

Arch. Bernardetta Ascani
e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Promossa da:

E.S. R.G. n. 219/23

Creditore procedente

LOTTO UNICO

Contro:

Debitori eseguiti

*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico di Bologna;

- Osservatorio dei valori immobiliari Comune di Bologna (OMI e FIAIP, BURET della Regione Emilia-Romagna e VAM).

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto composto dal bene pignorato (appartamento su più livelli, deposito, area cortiliva esclusiva e terreni) per una futura più facile vendita all'asta essendo beni tutti adiacenti tra loro.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

2 di 44

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E SERVITU'

- CONFINI

-VINCOLI E ONERI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

* * *

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

3 di 44

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura,

il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo del

raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni

analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona.

L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili.

Inoltre, nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto

edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc.);

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Atto Giudiziario del -/- numero di repertorio -/-, atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale civile di

Bologna. Nota di trascrizione del -/-, Registro Generale n. -/-, Registro Particolare n/- a Bologna.

A favore di: -/- De Gasperi di viale De Gasperi nn. -/-;

Contro: /-/, nato -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietario per la quota di -/-, nata a in -

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

4 di 44

/-, -/-, c.f.: -/-, proprietaria per la quota di -/-.

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio

Pubblicità Immobiliare in data -/- al n. gen. -/- e al n. part. -/-, in forza di atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data -/-, Repertorio n.-/-, a

favore di Condominio di Viale Alcide De Gasperi nn. 2-2/2-2/3-2/4-2/5 con

sede in Bologna, c.f.: -/-, e contro -/-, nato a Bologna (BO), il -/-, c.f.: -/- e -

/-, nata -/-, in -/-, il -/-, c.f.: -/-, in rettifica della sopra citata nota di

trascrizione in data -/- al n. gen.-/- e al n. part.-/- per errata indicazione delle

generalità della signora -/-, gravante gli immobili distinti al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna al foglio -/- con la particella -/- e la

particella -/- sub. -/-; (pignoramento di rettifica a quello sotto).

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio

Pubblicità Immobiliare in data -/- al n. gen. -/- e al n. part. -/-, in forza di atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data -/-, Repertorio n.-/-, a

favore di Condominio di Viale Alcide De Gasperi nn. 2-2/2-2/3-2/4-2/5 con

sede in Bologna, c.f.: -/-, e contro -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/- e -/-, nata a -/-,

il -/-, c.f.: -/-, gravante gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune

di Bologna al foglio -/- con la particella -/- e la particella -/- sub. -/- e -/-.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà complesso immobiliare costituito da: un fabbricato

residenziale (ex annesso rurale di villa Rovere), area cortiliva di pertinenza,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

5 di 44

deposito, due terreni.

1) Piena proprietà di fabbricato cielo terra ad uso civile abitazione

(mapp.111), che insiste su area cortiliva di proprietà (sub.9). Il fabbricato

originariamente faceva parte di un complesso immobiliare, denominato villa

Rovere in ex contesto rurale. La grande unità immobiliare residenziale

prevede due accessi distinti, ed attualmente risulta divisa con opere senza

titolo, in due unità immobiliari residenziali.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra abitabili (piano terra e piano

primo), prevede una porzione al piano interrato destinata a cantina ed infine

è presente il livello sottotetto, non abitabile, raggiungibile tramite una botola

con scala retrattile, posizionata sul soffitto della scala maggiore

dell'abitazione.

Lo stabile è dotato di due scale interne accessibili da due entrate distinte con

due civici diversi (viale Alcide De Gasperi 2/4 e viale Alcide De Gasperi

2/5) raggiungibili entrambe dall'area cortiliva di proprietà.

La porzione di unità immobiliare residenziale, accessibile da viale Alcide De

Gasperi 2/4, si sviluppa su due livelli ed è composta al piano terra da: ampio

soggiorno, un disimpegno, cucina, bagno; dal disimpegno parte un'ampia

scala interna che conduce al piano primo dove si trova: un doppio

disimpegno, bagno, e tre camere. Da questa porzione di unità immobiliare si

accede al piano interrato e al livello sottotetto.

L'altra porzione di unità immobiliare residenziale, accessibile da viale

Alcide De Gasperi 2/5, si sviluppa su due livelli ed è composta al piano terra

da: ampio soggiorno, un disimpegno, cucina, bagno; dal disimpegno parte

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

6 di 44

un'ampia scala interna che conduce al piano primo dove si trova: un doppio disimpegno, bagno, e tre camere. Da questa porzione di unità immobiliare si accede al piano interrato e al livello sottotetto.

2) L'area cortiliva (sub.9) è in parte coperta da prato ed in parte pavimentata, circonda il fabbricato residenziale e lambisce il fabbricato destinato a deposito (sub.8), composto: da due ambienti a piano terra, con due accessi distinti ed un modesto porticato ubicato sul fronte dell'edificio. Tutto il cespite immobiliare è di circa 418 mq commerciali.

3) Fanno parte del lotto due appezzamenti di terreno destinati a frutteto dell'estensione di mq 1870, posti in prossimità dei fabbricati e contigui all'area cortiliva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna, provincia di Bologna a nome di:

- -/-, nato a Bologna (BO), il -/-, c.f.: -/-, proprietà per la quota di -/- in regime di separazione dei beni.

- -/-, nata in -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietà per la quota di -/- in regime di separazione dei beni.

- Villino, abitazione: foglio 97, particella 111, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 16 vani, Superficie Catastale Totale 336 mq escluse le aree scoperte 336 mq, Rendita € 2.850,84. Unità immobiliare situata catastalmente in via Antonio Cavalieri Ducati n.74/4, piano S1-T-1, (attualmente la toponomastica è cambiata in viale Alcide De Gasperi 2/4-2/5).

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

7 di 44

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione nel classamento 28/03/2006 pratica n. BO0057588 in atti dal 28/03/2006 variazione di classamento (n.6776.1/2006);

- diversa distribuzione degli spazi interni del 07/07/2005 pratica n. BO0127552 in atti dal 07/07/2005, diversa distribuzione degli spazi interni (n.15875.1/2005);

- variazione nel classamento 11/12/2000 pratica n. BO223160 in atti dal 11/12/2000 variazione di classamento (n. 10038.1/2000).

- Costituzione del 09/07/1997 in atti dal 09/07/ 1997 (n. F00740.1/1997).

(L'abitazione insiste sull'area urbana individuata con il foglio 97, particella 111, qualità classe ente urbano, Superficie are 01, ca 68. Dati derivanti da:

- tipo mappale del 09/06/1997 in atti dal 21/08/1997 n.170-35935/97 (n.1722.1/1997);

- impianto meccanografico del 31/07/1968).

- **Deposito e area cortiliva:** foglio 97, particella 42, sub. 8-9, Zona censuaria, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 80 mq, Rendita Catastale € 123,95. Il sub. 8 è graffato con il sub.9.

Unità immobiliari risulta catastalmente ubicata in via Antonio Cavalieri

Ducati n.74/4, piano T-1, (attualmente la toponomastica è cambiata in viale

Alcide De Gasperi 2/4-2/5).

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione nel classamento 19/03/2005 pratica n. BO0049105 in atti dal

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

8 di 44

19/03/2005 variazione di classamento (n.5542.1/2005);

- (altre) del 19/03/2004 pratica n. BO0053553 in atti dal 19/03/2004, denuncia fabbricato già censito e area urbana (n.782.1/2004).

