

Stefano Masotti
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail::stefanomasotti26@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

Creditore Procedente

Es. n. 219/2022

Contro

Udienza del

Soggetto Esecutato

*

LOTTO UNICO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione incaricava in data 15 febbraio 2023 lo scrivente Arch. Stefano Masotti con studio in Bologna, in qualità di Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza

Arch. Stefano Masotti

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

documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli

mancanti o inadeguati;

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, ./.

DATI DI PIGNORAMENTO

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 06/09/2022 Numero di repertorio

8637 notificato da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA trascritto il

05/10/2022 ai nn. 51222/36345, *a favore* di ./., e *a carico* ./.

./., piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in MARZABOTTO (BO), **Foglio 55**

Particella 290 Subalterno 1 Natura C6 Consistenza 96 metri quadri, indirizzo VIA

SPERTICANO Piano T;

Stefano Masotti
Architetto

2 di 46

./ piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in MARZABOTTO (BO), **Foglio**

55 Particella 290 Subalterno 2, Natura A7 Consistenza 10,5 vani Indirizzo VIA

PORRETTANA SUD n. 73/2-P.S1 T 1 2;

./ piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in MARZABOTTO (BO) **Foglio 55**

Particella 290 Subalterno 3, Natura C6, Consistenza 40 metri quadri, Indirizzo

VIA PORRETTANA SUD n. 73/2 Piano T;

./ piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 4, Natura C.2, Consistenza 25 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./ piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 5, Natura C.2, Consistenza 104 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./ piena proprietà 1/1, su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO), Arch. Stefano Masotti

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 6, Natura C.2, Consistenza 15 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./ piena proprietà 1/1, su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 7, Natura C.2, Consistenza 24 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./ piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO)

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 8 **graffate Particella 344**, Natura C.2,

Consistenza 90 metri quadri, Indirizzo VIA PORRETTANA NORD n.73/2 Piano

T.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio immobiliare, composto da un fabbricato

Stefano Masotti
Architetto

3 di 46

ad uso abitativo del tipo villetta isolata e fabbricati accessori ad uso

magazzini e depositi, oltre ad area di proprietà esclusiva di sedime dei

fabbricati e circostante della superficie catastale di mq.3.453,00, il tutto sito

in Comune di Marzabotto (Bo), frazione Pian di Venola, località Gabellina

di Venola, via Palmiro Togliatti n.6 (già via Porretana Sud n.73/2).

Il fabbricato del tipo villetta isolata ad uso abitativo si eleva per due piani

fuori terra oltre ad un piano sottotetto in specifico:

-l'appartamento posto al piano primo (Sub.2) a cui si accede da scala esterna

su corte (B.C.N.C.Sub.11) è formato da un ingresso, una cucina, cinque

camere ed un disimpegno, della superficie lorda di circa, **mq.148,00**, oltre ad

un terrazzo al piano che si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato della

superficie lorda di circa **mq.40,00**. All'interno dell'unità abitativa è presente

una scala di collegamento che conduce al piano sottotetto che apre su locali

Arch. Stefano Masotti

di servizio, un ripostiglio ed un bagno, il tutto coprente una superficie di

circa **mq. 87,00**.

Annessi all'unità abitativa è presente al piano terra un Locale CT della

superficie lorda di circa **mq.4,00**, mentre al piano interrato è presente un

locale cantina con scala esterna di accesso della superficie lorda di circa

mq.56,00 oltre ad un ripostiglio (ex centrale termica) della superficie lorda

di circa **mq.3,50**.

Al piano terra è presente un ampio locale ad uso autorimessa (Sub.1) della

superficie lorda di circa **mq.108,00** e sempre al piano terreno un locale

magazzino (catastalmente autorimessa Sub.3) della superficie lorda di circa

mq.51,00.

Nell'area cortiliva (BCNC Sub.12) sono presenti un fabbricato che si

Stefano Masotti
Architetto

4 di 46

sviluppa al piano terra ad uso deposito (Subb.4/5) della superficie lorda di

circa **mq.78,00** ed un altro fabbricatino al grezzo che si eleva per un piano

fuori terra (sub.6-7) composto da due locali della superficie lorda di circa

mq.45,00, collegati da una tettoia della superficie lorda di circa **mq. 11,00**.

In fase di sopralluogo nei fabbricati accessori in parte al grezzo ed in

pessimo stato di conservazione si sono riscontrati abusi edilizi per

ampliamenti non autorizzati rappresentati da deposito e ricovero mezzi

tettoie e porzioni di fabbricato edificate su area demaniale. Tutto ciò meglio

di seguito descritto nel capitolo *Indagine Amministrativa*.

Area di esclusiva proprietà di sedime e circostante i fabbricati sopra descritti

della superficie catastale di mq.3.453,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è censito al Catasto

Arch. Stefano Masotti

Fabbricati del Comune di Marzabotto (Bo) intestato al signor:

(soggetto esecutato) nato a Marzabotto (Bo), il 06/09/1937, **proprietario**

1000/1000.

è deceduto in data././ e che la sua eredità è stata dichiarata in persona del

dott. ././

All'attualità i beni facente parte del compendio immobiliare risultano

intestati a:

././ sede in Bologna ././ Proprietà 1/1.

Si precisa che: il Sub.8 Foglio 55 Mapp.290 graffato con il 344 è in././sede

in Bologna ././ Proprietà 1/1 ed al ././per porzione di area di mq. 45

Proprietà 1/1.

I beni risultano *identificati* al **Catasto Fabbricati** del comune sopraccitato

Stefano Masotti
Architetto

5 di 46

al:

Foglio 55

-Mapp.290 Sub.1, Via Sperticano, P.T., Cat.C/6, Cl.2, Consistenza mq.96

Superficie Catastale mq.96 Rendita €.406,56 (autorimessa);

-Mapp.290 Sub.2, Via Porrettana Sud n.73/2, S1-T-1-2, Cat.A/7, Cl.U,

Cons.10,5vani, Sup.Cat.280, mq. Totale escluse aree scoperte 267mq.,

Rendita Catastale €.1.084,56 (Appartamento piani S1 - T-1-2);

-Mapp.290 Sub.3, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. Cat.C/6, Cl.3

Consistenza mq.40, Superficie Catastale mq.40, Rendita €.198,32

(autorimessa);

-Mapp.290 Sub.4, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. Cat.C/2,, Cl.3,

Consistenza mq.25, Superficie Catastale mq.30, Rendita €.103,29

(magazzino);

Arch. Stefano Masotti

-Mapp.290 Sub.5, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T. ,Cat.C/2, Cl.2

Consistenza mq.104, Superficie Catastale mq.102, Rendita €.365,24

(magazzino);

-Mapp.290 Sub.6, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T., Cat.C/2, Cl.2

Consist. mq.15, Superficie Catastale mq.18, Rendita €.52,68 (magazzino);

-Mapp.290 Sub.7, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T., Cat.C/2, Cl.1,

Consistenza mq.24, Superficie Catastale mq.27, Rendita €.71,89

(magazzino);

-Mapp.290 graffato con Mapp. 344 Sub.8, Via Porrettana Sud n.73/2, P.T.

