietà si può accedere mediante l'accesso carrabile posto a fianco della casa cantoniera che domina la curva, percorrendo poi una stradina in discesa ricavata nell'area di proprietà. Una volta scesi, bisognerebbe girare a destra per raggiungere l'autorimessa ma le condizioni della vegetazione che ha preso possesso del percorso non lo rende attualmente agibile.

È anche possibile accedere agli immobili scendendo a piedi lungo una scala (di proprietà) addossata al rilevato stradale.

L'edificio, con struttura portante in muratura, sorge al primo livello sotto-strada ed è suddiviso in tre proprietà. Le due proprietà estranee alla procedura occupano la porzione di fabbricato "a valle", con accesso autonomo, direttamente individuabile dalla differente tinteggiatura e dal buono stato di conservazione di questa parte dell'immobile.

La porzione di fabbricato in cui sono ubicate le tre unità abitative pignorate riversa, invece, in condizioni generali di degrado, con la parte più "a monte" demolita.

Più precisamente:



- l'unico appartamento non toccato dalla demolizione è l'unità che catastalmente corrisponde al Sub. 19 e che si sviluppa su due livelli, piano primo e terra; tale unità è, comunque, priva di allacciamenti impiantistici e il suo stato generale di degrado richiede interventi di ristrutturazione sostanziale,
- dell'appartamento adiacente, corrispondente al Sub. 17, ad entrambi i piani si sono conservate solo le zone a ridosso della scala interna di collegamento,
- l'appartamento sovrastante, Sub. 18, è stato parzialmente demolito al secondo piano mentre il livello superiore, collegato da una scala interna, risulta ancora nella sua consistenza originaria.

Per un quadro più immediato dello stato di consistenza attuale degli immobili si rimanda all'allegato elaborato grafico con le piante degli appartamenti, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Il fabbricato, sulla base di quanto è stato possibile appurare con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è stato edificato precedentemente agli anni '60 e nasce come fabbricato rurale dove nella porzione a monte, orientata a sud, corrispondente a quella demolita, erano ubicati la stalla e il magazzino con un sovrastante fienile, mentre la parte adiacente "padronale" ospitava al piano terra locali di servizio e ai piani superiori la zona abitativa.

L'edificio, negli anni, è stato oggetto di numerose modifiche e rimaneggiamenti che lo hanno convertito integralmente alla funzione residenziale.



Ulteriori lavori di demolizione e ricostruzione erano previsti in epoca più recente quando, per quanto è stato possibile accertare, fenomeni significativi di cedimenti del terreno sul versante, unitamente ad altre circostanze contingenti a cui chiaramente non è stato possibile risalire, hanno impedito la loro esecuzione.

A parere della scrivente, della parte di fabbricato rimasta in piedi, andrebbe comunque demolita un'ulteriore porzione che arriva al muro di confine verso valle del Sub. 17, includendo la scala interna, per riedificare costruendo un nuovo corpo di fabbrica giuntato strutturalmente alla porzione di fabbricato adiacente.

Sub. 17

Come già esposto, l'appartamento o meglio, quel che ne è rimasto, si sviluppa su due livelli collegati tramite una scala interna, condivisa con il sovrastante appartamento Sub. 18.

Rispetto alla consistenza originaria, ad oggi risultano conservate le seguenti parti, essendo l'intera ala sud (ex stalla e fienile) stata demolita:

- al piano terra, dove si trova l'ingresso condiviso anche con il sub. 18, è presente una camera, un bagno e relativo disimpegno,
- al piano primo, è presente un bagno con disimpegno.

Sub. 18

L'unità si sviluppa fra piano secondo e terzo, sopra il Sub. 17,



condividendone l'ingresso dall'area cortiliva antistante e la scala di accesso.

Come per l'appartamento sottostante, la parte sud è stata demolita e risultano ancora in essere:

- al secondo piano, due bagni e due camere,
- il terzo piano, che si sviluppa nel sottotetto solo parzialmente sopra il piano secondo, collegato mediante una scala a chiocciola e provvisto di una terrazza ad asola.

Sub. 19

L'appartamento si trova in adiacenza al sub. 17, nella parte più lontana alla porzione demolita, sviluppandosi fra piano terra e primo con scala chiocciola interna, e risulta ancora nella sua consistenza originaria.