Terreno: foglio 97, particella 895, qualità classe frutteto 1, Superficie are 01, ca 24, Deduz BE11B, Reddito Domenicale, € 3,42, Reddito Agrario, € 1,02;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 18/03/2004 pratica BO0051493 in atti dal 18/03/2004 (n.51493.1/2004);

(Originato dal foglio 97 particella 334 (soppresso) strumento (atto pubblico del 11/10/1974 in atti dal 10/06/1976 (n.90776) e variazione d'ufficio del 21/12/1973 in atti dal 13/03/1975 (n.46074); impianto meccanografico del 31/07/1968; inoltre sono stati variati i seguenti immobili foglio 97 particella 894- 896).

Terreno: foglio 97, particella 896, qualità classe frutteto 1, Superficie are 17, ca 46, Deduz BE11B, Reddito Domenicale, € 48,15, Reddito Agrario, € 14,43;

Dati derivanti da:

- frazionamento del 18/03/2004 pratica BO0051493 in atti dal 18/03/2004 (n.51493.1/2004);

(Originato dal foglio 97 particella 334 (soppresso) strumento (atto pubblico del 11/10/1974 in atti dal 10/06/1976 (n.90776) e variazione d'ufficio del 21/12/1973 in atti dal 13/03/1975 (n.46074); impianto meccanografico del 31/07/1968; inoltre sono stati variati i seguenti immobili foglio 97 particella

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

9 di 44

894 - 895).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si, c'è corrispondenza tra gli identificativi catastali e quanto pignorato.

Dall'analisi dei documenti catastali, del complesso immobiliare, sono emerse

alcune difformità, una volta eseguito il rilievo dello stato dei luoghi e

paragonato alle planimetrie catastali delle varie unità. Viene specificato che

andranno aggiornate le planimetrie per corretta distribuzione degli spazi

interni ed eventuale frazionamento dell'unità immobiliare residenziale in due

abitazioni, una volta regolarizzate in Comune.

Al catasto fabbricati tutte le unità immobiliari pignorate risultano in via

Antonio Cavalieri Ducati n.74/4 ma attualmente la toponomastica è cambiata

in viale Alcide De Gasperi 2/4-2/5, pertanto tutti i documenti catastali

andranno aggiornati con l'indirizzo corretto.

Tra le difformità si segnala che nello stato dei luoghi risulta quanto segue:

1) Unità immobiliare residenziale, villino, abitazione, piano terra e primo con cantina (mapp.111), c'è corrispondenza tra l'identificativo

catastale e quanto pignorato. Attualmente la grande unità immobiliare

residenziale è stata divisa in due unità abitative indipendenti. Per

regolarizzare il frazionamento dovrà essere divisa l'unità in due subalterni,

in tale maniera verrà regolarizzando il frazionamento attualmente eseguito

senza titolo; in alternativa andrà ripristinato lo stato dei luoghi ricreando una

unica unità immobiliare riaprendo la porta in prossimità della scala interna

maggiore.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

10 di 44

Vengono segnalate alcune difformità rilevate, in questa porzione di unità

abitativa, di **via Alcide De Gasperi 2/4**, rispetto allo stato dei luoghi:

piano terra:

- per accedere a questa porzione di abitazione sono stati creati due gradini

d'accesso che non risultano in planimetria;

- la piccola porzione di muratura presente nella sala, a confine con la muratura del lato lungo esterno, risulta spostato di alcuni centimetri,

- il muro tra il bagno e la dispensa risulta leggermente spostato a sfavore della dispensa;

piano primo:

- le tramezzature delle camere risultano tutte spostate di alcuni centimetri,

- la tramezzatura del bagno risulta leggermente spostata a sfavore del bagno adiacente;

piano sottotetto: non è stato indicato questo livello che ha un'altezza massima di ml 1.98, inoltre nel tetto sono state realizzate due finestre sulle falde e delle tramezzature;

piano interrato: la cantina presenta altezze maggiori rispetto a quelle riportate in pianta e una piccola fossa, destinata a pozzo, posizionata sul lato corto del vano, davanti alla finestra in prossimità della scala che concede l'accesso.

Inoltre, si segnalano alcune difformità rilevate, in questa porzione di unità

abitativa, di **via Alcide De Gasperi 2/5**, rispetto allo stato dei luoghi:

piano terra:

- l'altezza di tutti i vani è ml. 3,18 e non ml. 3,14 come riportato in

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

11 di 44

planimetria,

- il muro tra l'ingresso e il bagno risulta spostato a sfavore del primo vano,

- il muro tra il bagno e la dispensa risulta leggermente spostato a sfavore

della dispensa;

piano primo:

- la camera adiacente alla scala, lato lungo, è stata divisa in un ripostiglio e un disimpegno,

- il bagno è stato frazionato in due e il secondo è cieco;

- l'apertura sulla muratura portante, in prossimità del secondo bagno, è stata ampliata,

- la muratura tra camera e corridoio risulta spostata a sfavore della camera e la porta di questo ambiente risulta realizzata spostata nella muratura,

- una delle due porte della camera maggiore è stata chiusa per creare due unità immobiliari residenziali frazionando all'unità originaria.

2) Unità immobiliare destinata a deposito (sub.8): risulta presente sul

posto un unico piano, sviluppandosi solo ed esclusivamente al piano terra e

non prevede il piano primo, come rappresentato in planimetria, inoltre non

risultano le altezze di questo vano. Si superficie catastale del deposito non è

corretta. La corte urbana in genere si graffa all'abitazione e non al deposito.

3) Per quello che concerne il terreno identificato con il **foglio 97, particella**

895 e il **terreno identificato** foglio **97, particella 896** viene precisato che

non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo; le aree sopra

identificate rispecchiano lo stato dei luoghi anche se il primo terreno non è

usato come agricolo.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

12 di 44

Tutte le differenze riscontrate in sede di sopralluogo, elencate per i vari subalterni e le varie parti dello stabile, dovranno essere regolarizzate attraverso l'aggiornamento di nuove planimetrie catastali con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato da sommarsi alle spese per i diritti catastali per ciascun subalterno, il tutto a cura del futuro acquirente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni tali a norma di legge, diritti ed obblighi derivanti da titoli di provenienza con particolare riferimento alle servitù attive, comprensive di tutte le ragioni, azioni e diritti che competono sull'immobile, relativamente ad aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, usi, servitù attive e passive, se e come esistano ed abbiano legale ragione di esistere.

Si rimanda all'atto di provenienza. (Repertorio n.-/, Raccolta n.-/, trascritto a Bologna il -/ n.-/ Reg. part. registrato a Bologna all'Agenzia delle entrate il -/ n.-/, atto redatto dalla dott.ssa -/, notaio in Bologna il -/).

CONFINI

L'area in cui insiste il fabbricato è distinta al Catasto terreni del Comune di Bologna al foglio 97, particella 111, Ente Urbano è di are 01 centiare 68 in confine con -/ con beni -/, salvo altri.

Gli appezzamenti di terreno, destinato a frutteto, dell'estensione di mq 1870, individuati dal Catasto Terreni al foglio 97, particelle 895 - 896 sono al confine con -/, salvo altri.