Cat.C/2, Cl.2, Consistenza mq.90, Superficie Catastale mq.92, Rendita

€.316,07 (magazzino) **NB. Mapp. 344 soppresso.**

*

Stefano Masotti
Architetto

6 di 46

Catasto Terreni

L'area di sedime e circostante i fabbricati è identificata al Catasto Terreni

del Comune di Marzabotto al:

Foglio 55 Particella 290 ENTE URBANO are 34 ca 53

CATASTO FABBRICATI

Sub.1) Dati derivanti da:

-SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/01/1976 in atti dal

11/12/1989 (n. 33 1/1976);

-VARIAZIONE del 20/01/1976 in atti dal 20/09/1997 (n.000033/1976);

-Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

Sub.2) Dati derivanti da:

-SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/01/1976 in atti dal

Arch. Stefano Masotti

11/12/1989 (n. 34.1/1976);

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 31/12/1992 (n.C00673/1990);

-VARIAZIONE del 16/09/2014 in atti dal 16/09/2014 (n.048269/2014);

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 CLS (n. C673.1/1990)

-VARIAZIONE del 16/09/2014 Pratica n. B00139I99 in atti dal 16/09/2014 G.A.F. -

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48269.1/2014);

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Sub.3) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C672.1/1990);

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Stefano Masotti
Architetto

7 di 46

Sub.4) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C672.1/1990);

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Sub.5) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C672.1/1990);

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Sub.6) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C672.1/1990);

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Arch. Stefano Masotti

Sub.7) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C672.1/1990);

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Sub.8) Dati derivanti da:

-VARIAZIONE del 24/01/1990 in atti dal 20/09/1997 U.AFFERENTI

(n.C671.1/1990);

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Stefano Masotti
Architetto

8 di 46

CATASTO TERRENI

Foglio 55 Particella 290 Derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/1990 in atti dal 19/01/1990

TM.52468/89 (n.238.2/1990); VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/04/1985

in atti dal 20/11/1986 (n.32986);VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/1970

in atti dal 16/12/1970 (n. 10970); VERIFICA STRAORDINARIA del

18/02/1970 in atti dal16/09/1970(n.3070); FRAZIONAMENTO del

06/03/1968 in atti dal 16/10/1969 (n.5369).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati

nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano a meno del

numero civico indicato nella visura storica dove risulta indicata ancora la via

Arch. Stefano Masotti

Porrettana Sud n.73/2, anziché l'odierna via Togliatti n. 6.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che le planimetrie del

subalterno2 (abitazione) corrisponde a quanto visionato ma non a quello

autorizzato dalle pratiche edilizie depositate, come anche quella del

subalterno 1 (autorimessa).

Anche la planimetria del subalterno 4 corrisponde a quanto visionato.

Diversamente l'elaborato planimetrico del subalterno 5 non corrisponde a

quanto visionato ed a quanto condonato così come il subalterno 7 difforme

dallo stato visionato ed autorizzato.

L'unità ad uso deposito/magazzino subalterno 6 risulta conforme a quanto

presente nel condono rilasciato ma difforme da un punto di vista catastale.

Il subalterno 3 catastalmente indicato come autorimessa, non corrisponde a

Stefano Masotti
Architetto

9 di 46

quanto presente nei progetti depositati sia per configurazione planimetrica

che per destinazione d'uso quale magazzino, di conseguenza per i manufatti

sopraccitati e per quest'ultimo andranno ripresentate nuove planimetri

catastali causa il cambio d'uso di alcune unità immobiliari e per alcune la

diversa consistenza il tutto mediante Pratiche Docfa redatte da un tecnico

professionista di competenza del territorio.

Il magazzino identificato con il subalterno 8 risulta un manufatto

completamente abusivo da demolire completamente.

Come già ricordato sarà necessaria per la regolarizzazione catastale redigere

come sopra indicato nuove planimetrie e modelli Doc.Fa a firma di un

tecnico abilitato, oltre a nuovo elaborato planimetrico e se necessario causa

la demolizione delle parti abusive di alcuni manufatti la redazione di un Tipo

mappale (TM) per variazione.

Arch. Stefano Masotti

La regolarizzazione dell'intero compendio immobiliare viste le molteplici

difformità di tutti gli edifici che lo compongono tra lo stato visionato e le

planimetrie catastali di riferimento, presuppone per la redazione delle

pratiche catastali da parte di un tecnico abilitato un importo presunto di circa

Euro 4.500,00, oltre a spese, diritti di segreteria ed oneri di legge.

Si precisa che: per detto compendio immobiliare lo scrivente ha eseguito

solo una ricognizione visiva dello stato dei luoghi, non è stato possibile

verificare elementi certi di riferimento per il riconoscimento del reale

posizionamento dei confini riportati sulla mappa catastale.

La verifica e l'esatto posizionamento dei confini di proprietà sarà a cura e

spese del futuro aggiudicatario

Quindi lo scrivente non certifica il reale posizionamento dei confini

riportati in mappa e la consistenza dell'are su cui insistono i manufatti edilizi in oggetto risulta quella catastale così come riportata nelle visure per immobile allegate alla presente perizia.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni in oggetto sono venduti con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù, sia attive che passive, se e come queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere e compreso ogni diritto a terreno alluvionale, nonché con gli infissi e seminfissi ed ogni impianto.

Nella vendita sono compresi altresì tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, tali ai sensi di legge di quanto previsto nei titoli di provenienza o per destinazione di fatto.

Si precisa che :

*Sub.10 via Togliatti 6 P.T.(BCNC)corte comune ai Subb.1-2-3-4-5-6-7 et 8;

Arch. Stefano Masotti

*Sub.11 Via Togliatti 6 P.T.(BCNC)corte comune ai Subb.1-2-3;

*Sub.12 Via Togliatti 6 P.T.(BCNC)corte comune ai Subb.4,5,6,7,8;

CONFINI

Il compendio immobiliare confina a nord con la via Togliatti, a sud con terreno alluvionale del torrente Venola-Demanio dello Stato, ad est con il mappale 520, ad ovest con i mappali 221 e 300, Salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli riportati nei titoli di provenienza o per destinazione di fatto.

PROVENIENZA DEL BENE

A Lazzari Anna, la quota dell'intero in diritto di abitazione degli immobili

Marzabotto Foglio 55 Particella 290 Sub.8-Foglio 55 Particella 344, Foglio 55

Stefano Masotti
Architetto

11 di 46

Particella 290 Sub.2 Particella 290 Sub.3 Particella 290 Sub.4, Particella 290 Sub.5,

Particella 290 Sub.6, Particella 290 Sub.7, Particella 290 Sub.1, è pervenuta per atto

per causa di morte - acquisto di legato ex art.540 c.c. del 17/05/2022 Numero di

repertorio 21795/12545 Notaio MALAGUTI Luigi, Sede di Bologna trascritto il

13/06/2022 nn.30841/22025 da potere di ./.

PREMESSO: - CHE IL SIGNOR ./., NATO A MARZABOTTO (BO) IL 6

SETTEMBRE 1937. DOMICILIATO IN VITA ./E' DECEDUTO A

MARZABOTTO IL ./., CHIAMANDO A SUCCEDERGLI PER LEGGE IN

QUOTE UGUALI TRA LORO. IL CONIUGE SIGNORA ./., QUI

COMPARENTI.

NONCHE' L'ALTRO FIGLIO : - CHE IL PRESIDENTE DEL

TRIBUNALE DI BOLOGNA DOTT.SSA ALESSANDRA ARCERI, CON

DECRETO N. R.G. 1953/2022 IN DATA 11 MARZO 2022, HA DICHIARATO Arch. Stefano Masotti

GIACENTE L'EREDITA' RELITTA DAL SUDETTO ./., NOMINANDO

CURATORE, CON DECRETO DEL 22 MARZO 2022, IL DOTT. ./., CON

QUESTO ATTO LA ./., CONFERMANO DI ESSERE DECADUTE DALLA

FACOLTA' DI ACCETTARE L'EREDITA' A SEGUITO DEL CITATO

DECORSO INFRUTTUOSO DELL'"ACTIO INTERROGATORIA" E

COMUNQUE, PER QUANTO OPPORTUNO, RINUNCIANO ALLA

EREDITA' RELITTA DAL RISPETTIVO CONIUGE E PADRE ./., A QUESTO

PUNTO, ANCHE I FIGLI DELLA SIGNORA ./., CIOÈ I SIGNORI ./.,

RINUNCIANO ALLA MEDESIMA EREDITA' RELITTA DAL SUDETTO

LORO NONNO, / LA SIGNORA ./., SI E' RISERVATA COMUNQUE IL

DIRITTO DI ABITAZIONE A LEI SPETTANTE PER LEGGE, QUALE

CONIUGE, SULL'IMMOBILE ADIBITO A RESIDENZA FAMILIARE IN

Stefano Masotti
Architetto

12 di 46

MARZABOTTO VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 6.

Al ./la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di ESTROMISSIONE, SALDO E STRALCIO del 15/06/1970 Notaio Giancarlo COMELLI Sede Bologna (BO), Repertorio n.8634 - Registrazione n.9585 in data 26/06/1970 - Voltura n.11070 in atti dal 16/12/1970 trascritto il 11/07/1970 nn.14838/10526 da potere di ./..