Al piano terra, si accede da un ingresso indipendente e vi troviamo la zona giorno costituita da cucina, tinello e soggiorno, mentre il piano primo ospita due camere e un bagno, più disimpegno.

Dal soggiorno al piano terra si accede all'area esterna cortiliva terrazzata sul retro, originariamente pavimentata, oggi invasa dai rovi.

Sub. 15

L'autorimessa è stata ricavata all'interno di un piccolo fabbricato in muratura, spostato lateralmente dal fronte dell'edificio, in cui si trovano anche la centrale termica, ad oggi non operativa, e un locale di deposito, entrambi beni comuni annessi alla proprietà.

Il locale ha una superficie circa 15 mq complessivi e un'altezza minima di 2,30 m.



Lo stato di abbandono in cui riversa necessita di opere di sistemazione.

Sub. 20, 21

Si tratta di due locali di deposito, con superficie complessiva di circa 50 mq che non è stato possibile visionare in quanto sono stati realizzati sotto il piazzale retrostante al fabbricato e attualmente il percorso per raggiungerli non è agibile.

Come già esposto, stando alle testimonianze delle persone che abitano nelle proprietà limitrofe, tali manufatti sarebbero crollati nel corso dei dissesti del terreno avvenuti negli anni '90. Il tutto da verificare.

CONFORMITÀ IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

Si precisa che la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura.

Data la peculiarità della situazione contingente, con il fabbricato principale che riversa in stato di collabenza, data l'impossibilità di



accedere a tutti gli immobili e/o a loro parti, si è potuto fare una stima di massima delle superfici, in base e limitatamente a quanto si è potuto misurare, alla consultazione degli elaborati grafici allegati alle precedenti pratiche edilizie e alle planimetrie catastali.

In particolare, per i Sub. 20 e Sub. 21, si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Per ogni unità, le superfici verranno scorporate in una parte che sarà presumibilmente oggetto di ricostruzione e in una parte che potrà, invece, essere resa utilizzabile mediante ristrutturazione, come meglio precisato al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda l'altana, la si considera superficie accessoria, computata al 50%, tenendo conto solo della porzione con altezza superiore a 1,50 m. La superficie della terrazza viene invece computata al 30%.



Ciò premesso, si assumono le seguenti superfici:

Sub.		Sup. tot. mq	Sup. da ristrutturare mq	Sup. da ricostruire mq
15	Autorimessa	15	15	-
17	Appartamento PT, P1	225	-	225
18	Appartamento P2, P3	113	43	70
19	Appartamento PT, P1	120	100	20
20	Deposito	22	-	22
21	Deposito	28	-	28

Risulta quindi:

- 158 mq di superficie abitativa da ristrutturare,
- 315 mq di superficie abitativa da ricostruire,
- 15 mq di autorimessa da ristrutturare
- 50 mq di deposito da ricostruire.

STIMA DEI BENI

PROCEDURA DI STIMA E RICERCHE DI MERCATO

I valori unitari adottati sono l'espressione sintetica di una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame.

A tale riguardo, occorre distinguere fra:

- gli immobili in stato di collabenza, per cui non è possibile trovare sul



mercato un repertorio significativo e attendibile di situazioni assimilabili da utilizzare come fonte,

- gli immobili che possono essere ristrutturati, per i quali la consultazione degli operatori del settore e delle banche dati ad oggi disponibili (Agenzia delle Entrate, FIAIP) può fornire alcune indicazioni; partendo da tali valori, corrispondenti a immobili in condizioni ottimali, si procederà poi sottraendo i costi di ristrutturazione.

Come già esposto ai capitoli precedenti, visto che già sull'area era stato proposto, in seguito a studi e valutazioni tecniche approfondite da parte _____, un progetto che prevedeva la demolizione di tutto il corpo di fabbrica più basso, quindi anche della porzione a ridosso della scala interna di collegamento che interessa i Sub. 17 e 18, attualmente ancora in piedi, il futuro acquirente presumibilmente si troverà ad eseguire un intervento analogo. Sempre un intervento di ricostruzione potrebbe interessare i locali di deposito Sub. 20 e 21.

Per quanto riguarda l'adiacente corpo che si sviluppa per una maggiore altezza con l'altana al terzo piano, sarebbe invece da valutare un intervento di ristrutturazione generale, che non può comunque prescindere da eventuali opere atte a sanare situazioni di irregolarità edilizia e urbanistica. Lo stesso, per l'autorimessa esterna Sub. 15.