Si rimanda all'atto di provenienza. (Repertorio n.-/, Raccolta n.-/, trascritto a Bologna il -/ n.-/ Reg. part. registrato a Bologna all'Agenzia delle entrate il -/ n.-/, atto redatto dalla dott.ssa -/, notaio in Bologna il -/).

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

13 di 44

VINCOLI E ONERI

Con la sentenza di separazione giudiziale del Tribunale di Bologna n.-/-, depositata il -/- e non trascritta (pubblicata il -/-), R.G. n.-/- del Tribunale di Bologna, è stata assegnata come casa coniugale la porzione di dell'unità immobiliare residenziale, con accesso da viale Alcide De Gasperi n.2/4, alla signora -/- e le -/- figlie -/-, avute con il signor -/-.

Per quello che concerne la parte condominiale, in quanto il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare, le spese di gestione ordinaria annuale sono di circa € 1.000,00 e non ci sono spese di manutenzione straordinaria previste per l'anno in corso. Non esiste un regolamento di condominio.

PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna, provincia di Bologna di proprietà di:

- -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietà per la quota di -/- in regime di separazione dei beni e residente a Bologna in via Alcide De Gasperi n.2/5.

- -/-, nata -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e residente a Bologna in via Alcide De Gasperi n.2/4.

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennale i beni oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti agli attuali proprietari per giusti e legittimi titoli e più precisamente:

- 1) al signor -/- e alla signora -/-, proprietari ciascuno per la quota di -/-, con atto di compravendita a rogito del notaio -/- -/- di Bologna in data -/-, Repertorio n. -/-, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data -/- al n. part. -/-, dai signori -/-, nata a -/- il -/-, -/-,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

14 di 44

nata a Bologna (BO) il -/- e -/-, nato a -/- il -/-;

2) ai signori -/-, nata a -/- il -/-, -/-, nata a Bologna (BO) il -/- e -/-, nato -

/- il -/-, per la quota di -/- ciascuno, in maggior consistenza, per

successione legittima di morte del signor -/- o -/- o -/-, nato a -/- il -/-,

apertasi il -/- (denuncia di successione presentata all’Agenzia delle

Entrate – Ufficio di -/- il -/- e registrata al n.-/- volume -/- e trascritta

a Bologna -/- al part.-/-; la cui accettazione tacita di eredità è stata

trascritta a Bologna in data -/- al n. part.-/-;

3) al signor -/- o -/- fu -/-, in maggior consistenza, con atto di

compravendita a rogito del notaio -/- di Bologna in data -/-,

Repertorio n. -/-, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data

-/- al n. part. -/-.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dal rogito di provenienza si evince che il signor -/- e la signora -/- erano

coniugi in regime di separazione dei beni. (Repertorio n.-/-, Raccolta n.-/-

trascritto a Bologna il -/- n.-/- Reg. part. registrato a Bologna all’Agenzia

delle entrate il -/- n.-/-, atto redatto dalla dott.ssa -/-, notaio in Bologna il -/-).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le seguenti

iscrizioni e trascrizioni come da relazione notarile allegata agli atti al

ventennio e le visure ipotecarie:

Iscrizioni e Trascrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

15 di 44

Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio Pubblicità

Immobiliare in data -/- al n. gen.-/- e al n. part.-/- per complessivi € -/- (-/-),

a favore di “-/-” con sede in Bologna, c.f.: -/- e contro -/-, -/- a Bologna (BO),

il -/-, c.f.: -/- e -/-, nata a -/-, in -/-, il -/-, c.f.: -/-, a garanzia della

restituzione della somma di originari € -/- (-/-), gravante tutti gli immobili

oggetto della presente relazione;

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio

Pubblicità Immobiliare in data -/- al n. gen. -/- e al n. part. -/-, in forza di atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data -/-, Repertorio n. -/-, a

favore di Condominio di Viale Alcide De Gasperi nn. -/- con sede in

Bologna, c.f.: -/-, e contro -/-, -/-, il -/-, c.f.: -/- e -/-, nata -/-, c.f.: -/-,

gravante gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

al foglio 97 con la particella 111 e la particella 42 sub. 8 e 9;

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio

Pubblicità Immobiliare in data -/- al n. gen. -/- e al n. part. -/-, in forza di atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data -/-, Repertorio n. -/-, a

favore di -/- con sede in Bologna, c.f.: -/-, e contro -/-, -/-, il -/-, c.f.: -/- e -/-,

nata a -/-, il -/-, c.f.: -/-, in rettifica della sopra citata nota di trascrizione in

data -/- al n. gen.-/- e al n. part.-/- per errata indicazione delle generalità della

signora -/-, gravante gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune

di Bologna al foglio 97 con la particella 111 e la particella 42 sub. 8 e 9;

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

16 di 44

Direzione Provinciale di Bologna, Ufficio Provinciale, Territoriale, Servizio

Pubblicità Immobiliare in data -/- al n. gen. -/- e al n. part. -/-, in forza di atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data -/-, Repertorio n.-/-, a

favore -/- con sede in Bologna, c.f.: -/-, e contro -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/- e

-/-, nata a -/-, il -/-, c.f.: -/-, gravante tutti gli immobili oggetto della presente

relazione.

REGIME FISCALE

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

normativa fiscale vigente al momento del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bologna

risulta quanto segue:

Situazione Urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Generale vigente (PUG), che disciplina

l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'osservanza delle

leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio e in coerenza

con il Regolamento Edilizio (RE), il fabbricato viene censito nella

cartografica del piano nel quartiere Borgo Panigale - Reno negli Areali

Borgo Panigale

Per quanto riguardano i piani vigenti si precisa quanto segue:

- Strategie locali, punto 4.1- riferimenti per l'attuazione delle strategie locali,

area interessata da rischio antropici - rumore;

- Disciplina del piano – resilienza e ambiente

Azioni: (1.1), favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

17 di 44

consumo del suolo (azione 1.1a), favorire il recupero e l'efficiamento del

patrimonio edilizio esistente, territorio rurale di pianura, (azione 1.1d),

rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione,

territorio comunale; (azione 1.2a), salvaguardare la biodiversità e i principali

servizi eco sistemati di collina e pianura; territorio rurale di pianura;

(azione 1.2c), costruire un'infrastruttura blu urbana, territorio comunale;

(azione 1.2d), mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da

acqua di falda, principali reti di acqua non potabile, aree distanti 300 metri,

territorio comunale (azione 1.2e), mitigare la qualità delle acque superficiali,

territorio comunale (1.3), prevenire e migliorare i rischi ambientali (azione

1.3a), contenere i rischi naturali, stabilità dei versamenti, risorse idriche e

assetto idrogeologico, rischio sismico, (azione 1.3c), migliorare l'effetto

isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate

all'adattamento climatico degli edifici, fragilità microclimatica, bassa

flessibilità (azioni 1.3d), ridurre l'esposizione della popolazione agli

inquinamenti e rischi antropici, aree con elevato inquinamento acustico, aree

distanti 150 metri, territorio comunale; (1.4), sostenere la transizione

energetica e i processi di economia circolare, (azione 1.4a), promuovere e

incrementare diverse forme di efficienza energetica e l'equa

accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale (azione 1.4b),

programmare la diffusione di impianti di produzione energetica da fonti

rinnovabili creando reti di distribuzione locale (1.4c) Incrementare

l'ecosistema circolare dei materiali da costruzione e da scavo, (azione 1.4d)

incrementare il riciclo e ridurre la produzione dei rifiuti;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