./ la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 03/01/1964, Notaio Giancarlo COMELLI Sede Bologna (BO) Repertorio n.4523 - trascritto il 20/01/1964 nn.1324/1024 da potere ./..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile del Notaio Giulia BARBAGALLO allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN.65435/12958 del 15/12/2009 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11/12/2009 numero di repertorio 139708/11138 notaio FASSO' Federico sede Bologna

A favore di ./.

contro ./ quale debitore non datore di ipoteca

capitale €.640.000,00 Totale €. 1.280.000,00 Durata 15 anni

Grava su Marzabotto Foglio 23 Particella 273 Sub. 2 Particella 273 Sub. 3, Particella 273 Sub.4, Particella 273 Sub.5, Particella 273 Sub.6, Particella 273 Sub.7, Particella 273 Sub.8 Particella 273 Sub.1, Marzabotto Foglio 55

Arch. Stefano Masotti

Stefano Masotti
Architetto

13 di 46

Particella 290 Sub.1, Particella 290 Sub.2, Particella 290 Sub.3, Particella
290 Sub.4, Particella 290 Sub.5, Particella 290 Sub.6, Particella 290 Sub.7,
Particella 290 Sub.9 N.B.

N.B: A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.55359/9154 DEL 07/12/2020

derivante da restrizione di beni del 10/11/2020 emesso da TRIBUNALE DI

BOLOGNA Sede BOLOGNA Numero di repertorio 21172/6665;

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 1

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 2

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 3

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 4

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 5

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 6

Arch. Stefano Masotti

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 7

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 8

Foglio 23 Particella 273

ISCRIZIONE NN.22783/3223 del 12/06/2012 IPOTECA

VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO del 22/05/2012 Numero di repertorio

35901/20041 Notaio MALAGUTI Antonio Sede Bologna

A favore di ./.

contro ./. capitale €.103.600,00 Totale €. 207.200,00 Durata 10 anni

Grava su Marzabotto Foglio 23 Particella 273 Sub.2, Particella 273 Sub.8,
Particella 273 Sub.3, Particella 273 Sub.4, Particella 273 Sub.5, Particella
273 Sub.6. Particella 273 Sub.7, Particella 273 Sub.1, Marzabotto Foglio 23

Stefano Masotti
Architetto

14 di 46

Particella 273, Marzabotto Foglio 55 Particella 290 Sub.2, Particella 290 Sub.1, Particella 290 Sub.3, Particella 290 Sub.4, Particella 290 Sub.5, Particella 290 Sub.6, Particella 290 Sub.7, Particella 290 Sub.9.

N.B. A margine risultano:

-ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.55360/9155 del 07/12/2020

derivante da restrizione di beni del 10/11/2020 emesso da TRIBUNALE DI

Bologna Sede BOLOGNA Numero di repertorio 21172/6665

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 1

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 2

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 3

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 4

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 5

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 6

Arch. Stefano Masotti

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 7

Foglio 23 Particella 273 Subalterno 8

Foglio 23 Particella 273

Trascrizioni:

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 06/09/2022 Numero di repertorio

8637 notificato da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA trascritto il

05/10/2022 ai nn. 51222/36345, **a favore di ./.e a carico ./. , proprietario 1000/1000,**

Commentato [SM1]:

sui seguenti immobili:

./., piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in MARZABOTTO (BO), **Foglio**

55 Particella 290 Subalterno 1 Natura C6 Consistenza 96 metri quadri, indirizzo

VIA SPERTICANO Piano T;

./., piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in MARZABOTTO (BO), **Foglio**

Stefano Masotti
Architetto

15 di 46

55 Particella 290 Subalterno 2, Natura A7 Consistenza 10,5 vani Indirizzo VIA

PORRETTANA SUD n. 73/2-P.S1 T 1 2;

./, piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in MARZABOTTO (BO) **Foglio 55**

Particella 290 Subalterno 3, Natura C6, Consistenza 40 metri quadri, Indirizzo

VIA PORRETTANA SUD n. 73/2 Piano T;

./, piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 4, Natura C.2, Consistenza 25 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./, piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 5, Natura C.2, Consistenza 104 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./, piena proprietà 1/1, su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 6, Natura C.2, Consistenza 15 metri quadri, Arch. Stefano Masotti

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./, piena proprietà 1/1, su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO),

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 7, Natura C.2, Consistenza 24 metri quadri,

Indirizzo VIA PORRETTANA SUD n.73/2 Piano T;

./, piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in MARZABOTTO (BO)

Foglio 55 Particella 290 Subalterno 8 graffate Particella 344, Natura C.2,

Consistenza 90 metri quadri, Indirizzo VIA PORRETTANA NORD n.73/2 Piano

T.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la

normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Stefano Masotti
Architetto

16 di 46

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico–Settore Edilizia Privata

del comune di Marzabotto sono state rilevate le seguenti indicazioni

urbanistiche che riguardano il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato in cui è posto il bene oggetto di procedura esecutiva è interessato dalla vigente normativa urbanistica comunale (PSC-RUE –POC) in forma associata dei comuni di Marzabotto e Vergato, in specifico:

-con Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Marzabotto n.45 del 30/06/2016 e Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Vergato n.37 del 30/06/2016 è stato approvato definitivamente **il Piano**

Strutturale Comunale (PSC) dei Comuni di Marzabotto e Vergato, con il recepimento dell'Intesa della Città Metropolitana di Bologna.

Arch. Stefano Masotti

Il piano approvato è entrato in vigore dal 07/09/2016, data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

Con Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Marzabotto n.20 del 04/04/2014 e Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Vergato n.23 del 04/04/2014, è stato adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dei Comuni di Marzabotto e Vergato corredato dei documenti a supporto del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS/VALSAT - rapporto ambientale e sintesi non tecnica).

Con Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Marzabotto n.46 del 30/06/2016 e Deliberazione di Consiglio comunale del Comune di Vergato n.38 del 30/06/2016 è stato approvato definitivamente il

Stefano Masotti
Architetto

17 di 46

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dei Comuni di Marzabotto e

Vergato ai sensi degli art. 33 e 34 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20.

Il piano approvato è diventato efficace dal 07/09/2016, data di pubblicazione

dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia

Romagna (BURERT).

IL PSC-RUE approvati sono depositati per la libera consultazione presso

l'Ufficio di Piano dei Comuni di Marzabotto e Vergato, Piazza XX

Settembre, n. 1 - Marzabotto (BO), o presso il sito online del comune di

Marzabotto <http://www.comune.marzabotto.bo.it>

Il compendio immobiliare secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC)

TAV. 1B - Ambiti e trasformazioni Territoriali - Sistema insediativo –

Ambiti Urbani Consolidati.

AUC – Ambiti urbani consolidati (artt. 6.10 – 6.12 PSC)

Arch. Stefano Masotti

*

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il compendio

immobiliare in oggetto è inserito in zona: **SISTEMA INSEDIATIVO –**

Ambiti urbani consolidati – CAPO 4.2..

Parte in zona AUC.2 Tessuti insediativi, a media densità, a prevalente

destinazione residenziale Capo 4.2 del RUE

Parte in zona AVN Aree di valore naturale ed ambientale Art. 4.6.2.

del RUE.

RUE in forma associata dei Comuni di Marzabotto e Vergato

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni

Stefano Masotti
Architetto

18 di 46

le opere inerenti la costruzione dell'intero compendio immobiliare oggetto di
stima sono posteriori al 1° settembre 1967.