Immobili da ristrutturare

Le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2022



semestre 2, per la zona Extraurbana/Agricola del Comune di Pianoro (codice R1) riportano i seguenti range di variabilità:

- fra 1.200 e 1.500 euro/mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione,
- fra 1.600 e 2.000 euro/mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione,
- fra 800 e 1.150 euro/mq per box auto in normale stato di conservazione.

Considerando che gli immobili, in seguito a ristrutturazione generale, si troveranno in ottime condizioni di conservazione, si ritiene adeguato assumere come valori unitari a base di stima:

- 1.800 euro/mq per la porzione di fabbricato che include parte del Sub. 19, esclusa una camera e porzione del bagno con la doccia al piano terra, e parte del Sub. 18, corrispondente alle due camere al piano secondo e alla sovrastante altana.
- 1.000 euro/mq per l'autorimessa.

Determinato il valore totale andranno poi detratti i costi per i lavori di ristrutturazione e oneri vari.

Immobili da ricostruire

In tal caso si ritiene di far riferimento al valore dell'area edificabile.

Il Comune di Pianoro, nella Deliberazione n. 13 del 05/03/2021 "determinazione ai fini Imu per l'anno 2021 del valore venale in comune commercio delle aree edificabili" riporta per la zona in cui sorgono gli immobili un valore unitario di euro 250/mq. Non risultano per gli anni successivi aggiornamenti di tali valori.



Tenendo conto anche degli oneri di demolizione, si assumerà un valore di euro 200/mq per le superfici abitative

Per quanto riguarda la superficie accessoria dei depositi, si ridurrà tale valore al 25%, arrotondando pari a euro 50 euro/mq.

VALUTAZIONE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue:

- i beni si collocano in un segmento di mercato degli immobili per cui non sono reperibili fonti informative dirette adeguate e attendibili;
- alcuni degli immobili riversano in stato di collabenza e necessitano un intervento di ricostruzione,
- per gli immobili non collabenti, sono comunque necessari sostanziali interventi di ristrutturazione,
- gli immobili presentano difformità, dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale da regolarizzare,
- gli immobili sono liberi.

Immobili da ristrutturare

Come già indicato si assume un valore unitario a base di stima pari a:

- 1.800 euro/mq per le superfici abitative (tot. 158 mq),
- 1.000 euro/mq per l'autorimessa (15 mq).

I valori complessivi a base di stima risultano pertanto:

- $1.800 \times 158 = 284.000$ euro per le unità abitative,
- $1.000 \times 15 = 15.000$ euro per l'autorimessa.

A tali importi andranno poi sottratti i costi di ristrutturazione, spese



tecniche e oneri annessi, il tutto forfettariamente assunto pari a:

- 1.500 euro/mq euro per la ristrutturazione delle unità abitative,
- 600 euro/mq per l'autorimessa.

I valori commerciali degli immobili da ristrutturare risultano pertanto, arrotondando:

- $284.000 - 1.500 \times 158 = \underline{47.000}$ euro per le unità abitative
- $15.000 - 600 \times 15 = \underline{6.000}$ euro per l'autorimessa

Immobili da ricostruire

Come già indicato si assume un valore unitario a base di stima pari a:

- 200 euro/mq per le superfici abitative (tot. 315 mq),
- 50 euro/mq per i depositi (50 mq).

I valori commerciali degli immobili da ricostruire risultano pertanto, arrotondando:

- $200 \text{ euro/mq} \times 315 \text{ mq} = \underline{63.000}$ euro per le unità abitative
- $50 \text{ euro/mq} \times 50 \text{ mq} = \underline{2.500}$ euro per i depositi

Tenendo conto dell'ubicazione dei beni in oggetto, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, arrotondando, si ritiene ragionevole assumere:

valore commerciale del lotto unico:

119.000 euro (centodiciannovemila/00 euro)

Tale valore necessita di una riduzione per tenere conto delle particolari



condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 20%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita risulta:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

Con osservanza

Bologna, 26 gennaio 2024

IL C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto



1. Documentazione catastale
2. Atti notarili
3. Precedenti edilizi
4. Piante
5. Documentazione fotografica
6. A.P.E.