18 di 44

- Abitabilità e inclusione – azioni: (2.1) estendere l'accesso alla casa, (azione

2.1c), sperimentare nuove forme abitative (azione 2.2), garantire la

diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità (2.2a)

favorire la riqualificazione delle dotazioni territoriali, (2.2c) favorire i servizi

e le attività commerciali di vicinato, (2.2d) sostenere una logistica urbana

sostenibile, (2.2e) sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle

aree dismesse; (2.3) riqualificare gli spazi e le attrezzature, (2.3a) rendere la

città universalmente accessibile, (2.4) considerare i caratteri del paesaggio

storico urbano rinnovandone il ruolo, (2.4a) difendere l'abitabilità e i

caratteri della città storica. Edificio d'interesse culturale e testimoniale,

(2.4c) garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico

architettonico e culturale testimoniale;

- Attrattive e lavoro – azioni: (3.1) sostenere una complessiva re-

infrastrutturazione urbana, (3.1 g) estendere ed integrare la trama portante

della rete ciclabile urbana ed extraurbana, (3.4) favorire pratiche innovative

di agricoltura peri-urbana, territorio rurale della pianura (3.4 c) sviluppare

reti di percorsi e sentieri sicuri connessi con gli itinerari turistici naturali ed

europei, territorio rurale della pianura.

Per quello che concerne la parte dei vincoli nella zona:

- Tutela risorse idriche o assetto idrogeologico – (tavola dei vincoli in vigore

dal 18/06/2023) - tutele zone di protezione delle acque sotterranee nel

territorio pedecollinare e di pianura, aree di ricarica di tipo B; tutela di aree

potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti, reticolo principale e

reticolo secondario; tutela di aree potenzialmente interessate da alluvioni

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

19 di 44

rare, reticolo principali.

- Tutela sostenibilità dei versanti, tutela elementi naturali e paesaggistici –

(tavola dei vincoli in vigore dal 18/06/2023) – tutela boschi e aree assimilate

ai sensi del D.Lgs 34/2018, tutela di zone di particolare interesse

paesaggistico- ambientale.

- Tutela e testimonianze storiche ed archeologiche – (tavola dei vincoli in

vigore dal 18/06/2023) – zone a media potenzialità archeologica, tutela degli

edifici di interesse culturale e testimoniale.

- Tutela del rischio sismico – (tavola dei vincoli in vigore dal 18/06/2023) –

Microzone omogenee in prospettiva sismica, zone stabili suscettibili di

amplificazioni 1B (sottozona 1Bc)

- Tutela PTM, ecosistemi naturali e limitazioni all'esterno del territorio

urbanizzato – (tavola dei vincoli in vigore dal 18/06/2023) –

Per quello che concerne il PTM (piano territoriale metropolitano), si fa

referimento all'art.16, punto 4 – nell'individuazione degli edifici che

presentano un particolare interesse storico-architettonico o culturale

testimoniale, con le relative aree di pertinenza, e la relativa disciplina

spettano al PUG nel rispetto dell'art.36 della legge regionale E.R. n.24/2017

e dei contenuti del PUMS relativamente agli interventi di recupero nel

territorio rurale. In particolare, gli interventi di riuso relativi a detti edifici,

comportanti un incremento di numero di alloggi superiori a due, sono

ammissibili esclusivamente;

a) se riguardano edifici di grandi dimensioni, quali palazzi e ville

storiche, e comunque con il limite di due alloggi per piano;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

20 di 44

b) se compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche

storiche sia riferite al singolo edificio, sia riferito all'assetto

complessivo delle corti o del nucleo storico rurale;

c) se sussiste la dotazione minima di infrastrutture e sevizi, necessaria a

garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti

diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione

e la mobilità, secondo quanto previsto.

Inoltre, sempre all'art.16, punto 6: per gli edifici non connessi all'attività

agricola in base allo stato legittimo così come stabilito dall'art.9-bis, comma

1-bis, del DPR 380/2001, oltre alla conservazione degli usi in essere alla data

di entrata in vigore del PTM, sono ammessi i seguenti usi:

a) negli edifici con originaria funzione abitativa, sono ammessi

mutamenti delle destinazioni d'uso per l'insediamento di funzioni

complementari alla residenza (...). E' ammessa la conservazione

dell'uso residenziale, con possibilità di ivi realizzare al massimo due

alloggi per edificio, ovvero di mantenere il numero di alloggi

esistenti, e con l'obbligo di garantire un'adeguata proporzione fra SU

e SA.

La cartografia di riferimento richiama alcuni punti del piano ed in particolare

lo stabile si trova in aree interessate da:

aree, comprese nel Territorio rurale della Pianura, sono inoltre soggette alle

prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli in scala 1:5.000, nonché nelle

relative Schede, approvate con delibera del Consiglio comunale P.G.:

342648/2021 del 26 luglio 2021 ed entrate in vigore il 29 settembre 2021:

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

21 di 44

1-Tutele -

Risorse idriche e assetto idrogeologico

Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti: Reticolo principale (mappali/interi)

Reticolo secondario (mappali/interi)

Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare: Reticolo principale (mappali/interi)

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (mappale 42/parte)

Fasce di tutela fluviale (mappale 42/parte)

Fasce di pertinenza fluviale (mappale 42/parte)

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica tipo B (mappali/interi).

2 - Elementi naturali e paesaggistici-

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs. 34/2018.

3 - Testimonianze storiche e archeologiche-

Zone a media potenzialità archeologica (mappali/interi)

Edifici d'interesse

Edifici d'interesse culturale e testimoniale (mappali: 42/parte, 111/intero).

4 - Rischio sismico-

Condizioni limite per l'emergenza

Fascia di 30 m lungo la viabilità ed attorno alle aree di emergenza (mappali:

896/parte, 42/parte), Microzone omogenee in prospettiva sismica: Zone

stabili suscettibili di amplificazioni 1B - sottozona 1Bc (mappali: 896/parte,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

22 di 44

895/intero, 111/intero, 42/intero)

Zone di attenzione per cedimenti differenziali 2C (mappale 896/parte).

5 - PTM - Ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato Limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato.

6-Vincoli-

Infrastrutture suolo servitù

Strade (mappali: 42/parte, 896/parte) Gasdotti (mappale 896/parte)

Cimiteri (mappali: 42/parte, 111/parte).

Infrastrutture per la navigazione aerea 2

Superfici di delimitazione degli ostacoli:

Superficie orizzontale interna - Quota = 81,67 mt

Ostacoli alla navigazione aerea:

Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B)

Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 1 (Tav. PC01A); Tipologia 2 (Tav. PC01A);

Tipologia 3 - Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B);

Tipologia 4a - Impianti eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C).

7-Elettromagnetismo-

Emittenza radiotelevisiva:

Area di divieto di localizzazione impianti.

Si fa presente che, come indicato nella Disciplina di Piano (paragrafo 0.1c),

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

23 di 44

le rappresentazioni contenute nel Catalogo dati cartografici, sia nel caso che

facciano riferimento ad interventi diretti (art. 33 della Lr 24/2017) che per la

Tavola dei vincoli (art.37 della L.R. 24/2017), hanno valore di univoca

rappresentazione cartografica.