Fabbricati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

Licenza di costruzione n.41/72 registrato al Protocollo n.2765 il
19/10/1972, rilasciata in data 23 giugno 1972 per nuova costruzione di un
fabbricato da adibire ad abitazione;

Licenza di costruzione n.59/72 registrato al Protocollo n.5171 il
29/05/1972, rilasciata in data 20 ottobre 1972 Variante alla licenza n. 41/72;

Licenza di costruzione n.61/77 registrato al Protocollo n.1831 il
20/06/1977, rilasciata in data 30 luglio 1977 Ampliamento per locale ad uso
magazzino;

Concessione di costruzione n.36/80 registrato al Protocollo n.1090 il
25/02/1980, rilasciata in data 12 giugno 1980, Variante alla licenza di
costruzione n. 61/77;

Arch. Stefano Masotti

Concessione Edilizia in Sanatoria L 47/85 art.35 N.231 acquisita al
Protocollo n.2044 del 01/04/1986 rilasciata in data 29/02/1996, relativa a
piccoli fabbricati ad uso deposito;

Domanda Prot.N.2435 del 16/04/1986, Pratica n.60/86 tendente ad ottenere
la Concessione Edilizia per nuova costruzione ad uso ricovero automezzi ed
attrezzi. Domanda respinta poiché in contrasto con le Norme di attuazione

Del PRG art.29 "Zone speciali H per attrezzature a verde privato";

Ordinanza di Sospensione N.48 Prot.N.5728 del 29/05/2012 per la
realizzazione di fabbricati abusivi come da segnalazione del Servizio
Intercomunale Polizia Municipale Comuni di Marzabotto e Vergato
rispettivamente per:

A) costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma

irregolare utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario, dotata di

acqua e luce e di porte e finestre divisa all'interno in piccoli ambienti (n. 3

vani) di cui un bagno. La copertura è in travi in ferro con sopra appoggiati

tavoloni, sulla parte superiore vi è la presenza di onduline in eternit;

B) presenza di pensilina utilizzata precedentemente per la distribuzione di nafta,

di dimensioni di m. 5,00 x 4,00 metri circa avente un'altezza di m. 6,00

sostenuta da due piloni in ferro e la copertura formata da pali in ferro con

sopra tettoia in eternit.

C) costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato in parte aperta e in

parte in muratura adibita a magazzino con deposito mezzi. La copertura è in

onduline in eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi di cemento armato.

La parte costruita in muratura è dotata di n. 4 aperture di cui 2 sollevate da Arch. Stefano Masotti

terra mentre la parte aperta è chiusa con lamiera;

D) presenza di alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed un'ulteriore

tettoia con posizionata all'interno una baracca da cantiere in metallo;

Il tutto in località Pian di Venola, Via Togliatti n.6 nel territorio del Comune di

Marzabotto e dalla quale risulta che responsabile del presunto abuso è del signor ./., in

qualità di proprietario;

Comunicazione di Abuso Edilizio Art. 23 Comma 2 LR N. 23/2004 Prot. N.

12133

Tipo di infrazione: Esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire.

Norma violata: Art. 31 del DPR 380/2001 sanzionato all'art. 44 Art. 14 LR

n.23 del 21/10/2004.

Tipologia dell'abuso: realizzazione sull'area di proprietà ./., censita al F55

Stefano Masotti
Architetto

20 di 46

Mapp. 290 Frazione Pian di Venola del Comune di Marzabotto, di opere e

manufatti, all'interno dell'area di proprietà, che si estende oltre il fabbricato

residenziale, in direzione del Torrente Venola, con presenza di baracche,

tettoie e costruzioni. L'area interna a cui si accede attraverso un cancello a

due ante in ferro, è divisa dal fabbricato principale e del giardino adiacente

l'abitazione, con una recinzione in rete metallica plastificata. Degli

accertamenti effettuati veniva redatto il verbale di sopralluogo completo di

rilievi fotografici e planimetrici.

Opere meglio descritte:

A) una costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma

irregolare, utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario

riguardante l'attività di "opere e lavori stradali" esercita dal ./.. La

costruzione, dotata di acqua e luce, , porte di accesso e finestre, è divisa

Arch. Stefano Masotti

all'interno in piccoli ambienti (n. 3 vani) di cui uno adibito a bagno. La

copertura è in travi in ferro con assito in tavoloni in legno ed onduline in

Eternit. Su alcune parti del tetto sono presenti fogli di carta catramata. Nei

pressi della struttura è presente una pesa ormai in disuso da anni.

B) una pensilina utilizzata fino agli anni 1973/1974 per l'attività di distribuzione

privata di carburanti. La pensilina di dimensioni di m.5,00 x m.4 circa avente

un'altezza di m. 6,00 circa, è sostenuta da due piloni in ferro e la copertura della

stessa è costituita da travi in ferro lastre in eternit. Al di sotto della stessa sono

depositati bidoni, bancali in legno e materiale vario.

C) un cassone di autocarro dismesso coperto con un telone di plastica

utilizzato come deposito di materiale vario.

D) una costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato. La

Stefano Masotti
Architetto

21 di 46

costruzione è in parte aperta ed in parte in muratura ed è adibita a magazzino/deposito per mezzi, bancali e attrezzature per l'attività di lavorazione del legname. La copertura è in onduline in Eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi in cemento armato. La parte costruita in muratura è dotata di aperture per l'accesso e finestre. In parte la costruzione è chiusa con lamiere in ferro.

E) alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed un'ulteriore tettoia posta sopra una baracca da cantiere in metallo.

***Ordinanza N.37 per la Completa Demolizione Prot.N.2097 del 15/02/2013** in merito alle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e sotto descritte:

In data 23/05/2012 con Prot.n.5520 è pervenuta la segnalazione dal Servizio Intercomunale Polizia Municipale Comuni di Marzabotto e Vergato, nella quale si segnalava:

A) costruzione realizzata in mattoni di calcestruzzo e cemento, di forma irregolare utilizzata come magazzino e deposito di materiale vario, dotata di acqua e luce e di porte e finestre divisa all'interno in piccoli ambienti (n.3 vani) di cui un bagno. La copertura è in travi in ferro con sopra appoggiati tavoloni, sulla parte superiore vi è la presenza di onduline in Eternit;

B) presenza di pensilina utilizzata precedentemente per la distribuzione di nafta, di dimensioni di m.5,00 x 4,00 metri circa avente un'altezza di m. 6,00 sostenuta da due piloni di ferro e la copertura formata da pali in ferro con sopra tettoia in Eternit;

C) costruzione di mattoni di calcestruzzo e cemento armato in parte

Arch. Stefano Masotti

aperta e in parte in muratura adibita a magazzino con deposito mezzi. La copertura è in onduline in eternit ed è sorretta da pali in ferro e in travi di cemento armato. La parte costruita in muratura è dotata di n. 4 aperture di cui 2 sollevate da terra mentre la parte aperta è chiusa con lamiera;

D) presenza di alcune tettoie in lamiera adibite a box per animali ed una ulteriore tettoia posizionata posta sopra una baracca da cantiere in metallo.

A seguito di tale segnalazione era stata emessa Ordinanza di sospensione dei lavori n.48/2012 e successivamente invio delle sanzioni con lettera del 20/10/2012 prot.11738 . Il comune a seguito di quanto soprascritto e rilevato con Ordinanza n.37 ha ordinato la *completa demolizione*.

NB. *Alla data del sopralluogo del 24 marzo 2023 eseguito dallo scrivente, non risulta richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità per la villetta ed usabilità per i depositi presenti nell'area esclusiva di proprietà e non risulta ottemperate l'obbligo di completa demolizione (Ordinanza n.37/2013 del comune di Mazabotto) in merito alle opere eseguite in assenza di titolo edilizio.*

Arch. Stefano Masotti

Sempre alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità dai progetti autorizzati rispettivamente per i seguenti fabbricati:

Fabbricato del tipo monofamiliare al piano primo con annessa cantina al piano interrato e vani ad uso autorimessa e magazzino al piano terra (Sub.1-Sub.2-Sub.3) in specifico:

Piano interrato: il locale cantina posto a detto piano è stato ampliato senza essere stato autorizzato, il locale centrale termica non è più adibito a questa

Stefano Masotti
Architetto

23 di 46

funzione ed è un piccolo ripostiglio.

Piano terra: nel locale magazzino diametralmente opposto all'ingresso è

stata aperto un altro portone non autorizzato. Nel locale autorimessa al suo

interno è stato ricavato un altro ampio locale ed un bagno con impianti del

tipo civile abitazione, locale non avente funzione di autorimessa e non

autorizzato all'uso attuale, di fatto riducendo le dimensioni dell'autorimessa

stessa. Realizzazione al piano terra di piccolo locale (fuori sagoma) con

destinazione centrale termica non più in uso.