Le rappresentazioni cartografiche del Piano, invece, hanno valore

ideogrammatico se riferite ai contenuti strategici dello stesso (art. 24 della Lr

24/2017).

Il fabbricato non risulta vincolato dal Codice dei Beni Culturali di cui al

decreto legislativo n.42/2004, ma è annoverato tra gli edifici di interesse

documentale dal Comune di Bologna, questo comporta che qualsiasi

intervento edilizio dovrà essere necessariamente richiesto e autorizzato dalla

commissione edilizia del Comune di Bologna C.Q.A.P. (commissione,

qualità, architettonica, paesaggio) .

Regolarità Edilizia:

L'edificio è stato eretto con opere iniziate in epoca antecedente al primo

settembre 1967. Le pratiche visionate ed esibite alla scrivente dall'archivio

del Comune di Bologna nello specifico sono:

- P.G. n. 3548/1949, PUT 592/1949 del 22/01/1949, rilasciata il 17/08/1949:

licenza relativa alla ricostruzione, apportando modifiche allo stabile rurale

sinistrato, località podere Villa Roveri;

- P.G. n. 46140/1969, PUT 9163/1969 via Marco Emilio Lepido n.24:

richiesta di costruzione di stalla a stabulazione libera nel podere "Villa

Roveri". Il titolo non è stato rilasciato, pertanto non è stato possibile

visionarlo;

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

24 di 44

- P.G. n. 47838//1995 del 30/03/1995, rilasciata il 07/08/1998: richiesta di

concessione edilizia in sanatoria con opere consistenti nel cambio d'uso

dell'intero edificio da agricolo a residenziale, con modifiche interne ed

esterne e aumento di superficie utile interna, realizzate in via Antonio

Cavalieri Ducati n.74/4. Il titolo prevedeva:

- cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale a civile abitazione per

la realizzazione di una unità immobiliare,

- trasformazione del vuoto tecnico all'interno del fabbricato in due locali

abitabili mediante realizzazione di un solaio fra il piano terra e il piano

primo,

- apertura e chiusura di porte e finestre interne,

- realizzazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare perché

sprovvista,

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante abbattimento o creazione

di tramezzatura,

- rifacimento degli impianti idrico, termico elettrico e fognario,

- rifacimenti pavimenti e rivestimenti.

(P.G. n. 165028//1998 del 31/10/1998, per comunicazioni e precisazioni in

merito al ricorso presentato al TAR, relativamente al pagamento degli

importi riguardanti il condono edilizio, chiusura 03/12/1997) .

- P.G. n. 143462/2004 del 28/06/2004, D.I.A. (denuncia inizio attività) per

opere di RE2 interne al fabbricato 2b ed opere esterne per la recinzione del

lotto di proprietà. Data inizio lavori 21/07/2004 e data di fine lavori

05/09/2005 con P.G. n. 193455/2005 del 13/09/2005.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

25 di 44

- P.G. n. 164711/2004 esposto del 27/07/2004, relativo alla creazione di muro di confine in via Alcide De Gasperi 2/4, lavori dove non appare il cartello e successive visite e verifiche effettuate dai vigili urbani.

- P.G. n. 206254/2005 del 28/09/2005, deposito certificato di conformità edilizia e abitabilità per una unità ad uso abitativo, deposito avvenuto tramite posta il 20/09/2005, titolo non efficace, pratica non rilasciata;

- P.G. n. 49938/2006 del 09/03/2006, deposito certificato di conformità edilizia e abitabilità per una unità ad uso abitativo, riferimento pratica P.G. n. 143462/2004. Per viale Alcide De Gasperi n.2/4-2/5.

In occasione della consultazione dei documenti, pervenuti dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune, è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato e parallelamente sono state compiute visite nelle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza numerose difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

1) Unità immobiliare residenziale, villino-abitazione, piano terra, piano primo e cantina (mapp.111), attualmente la grande unità immobiliare residenziale è stata divisa in due unità abitative indipendenti senza il deposito di un titolo edilizio. Per regolarizzare tale intervento di frazionamento, dell'intera unità immobiliare in due più piccole è da verificare tramite il PTM (piano territoriale metropolitano) che vige in quell'area. Inoltre, andrà pagata una sanzione per aver realizzato l'intervento nell'edificio d'interesse documentale e andrà richiesto il parere della

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

26 di 44

commissione edilizia CQAP. In alternativa dovrà essere ripristinato lo stato

dei luoghi e ricostituita una unica unità immobiliare con la riapertura della

porta ubicata in prossimità della scala maggiore.

Oltre al frazionamento vengono segnalati alcuni interventi realizzati in

difformità ai titoli edilizi; di seguito vengono segnalate alcune delle

difformità rilevate nell'unità immobiliare residenziale:

- porzione di abitazione di via Alcide De Gasperi 2/4 -

- piano terra:

- per accedere a questa porzione di abitazione sono stati creati due gradini

d'accesso che non risultano in planimetria;

- la piccola porzione di muratura presente nella sala, a confine con la

muratura del lato lungo esterno, risulta spostato di alcuni centimetri,

- il muro tra il bagno e la dispensa risulta leggermente spostato a sfavore

della dispensa;

- all'ingresso di questo civico è stata creata una tettoia;

- piano primo:

- le tramezzature delle camere risultano tutte spostate di alcuni centimetri,

- la tramezzatura del bagno risulta leggermente spostata a sfavore del bagno

adiacente.

Piano sottotetto: non è stato indicato questo livello che ha un'altezza

massima di ml 1.98, inoltre nel tetto sono state realizzate due finestre sulle

falde.

Piano interrato: la cantina presenta altezze maggiori e una piccola fossa,

destinata a pozzo, sul lato corto davanti alla finestra in prossimità della scala

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

27 di 44

che concede l'accesso.

In nessuna planimetria è stata rappresentata la pavimentazione in elementi di autobloccanti di cemento e il gradino in cemento perimetrali al fabbricato residenziale.

Vengono segnalate anche alcune delle difformità rilevate nell'altra porzione di unità immobiliare rispetto nello stato dei luoghi:

- porzione di abitazione di via Alcide De Gasperi 2/5-

- piano terra:

- negli elaborati dei titoli edilizi non risultano sia internamente, le altezze riscontrate nello stato dei luoghi,

- il muro tra l'ingresso e il bagno risulta spostato a sfavore del primo vano,

- il muro tra il bagno e la dispensa risulta leggermente spostato a sfavore della dispensa;

- nell'ultimo titolo edilizio la destinazione del vano è camera ma tale vano viene usato come cucina;

- all'ingresso di questo civico è stata creata una tettoia.

- piano primo:

- la camera adiacente alla scala, lato lungo, è stata divisa in un ripostiglio e un disimpegno,

- il bagno è stato frazionato in due e il secondo è cieco;

- l'apertura sulla muratura portante, in prossimità del secondo bagno, è stata ampliata,

- la muratura tra camera e corridoio risulta spostata a sfavore della camera e la porta di questo ambiente risulta realizzata spostata nella muratura,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

28 di 44

- una delle due porte della camera maggiore è stata chiusa per creare due unità immobiliari residenziali frazionando l'unità originaria.

2) Unità immobiliare destinata a deposito (sub.8): la planimetria di questo

ambiente non è stata reperita all'archivio comunale e non è stata nemmeno

reperita la planimetria catastale di primo impianto catastale del 1939 per

stabilire lo stato legittimo. La destinazione di questo locale oggi adibito a

deposito composto da vano diviso in due porzioni con un'altezza di oltre 4

ml, che si sviluppa ad un unico piano con un portico sul lato corto verso sud,

è presente con la propria sagoma nelle planimetrie del catasto terreni già dal

1924 ma non si hanno altre ulteriori informazioni. Dalla lettura della sua

tipologia costruttiva, anche se appaiono rimaneggiamenti recenti nella

tamponatura di finestre, si percepisce che non si tratta di un'antica

costruzione. Tale unità immobiliare andrà comunque regolarizzata e riportata

nelle planimetrie comunali con un dettaglio della parte interna.

Viene specificato che tra il deposito e la linea di confine verso l'arteria

stradale di viale De Gasperi è stato realizzato un manufatto in legno

composto da un unico vano e tetto spiovente, tale costruzione non è sanabile

pertanto andrà demolita a cura del futuro acquirente.

3) Nel terreno identificato con il **foglio 97, particella 895** e il **terreno**

identificato foglio **97, particella 896** non è stato compiuto un rilievo

strumentale ma visivo; le aree sopra identificate rispecchiano lo stato dei

luoghi e non insiste in tali aree nessun fabbricato, ma viene specificato che

parte del terreno viene usato attualmente come parcheggio a servizio

dell'unità immobiliare residenziale.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

29 di 44

Per regolarizzare le irregolarità sopra elencate, relative all'unità immobiliare

abitativa, sarà necessario il deposito di una pratica edilizia di S.C.I.A. in

sanatoria, per le difformità riscontrate sul posto rispetto ai precedenti titoli

edilizi, con il pagamento di un'oblazione di minima € 2.000,00 di sanzione,

oltre alla sanzione pecuniaria di minimo € 5.000,00 perché gli interventi

sono stati realizzati in edificio di interesse documentale, inoltre vanno

sommate le spese del tecnico incaricato.

Tale pratica si potrà depositare con l'applicazione dell'art. 17 bis della L.R.

23/2004 datando l'abuso dopo l'ultimo titolo edilizio.

La sanatoria implica il pagamento a titolo di oblazione una volta verificato

che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia

vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento

della presentazione della domanda. La richiesta del titolo abilitativo in

sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato

che attesti ai sensi dell'art. 481 del codice penale, per le necessarie

conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità

delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento

alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere

medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la

normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria.

Per quello che riguarda il deposito sub.8 non è stata reperita in comune

nessuna planimetrie o un atto che attesti la sua legittimità tramite un titolo

edilizio. La ricerca è stata estesa all'archivio del catasto fabbricati ma non è

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

30 di 44

stata reperita la planimetria di primo impianto catastale del 1939 ma all'archivio del catasto terreni risulta una planimetria dove è possibile riconoscere la sagoma del deposito nella mappa dal 1924.

Tutte le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Bologna anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune di Bologna sulle porzioni di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico l'aggiudicatario. E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna al fine di accertare la possibilità di sanare il bene e ricevere la quantificazione "esatta" delle sanzioni tecnico amministrative causa di non regolarità della posizione immobiliare rispetto ai titoli edilizi legittimi.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile con destinazione abitativa è dotato di Attestato di Prestazione

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

31 di 44

Energetica, registrato in data 30/01/2024, codice identificativo n.04494-

525258-2024 redatto dalla dott.ssa arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 30/01/2034.

Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 97, particella 111,

oggetto di perizia si trova in classe energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo e da quanto si evince dal certificato emesso dal

Comune di Bologna la porzione d'immobile con ingresso al civico 2/4 è

occupata dalla comproprietaria esecutata sig.ra -/- e dalle due figlie, oggi

maggiorenni, avute con il sig. -/-. Viene precisato che in virtù della sentenza

di separazione giudiziale emessa dal Tribunale di Bologna n.-/- depositata il

-/- non trascritta, questa porzione di abitazione è stata assegnata dal giudice

alla proprietaria.

La restante porzione d'immobile, quella con ingresso al civico 2/5, risulta

dal certificato rilasciato dal Comune di Bologna la residenza del

comproprietario esecutato sig. -/-. Sul posto, durante i sopralluoghi, è stato

verificato che dove il signor -/- ha dichiarato di abitare dimorano anche i

sig.ri -/- e -/-, in forza di un contratto di comodato registrato in data -/- ed in

parte anche da altri soggetti non compiutamente identificati a cui i sig.ri -/- e

-/- subaffittano delle stanze. Il contratto di comodato d'uso non è opponibile

alla procedura esecutiva. La scrivente ha valutato l'occupazione temporanea

di questa porzione d'immobile a € 680,00, mensili, da versare nel conto della

procedura, dai coinquilini del sig. -/-.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

32 di 44

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Bologna, situati

nella prima periferia del capoluogo di provincia, nel quartiere di Borgo

Panigale in prossimità della zona agricola, ubicati a circa 13 Km dal centro

storico della città di Bologna.

Il fabbricato residenziale e il deposito originariamente erano edifici a

servizio di villa Roveri; attualmente il complesso immobiliare è stato

riconvertito in un condominio quanto gli stabili sono inclusi in un

condominio denominato: comprensorio De Gasperi in viale Alcide De

Gasperi n. 2-2/2-2/3-2/4-2/5, edifici dell'originario piccolo borgo.

Il piccolo nucleo abitativo rimane isolato rispetto ad altri edifici della zona

perché circondato in parte da terreni agricoli e da un lato dall'asse viario

attrezzato della viabilità comunale. La sua posizione è molto strategica

perché posizionato a breve distanza dalla tangenziale, dall'aeroporto

dall'autostrada e da numerosi servizi alla collettività.

Il nucleo abitativo è raggiungibile sia da viale Alcide De Gasperi che da via

Cavaliere Ducati n.74/4, quest'ultimo tratto di strada sterrata costeggia il

retro del distributore di benzina di viale Alcide De Gasperi.

Per giungere al cespite si accede dal cancello condominiale di viale Alcide

De Gasperi contraddistinto dal passo carraio, costituito in base alla

concessione rilasciata dal Comune di Bologna al P.G.: 22419/2004, a

servizio di tutti gli immobili che fanno parte del condominio.

Il passo carraio, con l'immissione in viale De Gasperi, è in uso a tutto il

piccolo borgo del complesso dell'ex villa Rovere.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

33 di 44

Per entrare nel piccolo borgo, ex agricolo, dalla strada comunale è possibile

accedere dal cancello metallico dove sono posizionati i citofoni.

Per accedere al cespite pignorato si percorre la strada asfaltata che insiste su

di un lato del mappale 42, lato ovest, e sul terreno identificato con mappale

895. Tramite un altro cancello automatizzato carrabile e un piccolo cancello

pedonale si entra all'interno della proprietà pignorata. Una porzione del

terreno agricolo, il mappale 896, è destinato a parcheggio dell'edificio

destinato ad abitazione oggetto della presente relazione. La zona adibita a

parcheggio è stata ricoperta di ghiaia.