Piano primo: nell'appartamento oggetto di stima lo scrivente ha riscontrato

una diversa distribuzione interna, parte dei locali sono stati modificati nelle

loro dimensioni mediante lo spostamento di alcuni tramezzi con relative

aperture, oltre alla realizzazione di scala di collegamento interna in ferro e

legno che porta al locale sottotetto.

Arch. Stefano Masotti

Piano Sottotetto: Nei progetti autorizzati del piano sottotetto era presente un

terrazzo parzialmente coperto raggiungibile da scala esterna con partenza dal

piano primo. Alla data del sopralluogo tutto il piano è adibito a locale

tavernetta compresa anche la superficie dell'ex terrazzo diventata superficie

coperta, con creazione di un bagno ed un ripostiglio.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, negli elaborati autorizzativi non era

presente il suo utilizzo, quindi per la sua regolarizzazione dovrà essere

verificato *l'indice di fabbricabilità della zona AUC.2 (dov'è inserito il*

manufatto edilizio). Deve essere eseguita una verifica dei requisiti cogenti

superfici illuminanti/ventilanti, con la possibilità di considerare detta superficie

accessoria e pagamento di oblazione *pari al doppio degli oneri con*

referimento alla LR n. 23/2004. Dal momento che le modifiche non

Stefano Masotti
Architetto

24 di 46

autorizzate hanno interessato anche parti strutturali del fabbricato dovrà

essere rispettata la normativa sismica con la presentazione di pratica sismica

a firma di un tecnico abilitato e relativa sanatoria se necessaria a seguito

delle verifiche tecniche. Tutte le porzioni di superficie al di sotto del m.l.1,80

sono da considerarsi non abitabili.

Per quanto riguarda le modifiche interne illustrate precedentemente dovrà

essere verificato il rispetto delle superfici illumino-ventilanti, sarà possibile

solo per queste modifiche una pratica Edilizia del tipo SCIA a Sanatoria con

oblazione minima di Euro 2.000,00 (art. 17 LR n. 23/2004) oltre a diritti di

segreteria, a firma di un tecnico abilitato. Dalla pratica edilizia sopra

descritta dovrà essere escluso il recupero del locale più servizio igienico

ricavati all'interno del locale autorimessa al piano terra, poiché locali che

dovranno essere demoliti.

Arch. Stefano Masotti

Tutte le difformità Sanabili con una SCIA a Sanatoria saranno a totale

carico del futuro aggiudicatario così come i diritti di segreteria richiesti per

la presentazione della SCIA e le eventuali sanzioni amministrative stabilite

dal Comune di Marzabotto in aggiunta a quanto sopra indicato.

Sono a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario le competenze

professionali relative al tecnico, incaricato della presentazione di tutte le

pratiche sia edilizie che le pratiche sismiche a seguito di tutte le verifiche per

arrivare alla regolarizzazione totale del manufatto edilizio.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese

relative all'aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione urbanistico-

edilizia.

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

Stefano Masotti
Architetto

25 di 46

sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

*

Fabbricati ad uso depositi situati in area esclusiva di proprietà

Come citato in precedenza detti fabbricati sono stati oggetto di comunicazione di abuso edilizio, *Ordinanza di sospensione lavori* n.48 del 29/05/2012 e *Ordinanza di demolizione* n.37 del 15/02/2013 da parte del Comune di Marzabotto nei confronti del signor./.

Di seguito rispettando l'ordine con il quale sono stati individuati nei verbali di violazione:

***Manufatto "A" individuato al Catasto Fabbricati con i Subb. 4-5**

Per detto fabbricato è stata presentata una pratica di condono edilizio N.231/1985 rilasciato in data 29/02/1996, dove erano rappresentati un deposito olii, di forma rettangolare, in parte in aderenza a manufatto con al suo interno un deposito, un wc, un locale pesa ed un ripostiglio.

Arch. Stefano Masotti

In fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato l'aumento di superficie di detto fabbricato a favore di un ampio locale, parte del Sub.5, ad uso magazzino ricovero mezzi, suddivisione del locale ripostiglio e creazione di un ulteriore wc, apertura e chiusura tra porte e finestre diverse da quelle presenti nel condono. **Come riscontrato nella Ordinanza di demolizione la**

porzione di magazzino/ricovero mezzi dovrà essere demolita poiché non

autorizzata, oltretutto è stato oggetto di richiesta di pratica di condono

diniegata (Vd. elenco pratiche edilizie – capitolo Indagine

Amministrativa). Inoltre in fase di sopralluogo si è riscontrato per detto manufatto un coperto in lamiera ondulata, segnalato nei Verbali come copertura in lastre ondulate di cemento amianto.

Stefano Masotti
Architetto

26 di 46

Si rileva la presenza di una pesa per autocarri con piastra metallica e struttura perimetrale in c.a. che è sistemata nell'area cortiliva esclusiva nelle immediate vicinanze del Manufatto identificato con la lettera "A".

***Manufatto "B"** Pensilina in ferro per distribuzione di nafta (utilizzata sino al 1974)

All'attualità la struttura è in stato di abbandono, rimangono comunque parte degli impianti e non è più presente il manto di copertura in cemento amianto.

Si sono rilevate nell'area cortiliva di proprietà la presenza di botole in ferro di accesso alle cisterne interrate che contenevano i carburanti di cui alla precedente attività svolta dal proprietario fino al 1974, come da dichiarazione del proprietario nel 2012 data dei verbali di abuso edilizio.

NB. Si fa presente che alla data del sopralluogo lo scrivente non ha potuto verificare le condizioni delle cisterne usate per lo stoccaggio dei carburanti e se le cisterne siano state svuotate e o riempite con inerti. Di conseguenza si

Arch. Stefano Masotti

pone l'attenzione alle persone interessate poiché detta verifica dovrà essere condotta dal futuro aggiudicatario. La verifica e se necessario il futuro smaltimento e bonifica saranno sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario. All'attualità di difficile quantificazione e quindi lo stimatore nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ha applicato una percentuale di riduzione che tiene conto per quanto possibile di detta spesa.

Manufatto "C" individuato al catasto fabbricati con i **Subb. 6-7- 8**

Fabbricato realizzato con mattoni di calcestruzzo e mattoni, con destinazione depositi e tettoia di collegamento tra i due corpi. Il manufatto è presente negli elaborati di condono n. 231/1985 rilasciato in data 29/02/1996.

Stefano Masotti
Architetto

27 di 46

Alla data del sopralluogo eseguito dallo scrivente si è riscontrata la realizzazione di tettoia nella parte anteriore, con struttura metallica e coperto in lamiera ondulata, nella parte retrostante è stato realizzato un ampliamento non autorizzato con copertura in lamiera ondulata utilizzato per deposito materiali vari. All'interno del deposito più grande (Sub.7) è stata realizzata una parete divisoria in mattoni e porta di collegamento tra i due locali che si sono venuti a creare.

La parete divisoria e le tettoie, abusive dovranno essere demolite poiché non autorizzate e non rappresentate nel condono edilizio.

In aderenza ai depositi sopra descritti è presente locale magazzino (Sub. 8) che in parte si estende su terreno demaniale, come anche indicato nella planimetria catastale. La sagoma del manufatto risulta anche negli elaborati allegati ai verbali di abuso edilizio con *Allegato 2*.

Arch. Stefano Masotti

Anche questa porzione (Sub.8) dovrà essere demolita poiché non facente parte della domanda di condono (autorizzazione paesaggistica) e inoltre una parte è edificata su area demaniale.

Manufatto "D" tettoie in lamiera adibite a box per ricovero animali

Alla data del sopralluogo non sono più presenti le tettoie in lamiera per ricovero animali.

Per i manufatti sopra descritti condonati dove in sede di sopralluogo si sono riscontrate modifiche interne ed esterne è possibile la loro regolarizzazione mediante una pratica edilizia del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione minima di Euro 2.000,00 oltre alla verifica e dimostrazione della compatibilità paesaggistica e la relativa sanzione paesaggistica. Sarà necessaria la richiesta del certificato di conformità

Stefano Masotti
Architetto

28 di 46

edilizia ed agibilità, dal momento che non è stata trovata all'interno della pratica il suo rilascio.

Per quanto invece attiene le porzioni realizzate abusivamente, descritte in precedenza, dovranno essere completamente demolite.

Tutte le difformità Sanabili con una SCIA a Sanatoria saranno a totale carico del futuro aggiudicatario così come i diritti di segreteria richiesti per la presentazione della SCIA e le eventuali sanzioni amministrative stabilite dal Comune di Marzabotto.

Sono a totale carico ed onere del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, incaricato della presentazione di tutte le pratiche sia edilizie che pratiche sismiche a seguito di tutte le verifiche per arrivare alla regolarizzazione totale dei manufatti edilizi.

Saranno sempre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Arch. Stefano Masotti

Tutte le opere di demolizione dello stato di fatto e di ripristino dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla regolarizzazione dei beni richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto al fine di accertare la possibilità di definizione delle pratiche edilizie per regolarizzare i manufatti edilizi oggetto di accertamento peritale.

Stefano Masotti
Architetto

29 di 46

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto.

A tal proposito lo scrivente in via prudenziale ha abbattuto di circa un 25% il valore a metro quadrato dei manufatti edilizi, causa le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia, catastale a cura di un tecnico abilitato, con verifica sismica, igienico-sanitaria ed impiantistica e le porzioni di fabbricato da demolire poiché abusive e come indicato da ordinanza di demolizione del comune di Marzabotto n.37 del 2013.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo descritta in relazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, nel predetto certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Marzabotto al **Foglio 55 Mapp.290, Sub.2**, è posta in classe energetica **"D"** N.00827 -428017-2023 - Certificatore ./.. rilasciato il 17/04/2023 e valido sino al 17/04/2033.

Arch. Stefano Masotti

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data della presente relazione, il compendio immobiliare risulta occupato dalla signora ./.. (diritto di abitazione), e dalla ./..
A seguito di atto notarile per Rinuncia ad Eredità, redatto dal Notaio Dr. Malaguti Luigi in data 17 maggio 2022 repertorio N.21795, registrato in Bologna il 10/06/2022 n. 28558 a seguito della morte del signor ./..chiamando a succedergli per legge in quote uguali tra loro, il coniuge signora ./..

PREMESSO: - che il presidente del TRIBUNALE DI BOLOGNA DOTT.SSA ALESSANDRA ARCERI, CON DECRETO N. R.G. 1953/2022 IN DATA 11

MARZO 2022, HA DICHIARATO GIACENTE L'EREDITA' RELITTA DAL

SUDETTO ./ NOMINANDO CURATORE, CON DECRETO DEL 22

MARZO 2022, IL DOTT. ./ CON STUDIO IN BOLOGNA, CON QUESTO

ATTO LA SIGNORA ./ CONFERMANO DI ESSERE DECADUTE DALLA

FACOLTA' DI ACCETTARE L'EREDITA' A SEGUITO DEL CITATO

DECORSO INFRUTTUOSO DELL'"ACTIO INTERROGATORIA" E

COMUNQUE, PER QUANTO OPPORTUNO, RINUNCIANO ALLA

EREDITA' RELITTA DAL RISPETTIVO CONIUGE E PADRE SIGNOR ./ A

QUESTO PUNTO, ANCHE I FIGLI DELLA SIGNORA ./ CIOÈ I SIGNORI

./RINUNCIANO ALLA MEDESIMA EREDITA' RELITTA DAL SUDETTO

LORO NONNO, ./

La signora ./ si è riservata comunque il diritto di abitazione a lei spettante per legge,

quale coniuge, sull'immobile adibito a residenza familiare in Marzabotto via Palmiro Arch. Stefano Masotti

Togliatti n. 6.

La quota dell'intero in diritto di abitazione degli immobili Marzabotto Foglio 55

Particella 290 Sub.8-Foglio 55 Particella 344, Foglio 55 Particella 290 Sub.2

Particella 290 Sub.3 Particella 290 Sub.4, Particella 290 Sub.5, Particella 290 Sub.6,

Particella 290 Sub.7, Particella 290 Sub.1.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è situato in via

Togliatti n.6 , in località Pian di Venola, Comune di Marzabotto, (BO).

inserito in zona a prevalente carattere residenziale. Pian di Venola fa parte

del comune di Marzabotto, in provincia di Bologna, nella regione Emilia-

Romagna.

La frazione o località di **Pian di Venola** dista circa 1,5 chilometri dal

Stefano Masotti
Architetto

31 di 46

dall'abitato di Marzabotto di cui essa fa parte.

Il comune di appartenenza Marzabotto è un comune italiano della città

metropolitana di Bologna facente parte dell'Unione dell'Appennino

Bolognese, comune che si sviluppa circa a 20 chilometri a sud di Bologna,

comprendendo territori delle valli dei fiumi Setta e Reno. Confina con i

comuni di Monzuno, Grizzana Morandi, Savigno, Vergato, Monte San

Pietro, Sasso Marconi. Il capoluogo è posto a circa 100 m. s.l.m., ma il suo

territorio è in prevalenza montuoso; comprende, fra altri, Monte Sole 628 m.

s.l.m. Sono frazioni del comune Allocco, Gardeletta, Lama di Reno, Lama di

Setta, Luminasio, Malfolle, Medelana, Montasico, Panico, Pian di Venola,

Pioppe di Salvaro, Quercia, Sibano, Sirano, Sperticano.

L'area è percorsa da importanti vie di comunicazione fra Bologna e la

Toscana

Arch. Stefano Masotti

Sufficienti sono i collegamenti tra Bologna ed il comune di appartenenza

Ss64 Strada statale Porrettana Sud circa una trentina di chilometri.

Raggiungibile da Bologna con mezzi pubblici quali linea Bus 92 e mediante

Trenitalia è possibile viaggiare da Bologna Centrale a Marzabotto senza

cambi.

Il complesso edilizio è inserito in un contesto abitativo nelle immediate

vicinanze del fiume Venola (che in direzione est, lo porta a confluire nel

Reno presso la località *Pian di Venola*, frazione del comune di Marzabotto

non lontano dal capoluogo stesso), complesso edilizio composto da più

manufatti tra cui uno ad uso residenza familiare ed unità pertinenziali ed

accessorie il tutto circondato da area cortiliva esclusiva.

Al compendio immobiliare si accede dalla via Togliatti attraverso cancello a

Stefano Masotti
Architetto

32 di 46

due ante in ferro, che apre su una vasta area cortiliva di esclusiva proprietà

dove sono situati oltre alla villetta, fabbricati ad uso deposito/magazzini in

pessimo stato d'uso e di conservazione, utilizzati in precedenza per attività

lavorative. L'area circostante ai manufatti è parte a verde/prato e parte

inghiaiaata, delimitata con le altre proprietà da recinzione con rete metallica

su muretto basso.

Il fabbricato per abitazione ha i paramenti esterni con rivestimento effetto

mattoni faccia a vista di colore chiaro al piano terra e rivestimento tipo

laterizio al piano primo. Struttura a travi e pilastri in c.a., tamponamento in

mattoni di laterizio. Coperto a falde con struttura principale e secondaria in

travi e travetti in c.a., manto di copertura in tegole di laterizio.

NB E' presente una lesione verticale nella parete esterna (fronte principale)

di una certa importanza dovuta all'ampliamento della porzione di fabbricato

Arch. Stefano Masotti

per la realizzazione del magazzino al piano terra e terrazzo al piano primo.

Villetta isolata finiture interne:

Piano interrato: il locale cantina ha un pavimento grezzo in cemento e

pareti intonacate, solaio in travetti di c.a. Porta di ingresso in ferro. Presenti

punti luce ed approvvigionamento idrico.

Piano terra: locale autorimessa con pavimento grezzo in cemento, pareti in

mattoni a vista, portoni di accesso nel numero di tre con saracinesca

avvolgibile in ferro verniciato.

Il locale ricavato all'interno dell'autorimessa ha pavimento in ceramica cm.

33x33, nel locale bagno il pavimento è in ceramica cm. 33x33 e rivestimento

di cm. 20x25, presenti wc con cassetta esterna, bidet, lavandino e piatto

doccia. L'accesso a detto locale avviene mediante una porta in legno e vetro

Stefano Masotti
Architetto

33 di 46

e telaio in ferro verniciato. Sono presenti finestre con doppio infisso in alluminio anodizzato e sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili in PVC.

All'interno del locale autorimessa è presente una caldaia alimentata a legna con produzione di acqua calda.

Il locale magazzino (catastalmente autorimessa) al piano terra presenta una pavimentazione in gres rosso, battiscopa in gres, pareti tinteggiate, piccola porta di accesso in ferro, portone di accesso principale sul fronte a pannelli tipo sandwich, oltre ad altro portone posto sul retro realizzato in ferro e vetro.

Piano Primo: locali per abitazione si accede a questi locali posti al piano primo da una scala esterna con struttura in ferro verniciato e gradini prefabbricati in cemento. Il terrazzo pavimentato in gres rosso si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato dotato di parapetto in parte in ferro verniciato e parte in cemento effetto legno. La scala prosegue in direzione del piano sottotetto ed è in ferro verniciato sia parapetto che gradini.

I pavimenti dell'unità abitativa sono in piastrelle di ceramica cm.20x20, cm.10x20 e cm.7x15.

Il battiscopa è in legno.

Il bagno areato ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x20, presenti un wc con cassetta esterna, un bidet, un lavandino ed una vasca.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate altre rivestite con perlinato di legno.

Le finestre e porte finestre per la parte interna sono in alluminio anodizzato e

Arch. Stefano Masotti

Stefano Masotti
Architetto

34 di 46

parte in legno mordenzato con vetro semplice, per l'esterno le finestre e

porte finestre sono in alluminio anodizzato.

In alcune finestre sono presenti cancelli di sicurezza.

Il sistema di oscuramento avviene con tapparelle avvolgibili in PVC.

Le due porte di accesso al piano abitativo sono una in alluminio anodizzato e

vetro, l'altra internamente è in legno del tipo bugnato ed esternamente

l'infisso è in alluminio anodizzato e vetro.

Le porte interne sono in legno impiallacciate dotate di ferramenta di ritegno

e di chiusura.

Piano sottotetto: si accede al piano sottotetto da una scala interna in ferro e

legno che parte dall'ingresso, si accede anche da scala esterna in ferro che

dal balcone al piano primo conduce al sottotetto (prima destinato in parte a

terrazzo). I pavimenti al piano sono in ceramica cm.20x20 e parte cm.7x15

Arch. Stefano Masotti

nella porzione accessoria (ex terrazzo).

Il locale bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica 7x15, rivestimento

sempre in piastrelle cm.20x20, presenti nel bagno un wc. con cassetta

esterna, un bidet, un lavandino una doccia.

L'intradosso in buona parte del soffitto è rivestito in legno del tipo perlinato

che segue la sagoma del coperto, abbaini compresi. Nella porzione di

edificio recuperata (ex terrazzo), è presente nell'intradosso un rivestimento

del tipo pannelli sandwich.

Gli infissi finestre sono in legno mordenzato nei tre abbaini.

Le porte interne son in legno del tipo impiallacciate.

Presenti anche infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera sul lato corto

(ex terrazzo) di forma rettangolare e triangolare che seguono la pendenza

Stefano Masotti
Architetto

35 di 46

delle due falde del coperto. Oltre ad una porta di accesso dall'esterno sempre
in alluminio anodizzato e vetro camera.

Gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare, sono quelli di civile
abitazione, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario,
impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, corpi scaldanti del
tipo a piastra ed alcuni del tipo termoconvettori.

*Il fabbricato si presenta in sufficiente stato d'uso per l'unità abitativa,
mentre per i locali al piano terra (autorimesse/magazzino) e cantina al
piano interrato lo stato d'uso e di conservazione è mediocre.*

Locali deposito: Subb. 4-5

Piano terra , piccolo manufatto ad uso deposito e pesa , ripostiglio e w.c. I
locali all'interno presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica
cm.15x15, nel locale w.c. il pavimento è in piastrelle di ceramica cm.10x20,
presenti un w.c. con cassetta esterna ed un lavandino.

Arch. Stefano Masotti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La porta di ingresso è in legno verniciato con ferramenta di ritegno e di
chiusura, porte interne in legno verniciato. Finestre con telaio in ferro e vetro
semplice. Il sistema di oscuramento avviene con tapparelle avvolgibili in
PVC. Esternamente è presente una porta in ferro verniciato per accesso al
locale ripostiglio.

Il locale magazzino/ricovero mezzi ha una pavimentazione in battuto di
cemento, le pareti sono in blocchi di cemento a vista, il locale w.c.
aggiuntivo presenta un pavimento in gres cm.7x15, rivestimento cm.20x20,
presente un w.c., ed una porta di accesso in legno.

Locali in mediocre stato d'uso e di conservazione.

Stefano Masotti
Architetto

36 di 46

Locali deposito: Subb. 6-7

Locali di deposito realizzati con blocchi di cemento a vista, parte dei depositi

sono posti ad una altezza diversa dal livello terra, presente una banchina di carico.

Presente internamente in un deposito una colonna di distributore carburante.

Il pavimento nei locali deposito è in battuto di cemento. Tutte le aperture dei depositi sono prive di infissi e sono a giorno. Nella parte retrostante e sul

fronte di detti locali sono state realizzate abusivamente delle tettoie, che dovranno essere demolite.

I locali di deposito sono in pessimo stato d'uso e di conservazione.

Locale magazzino: Sub. 8

Locale magazzino realizzato in parte in blocchi di cemento e parte in struttura metallica e rivestimento in lamiera.

Arch. Stefano Masotti

Il coperto è stato realizzato in struttura metallica, manto di copertura in lamiera ondulata ed in parte con elementi prefabbricati in c.a.p. di recupero solamente appoggiati ai blocchi di cemento.

Il pavimento è in terra battuta.

Si ricorda che questo locale per metà risulta edificato su terreno demaniale e comunque nella sua interezza dovrà essere **completamente demolito** poiché non autorizzato e non autorizzabile.

Si rileva nell'area cortiliva la presenza di una pesa per autocarri con piastra metallica e struttura perimetrale in c.a. che è sistemata nell'area cortiliva esclusiva nelle immediate vicinanze del manufatto identificato con la lettera "A" ed una pensilina in ferro per distribuzione di nafta (utilizzata sino al 1974). All'attualità la struttura è in stato di abbandono, rimangono

Stefano Masotti
Architetto

37 di 46

comunque parte degli impianti e non è più presente il manto di copertura in cemento amianto. Si sono rilevate sempre nell'area cortiliva di proprietà la presenza di botole in ferro di accesso alle cisterne interrato che contenevano i carburanti di cui alla precedente attività svolta dal proprietario fino al 1974, come da dichiarazione del proprietario nel 2012 data dei verbali di abuso edilizio.

Quanto sopradescritto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare e beni comuni in oggetto, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e scarichi acque reflue (acque bianche e nere) e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti e fogne, 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.

Arch. Stefano Masotti

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie

in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662.

In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della

superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi
R.P.T.).

- **Appartamento**

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

* * *

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento al P1° circa mq. 148,00

Terrazzi P1° circa mq. 40,00

Locali al sottotetto P2° circa mq. 87,00

Locale CT PT circa mq. 4,00

Autorimessa PT circa mq. 108,00

Magazzino PT circa mq. 51,00

Cantina P S1 circa mq. 56,00

Ripostiglio P S1 circa mq. 3,50

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del compendio

Arch. Stefano Masotti

immobiliare è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale

dei manufatti edilizi in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo

indicativo, è la seguente:

applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

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

Abitazione e locali accessori (Subb.1-2-3)

App.to P.1°	mq. 148,00	x 1,00	mq. 148,00
-------------	------------	--------	------------

Terrazzi P.1°	mq. 40,00	x 0,10	mq. 4,00
---------------	-----------	--------	----------

Locali al sottotetto P2°	87,00	x 0,30	mq. 26,00
--------------------------	-------	--------	-----------

Stefano Masotti
Architetto

40 di 46

Locale C.T. P.T. 4,00 x 0,25 mq. 1,00

Autorimessa PT 108,00 x 0,50 mq. 54,00

Magazzino PT 51,00 x 0,30 mq. 26,00

Cantina P S1 mq. 56,00 x 0,25 mq. 9,00

Ripostiglio P S1 3,50 x 0,25 mq. 1,00

Superficie commerciale Mq. 269,00

*

Per i locali ad uso deposito Sub.4-5

Fabbricatino pesa e depositi P.T. Mq. 79,00

Per i locali ad uso deposito Sub.6-7

Fabbricatino depositi P.T. Mq. 45,00

Tettoia PT Mq. 11,00

Superficie Coeff. di destinazione Sup. commerciale

Arch. Stefano Masotti

Fabbricatino pesa e depositi PT Mq. 79,00 x 1,00 Mq. 79,00

Fabbricatino pesa e depositi PT Mq. 45,00 x 1,00 Mq. 45,00

Tettoia PT Mq. 11,00 x 0,30 Mq. 3,00

Mq. 127,00

*Si precisa inoltre che la superficie degli immobili sopra descritti è stata
estrapolata esclusivamente dal rilievo sommario eseguito in loco e dagli
elaborati di progetto depositati in Comune.*

*La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione
esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le
relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.*

STIMA DEL BENE

- Criterio di stima adottato:

Stefano Masotti
Architetto

41 di 46

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di procedura

esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio

(vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente

relazione.

Al tecnico stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il

metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha

applicato il *critério di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi

noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità

simili o assimilabili al bene da stimare. 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 una serie di parametriche concorrono alla

Arch. Stefano Masotti

formazione del valore.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si

fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di

compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta

rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Agenzie delle Entrate (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio

immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari.

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati: Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni

immobiliari – Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Stefano Masotti
Architetto

42 di 46

Comune: MARZABOTTO

Fascia/zona: Centrale / Capoluogo Pian di Venola

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini .	Ottimo	1450	1700
Ville e Villini	Normale	1300	1450
BOX	Normale	700	900

- Immobiliare.it/ Marzabotto Prezzi di richiesta di abitazioni con simili caratteristiche

Prezzi medi vendita per beni con simili caratteristiche Euro 1.050,00 –
1.600,00

Arch. Stefano Masotti

*

Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP edizione anno 2022, prezzi riferiti a 2022

Abitazioni

da Ristrutturare Buono Stato Ristrutturati internamente
Min 700 Max 900 Min 1000 Max 1300 Min 1300 Max 1500

Criterio di stima

Come già descritto la valutazione del compendio immobiliare verrà operata in base al valore medio di mercato di bene compravenduto di recente in zona, dotati di caratteristiche paragonabili al bene in esame.

Sono state eseguite inoltre delle ricerche di mercato presso operatori del settore e relative transazioni di immobili per compararli a quello in oggetto,

Stefano Masotti
Architetto

43 di 46

nel caso specifico è importante evidenziare la difficoltà specialmente nel caso di mercati secondari.

Da una ricerca fatta in zona comune di Marzabotto risultano essere state eseguite alcune transazioni con valori che si aggirano per appartamenti in vendita su una media di **circa 1.000/1.200** a metro quadrato con caratteristiche di flessibilità.

Ricordando che nella valutazione a metro quadrato del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'area di sedime e circostante dei fabbricati

STIMA

Risulta evidente che la tipologia immobiliare oggetto della presente perizia, ha una sufficiente potenzialità dal punto di vista commerciale per l'unità abitativa, anche se immobile datato nelle finiture (anni '80), e con impianti non a norma ed oggetto di regolarizzazione urbanistico/edilizia sopra tutto per il piano sottotetto e vani accessori al piano terra ed interrato. Mentre per i

Arch. Stefano Masotti

fabbricati accessori il grado di commerciabilità è mediocre visto lo stato di forte degrado in cui versano e le varie opere abusive eseguite senza titolo autorizzativo da regolarizzare con la messa in pristino dei luoghi, così come l'area circostante a detti manufatti dove occorre una verifica e se necessario una bonifica del terreno dalle varie cisterne di nafta e/o altri olii combustibili interrate.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare, *riferita alla unità abitativa ed accessori (Subb.1-2)* lo scrivente ha riconosciuto un valore a metro quadrato stabilito in **Euro 900,00 (novecento /00), (già ridotto di un 25%causa la regolarizzazione urbanistico edilizia)**, riconoscendo di seguito al coniuge superstite signora

Stefano Masotti
Architetto

44 di 46

./ il diritto di abitazione sulla casa coniugale e suoi accessori (art. 540 codice civile).

Mentre per i fabbricati ad uso deposito/magazzino (Subb.3-4-5-6-7) insistenti sull'area cortiliva, lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato pari ad **Euro 350,00 (trecentocinquanta/00), valore a metro quadrato già ridotto di un 25% causa la regolarizzazione urbanistico edilizia e la demolizione delle parti completamente abusive.**

Ciò con le seguenti risultanze:

Unità abitativa ed accessori autorimessa e cantina (Subb.1-2)

Si ritiene plausibile il calcolo del valore del diritto di abitazione effettuato facendo applicazione delle tabelle in forza delle quali viene calcolato il diritto di usufrutto, stante l'analogia tra i due diritti reali minori, nonostante la maggiore ampiezza di facoltà che competono all'usufruttuario rispetto al titolare del diritto di abitazione.

Arch. Stefano Masotti

Il calcolo del valore dell'unità abitativa gravato dell'usufrutto si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario di conseguenza viene la nuda proprietà ottenuta per differenza algebrica.

- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario

In specifico:

	Superficie lorda	Valore di mercato	Valore abitazione
	ragguagliata	metro/quadrato	
Abitazione (Subb.1-2)	mq.243,00	Euro 900	Euro 219.00,00

Stefano Masotti
Architetto

45 di 46

Applicando il calcolo del valore del valore del diritto di abitazione come

sopra evidenziato si ottiene il seguente valore:

Valore della piena proprietà appartamento +accessori Euro 219.00,00

Età dell'usufruttuaria 86 anni

Tasso d'interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 4

Valore dell'usufrutto Euro 43.800,00

Valore della nuda proprietà Euro 175.200,00

Valore dell'abitazione ed accessori gravato del diritto di abitazione

arrotondato per difetto ad Euro 175.000,00 (cento settanta cinque mila/00).

*

Fabbricati ad uso depositi/magazzino (Subb.3-4-5-6-7)

In specifico:

Arch. Stefano Masotti

Superficie lorda Valore di mercato Valore Depositi

magazzini

ragguagliata metro/quadro

Dep/Mag (Subb.3-4-5-6-7)-mq.153,00 Euro 350,00 **Euro 53.000,00**

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Euro 175.000,00 + Euro 53.000,00 = **Euro 228.000,00 (duecento ventotto**

mila/00).

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva ad uso

abitativo/magazzino e depositi, inseriti in un compendio immobiliare in

mediocre stato di conservazione, il CTU per migliorare l'appetibilità del

compendio immobiliare rendendo più competitiva la gara, ha proceduto ad

una riduzione del valore commerciale dell'intero compendio immobiliare di

Stefano Masotti
Architetto

46 di 46

circa un 10% del valore stimato, causa la mancanza di garanzia per vizi, la

non divisibilità del bene allo stato attuale se non attraverso opere rilevanti e

costose oltre al fine specifico che guida la stima, ciò con le seguenti

risultanze:

Euro 228.000,00 x 10% = Euro 22.800,00

Euro 228.000,00 - Euro 22.800,00 = Euro 205.200,00

Valore arrotondato per difetto ad Euro 205.000,00 (duecento cinque

mila/00).

*

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo

prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente

indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da

considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha

Arch. Stefano Masotti

osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del

compendio immobiliare "non alterano il valore complessivo di stima

indicato".

Ritenendo di avere dato un'esatta e corretta valutazione di quanto richiesto per il

compimento dell'incarico conferito, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e

delucidazioni inerenti il presente elaborato.

Bologna, li 12/05/2023

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Stefano Masotti

Allegati: ./.