Sul lato della strada d'accesso l'area cortiliva di proprietà, sub 9, di circa 410

mq, sul lato ovest, è delimitata da un muro che sorregge una recinzione

metallica, stessa delimitazione è stata creata nel mappale 42 per delineare il

confine con un'altra proprietà sul lato nord del lotto. I lati rimanenti, sud ed

est, sono delimitati da una recinzione metallica.

Il fabbricato cielo/terra sorge sull'area cortiliva esclusiva che in parte è stata

pavimentata con elementi in cemento autobloccanti, lato lungo la strada est,

e sugli altri lati si trova un marciapiede in cemento verso la zona adibita a

prato. L'edificio residenziale si eleva su due piani fori terra, piano terra e

primo, mentre una porzione all'interrato è destinata a cantina. L'edificio si

completa con un tetto a falde ed ospita una soffitta ubicata nel sottotetto.

Lo stabile residenziale è un'unica unità immobiliare con due accessi, il

primo rivolto verso nord è individuato con il **civico n.2/4**, mentre l'altro, sul

lato opposto, si trova verso sud è contraddistinto dal **civico n.2/5**.

Attualmente la grande unità immobiliare è stata divisa in due unità abitative,

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

34 di 44

che si sviluppano entrambe su due livelli. La suddivisione in due

appartamenti è stata facilitata dalla presenza di due rampe di scale all'interno

dell'edificio. L'unità immobiliare con accesso da via Alcide De Gasperi 2/4

consente l'accesso, tramite porta in legno non blindata, su di un grande

salone, con camino, ambiente che occupa tutto il piano terra sul fronte ovest,

a metà di questo vano si trova un piccolo disimpegno che consente,

trovandosi di spalle al soggiorno, di raggiungere la cucina abitabile, mentre

sul lato opposto si trova un ampio bagno.

Centrale all'unità immobiliare e nello stabile si trova un'ampia scala a due

rampe che consente di arrivare al piano primo, sbarcando in un ampio

disimpegno. Attraverso quest'area si accede alle tre stanze da letto e al

bagno finestrato. Una quarta stanza, originariamente accessibile da questo

pianerottolo non è più accessibile perché è stata murata la porta per

accedervi ed essere annessa nell'altra porzione di unità immobiliare

accessibile solo dal civico 2/5.

Il sottotetto è raggiungibile dal pianerottolo di questa porzione di unità

immobiliare, tramite una scala retrattile che scende attraverso una botola

ubicata nel soffitto. Il sottotetto ha un'altezza massima, al colmo, di 1.89 ml

ed è divisa in piccoli ambienti da cui è possibile vedere la struttura portante

del tetto in legno.

Anche la cantina, di circa 35 mq commerciali, ubicata al piano interrato è

accessibile sono all'interno di questa porzione di unità immobiliare. La

cantina è un unico ampio ambiente con soffitto a volta in mattoni pieni e due

finestre ogivali "a bocca di lupo" consentono l'areazione naturale in quanto

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

35 di 44

l'ambiente è molto umido e al suo interno è presente una vasca d'acqua,

pozzo, a livello del pavimento,

Questa porzione d'immobile presenta uno stato conservativo e manutentivo discreto in tutti gli ambienti.

Il pavimento del piano terra è stato realizzato in elementi di gres, tipo cotto,

di piccolo formato mentre le pareti sono intonacate e imbiancate di colore

bianco o in cromie accese. Il bagno a piano terra prevede pavimento e

rivestimento in piastrelle di ceramica rettangolari di colore tenue, mentre il

lavandino, water, bidet e doccia sono in ceramica bianca con rubinetteria

acciaio. Anche l'altro bagno, al piano primo, è stato realizzato con le stesse

finiture e stessi sanitari ad eccezione di una vasca al posto della doccia.

La pavimentazione della zona notte è stata realizzata in parquet in listelli

levigati con finitura lucida mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di

bianco o in colori sgargianti.

Le finestre sono con telaio di legno e vetro singolo, mentre l'oscuramento

avviene tramite persiane in legno.

Tutte le finiture sono databili ai primi anni Ottanta.

Il riscaldamento viene prodotto da una caldaia a pellet, ubicata in cucina,

collegata ai termosifoni, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un

boiler elettrico ubicato in cucina.

Tutti gli impianti sono in gran parte incassati tra cui: elettrico, l'idrico

sanitario, citofono etc. La scrivente per gli impianti visionati non certifica

nessuna conformità alle normative in materia.

L'altra porzione di unità immobiliare è accessibile tramite una porta in legno

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

36 di 44

a due ante non blindata, posizionata sul lato sud dell'edificio, dal **civico n.**

2/5, rivolto verso l'area adibita a parcheggio.

Dall'ingresso, con ripostiglio sottoscala, è possibile accedere alla zona

giorno del piano terra o salire, tramite una rampa di scale alla zona notte. Al

piano terra si trova: un disimpegno, una dispensa, un bagno finestrato, una

cucina e un soggiorno/camera.

Al piano primo si trova: un disimpegno, un ripostiglio, due bagni, un

corridoio e tre camere.

Per quello che concerne le finiture della zona giorno del piano terra sono

state posate delle mattonelle in ceramica di diversi formati, diverse per ogni

ambiente, le porte sono in legno e le pareti sono intonacate di colore bianco e

solo alcune zone sono tinteggiate a smalto colorato.

Il rivestimento del bagno, a piano terra, è stato posato, ad oltre 1.50 ml di

altezza, con mattonelle in formato rettangolare di colore chiaro con decori

geometrici, mentre i sanitari sono in ceramica bianca ed è presente: wc, bidet

e doccia. La rubinetteria è in acciaio. Tutte le porte, presenti in questa

porzione di abitazione, sono in legno di colore scuro, non tamburato.

La pavimentazione della cucina è in piastrelle in gres color mattone, tipo

cotto, di formato piccolo rettangolare, questo ambiente funge anche da

passaggio tra il soggiorno e il disimpegno, ubicato davanti al bagno. Il

rivestimento della cucina è di colore bianco con piastrelle di ceramica in

formato piccolo (circa 10x10) posate solo nella zona dell'angolo cottura. Il

lavello, mono vasca è in acciaio e il piano cucina alimentato a gas, si trovano

in prossimità della finestra.

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

37 di 44

Durante il sopralluogo il soggiorno è usato come camera da letto

matrimoniale ed occupa il lato nord ed est del piano terra. In fine, a questo

livello, si trova anche una dispensa finestrata, oggi usata come camera.

A questo piano le finestre della cucina e soggiorno sono con telaio in pvc

bianco con doppio vetro, tutte le altre presenti nell'abitazione sono con telaio

in legno e vetro singolo, l'oscuramento avviene tramite persiane in legno

pieno di colore marrone scuro.

La rampa di scale con un'unica rampa è formata da lastre di marmo di

botticino levigato ed il corrimano in metallo è a motivi geometrici.

Al piano primo si trova un doppio disimpegno che porta ad un ripostiglio

finestrato, attualmente usato come camera, e a due bagni, di cui uno

finestrato ed un secondo più piccolo cieco ricavato dal frazionamento del

precedente. I servizi igienici hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica,

mentre i sanitari sono in ceramica bianca ed è presente: wc, bidet e doccia. Il

corridoio conduce alle tre camere che hanno come pavimentazione piastrelle

in ceramica di diversi formati e cromie. Le pareti sono intonacate e

tinteggiate di colore bianco ma la presenza di muffa ed infiltrazioni dalle

finestre fa apparire evidenti segni evidenti macchie scure. Le finestre a

questo livello sono con telaio in legno, vetro singolo e oscuramento con

persiane in legno. Le porte sono in legno non tamburate.

In questa porzione di unità immobiliare è presente una caldaia a gas che

produce sia riscaldamento che acs (acqua, calda, sanitaria), L'impianto di

riscaldamento è autonomo ed avviene mediante caldaia di tipo "B" con

produzione combinata (riscaldamento - acs), alimentata a gas metano con

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

38 di 44

radiatori in metallo e termo-arredo nei bagni; la regolazione avviene

direttamente dalla caldaia ubicata nel bagno del piano terra. Non è stato

possibile verificare se sono stati compiuti i controlli periodici obbligatori per

legge della caldaia.

Questa porzione di unità prevede finiture databili agli anni Ottanta circa e lo

stato di conservazione e di manutenzione è pessimo soprattutto per

l'evidente presenza di macchie di muffa alle pareti e nei soffitti, soprattutto

nelle camere da letto; (tale fenomeno si scatena generalmente in particolari

condizioni termiche che causano condensa alle pareti interne con il

successivo formarsi di muffe).

Questa porzione di abitazione non è stata ristrutturata come la precedente

porzione e verte in uno stato conservativo pessimo per la presenza di muffa,

umidità e scarsa manutenzione.

Tutti gli impianti sono in gran parte incassati tra cui: elettrico, l'idrico

sanitario, citofono etc. La scrivente per gli impianti visionati non certifica

nessuna conformità alle normative in materia.

I contatori si trovano dislocati nei pressi dello stabile. Il contatore del gas si

trova in un manufatto in muratura, con porte metalliche non tinteggiate in

prossimità del cancello automatizzato di proprietà, che consente il

parcheggio all'unità immobiliare residenziale rivolto verso la porzione di

abitazione di viale Alcide De Gasperi 2/5. Il gas è presente sono nella

porzione di unità immobiliare di viale Alcide De Gasperi 2/5.

Il contatore dell'acqua, si trova in un armadietto in prossimità della strada

asfalata privata che consente l'accesso dalla strada di viale De Gasperi, viene

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

39 di 44

specificato che per l'edificio pignorato c'è un solo contatore dell'acqua

anche se attualmente l'abitazione è divisa in due. I contatori della luce si

trovano all'interno dello stabile uno per ciascun civico.

Il tutto lo stabile residenziale è di superficie commerciale ca. di mq 366.

Viene specificato nuovamente che la grande unità immobiliare residenziale è

divisa in due più piccole ma senza titolo edilizio.

Per quanto riguarda **l'annesso deposito** (sub.8), di circa 23 mq commerciali,

si trova nell'area cortiliva, a margine del confine di proprietà, è opportuno

specificare che si tratta di un piccolo stabile ad un unico livello con un

piccolo portico sul fronte. Questa cantina/deposito prevede due entrate che

consentono di accedere a due ambienti distinti, tramite due porte metalliche

non verniciate. Questo piccolo annesso ha un'altezza di circa 4 ml, realizzato

in muratura portante di mattoni, ha tetto a falde e una porzione della

copertura, in prossimità del portico è crollata.

Per quello che concerne la modesta costruzione in legno, edificata senza

titolo, adiacente al deposito, dovrà essere demolita dal futuro acquirente in

quanto non è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

I due terreni, destinati a frutteto, sono in realtà appezzamenti destinati a

giardino/prato ed una parte, come precedentemente scritto, è destinata a

parcheggio esclusivo del fabbricato residenziale. Tutta la proprietà è

delimitata o da un muro con ringhiera, porzione verso le altre proprietà o

strada del piccolo borgo abitativo, mentre una recinzione metallica

circoscrive gran parte delle aree destinata a frutteto.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

40 di 44

presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"(gruppi R.P.T), così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

41 di 44

superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani

accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi

e corridoi e simili;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;

- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori

a servizio diretto degli stessi;

- locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se

comunicanti con i principali o 25% qualora non comunicanti;

- aree scoperte o assibilabili di pertinenza alla singola unità immobiliare,

nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori di

servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;

- pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, superficie a servizio diretto

viene computata nella misura del 50% se comunicante il 25% se non

comunicante.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al mq, tenendo

conto dell'unità di misura solo come parametro, ma la valutazione

complessiva dei beni viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano, come di seguito:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup.mq comm.
Appartamento	366,00	1,00	366,00
Cantina	35,00	0,25	8,75
Deposito	23,00	0,25	5,75

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

42 di 44

Area cortiliva	366,00	0,10	36,60
----------------	--------	------	-------

<u>Area cortiliva</u>	<u>44,00</u>	<u>0,02</u>	<u>0,88</u>
-----------------------	--------------	-------------	-------------

Totale mq			417,98
-----------	--	--	--------

Totale arrotondato mq			418,00
-----------------------	--	--	--------

Terreni

Viene determinata la superficie commerciale in riferimento ai valori del CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria paragonati alla banca dati dei valori fondiari del BURERT della Regione Emilia-Romagna (Commissione per la determinazione del Valore Agricolo Medio) e del VAM della Regione Emilia Romagna, relativamente ai valori, medi, agricoli.

Aree interessate nel Comune di Bologna:

- **Terreno:** foglio 97, particella **895**, qualità classe frutteto 1, Superficie **are 01 ca 24,**

- **Terreno:** foglio 97, particella **896**, qualità classe frutteto 1, Superficie **are 17 ca 46,**

Totale: circa mq 1870, (are 18 ca 70).

Terreno agricolo, seminativo Totale (are 18, ca 70)

Destinazione	Sup. are-ca	Coefficiente	Sup.mq comm.
---------------------	--------------------	---------------------	---------------------

<u>Terreno</u>	<u>18,70</u>	<u>1,00</u>	<u>1870</u>
----------------	--------------	-------------	-------------

Totale arrotondato			1870
--------------------	--	--	------

STIMA DEL BENE

- **Aspetto economico** – il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

43 di 44

procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ad un venditore che ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che detta 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 ***criterio di stima sintetico-comparativo*** per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ad appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva analisi di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all’attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l’OMI, FIAIP, VAM) si è osservato che anche

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891

pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

e-mail: architettoascani@covino.it

44 di 44

alla fine dell'anno 2022 e inizio dell'anno 2023 c'è stata una leggera ripresa

per le compravendite immobiliari, situazione più sentita nei comuni di

capoluogo, ma con tempi medi di compravendita più dilatati tra loro (fonti

NOMISMA).

Un ulteriore considerazione viene fatta sullo stato manutentivo

dell'immobile in parte in pessime condizioni di manutenzione, di

conservazione e sulla vetustà delle finiture. Alla luce di quanto sopra

esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione,

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini

di mercato espressa dagli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale come di seguito:

VALORE DEL BENE INTERO IMMOBILI E TERRENI LOTTO

UNICO

€ 627.000,00 Immobili + € 5.400,00 Terreni = € 632.400,00

(seicentotrentaduemilaquattrocento/00). **Riassumendo nel caso di vendita**

forzata il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura

esecutiva da porre A BASE D'ASTA risulta pari a € 538.000,00

(Euro cinquecentotrentottomila/00)

Con osservanza.

Bologna, 07/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani