

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA  
Cell. 335/8170058  
E-mail: [arch.bodenizza@libero.it](mailto:arch.bodenizza@libero.it) – [arch.bodenizza@archiworldpec.it](mailto:arch.bodenizza@archiworldpec.it)

LOTTO UNICO

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**ESEC.**

**PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE**

**R.G. N. 5903/23**

Promosso da:

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15 GENNAIO 2021 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in Bologna, Via Porta di Castello n.2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente gli dava l'incarico di rispondere al quesito di rito.

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare in data **21/11/2019** **repertorio numero 1624** trascritto il **12/12/2019** al registro gen.**61063** e registro particolare n.**41540**, è stata pignorata a

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il

\*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* la quota pari ad 1/2

della proprietà del seguente bene immobiliare a favore di

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* c.f.:

\*\*\*\*\*;

UNITA' NEGOZIALE 1:

**-CATASTO FABBRICATI-**

**-Foglio 16, Particella 198, sub. 1,** Categoria **A/7** abitazioni in villini, Classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Mq 186,00, totale escluso aree scoperte Mq 177,00, rendita Euro 991,60, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano, Piani T-1-2;

**-Foglio 16, Particella 198, sub. 2,** Categoria **C/6** autorimessa, Classe 3, consistenza 30 Mq, Superficie Catastale Mq 35,00, rendita Euro 131,70, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano;

*Si segnala che nel medesimo atto di acquisto rep.14999 del 11/09/2008, l'esecutata ed il comproprietario, acquistavano anche la proprietà dell'area di sedime del fabbricato e la corte pertinenziale, identificata al Catasto Terreni al Foglio 16, part. 198, Ente Urbano, di superficie catastale di Mq 677,00.*

*Pertanto, ai fini della valutazione dell'immobile, si considera anche la corte in quanto pertinenza esclusiva, rimandando al Giudice, nell'udienza del 17/05/2021, eventuali considerazioni.*

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di fabbricato cielo-terra,** adibito a civile abitazione, posto in comune di Valsamoggia, Loc. Crespellano, frazione "Calcara", Via Castellaccio, costituito da una villetta, con accesso al civico n.ro 13/C, formata da un appartamento

distribuito ai piani terreno e primo, con annessi vani ad uso soffitta al piano secondo (sottotetto) ed autorimessa al piano terra, oltre a porzione di area cortiliva di pertinenza esclusiva.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

#### **-CATASTO FABBRICATI-**

**-Foglio 16, Particella 198, sub. 1**, Categoria **A/7** abitazioni in villini, Classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Mq 186,00, totale escluso aree scoperte Mq 177,00, rendita Euro 991,60, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano, Piani T-1-2;

**-Foglio 16, Particella 198, sub. 2**, Categoria **C/6** autorimessa, Classe 3, consistenza 30 Mq, Superficie Catastale Mq 35,00, rendita Euro 131,70, Via Castellaccio n.13/C, Valsamoggia (BO), Loc. Crespellano;

**-Foglio 16, part.198**, di Ha.00.06.77, **ENTE URBANO**, privo di rendita.

Beni intestati a:

**\_\*\*\*\*\***, nata a **\*\*\*\*\*** c.f.:

**\*\*\*\*\*** per la quota pari ad **1/2**;

**\_\*\*\*\*\***, nato a **\*\*\*\*\*** c.f.:

**\*\*\*\*\***, per la quota pari ad **1/2**;

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

**C'è corrispondenza** tra l'identificazione catastale attuale

e quanto pignorato.

### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI**

### **ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** tra quanto Pignorato e quanto in

Titolarità dell' eseguita.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del fabbricato.

### **VINCOLI E ONERI**

Si segnalano:

- **SERVITU' PASSIVA** costituita con atto a rogito del Notaio Claudio Viapiana di Bologna in data 5 settembre 2000 al rep.21830, trascritto a Bologna in data 29 settembre 2000 al reg. part.31217 (riguardante beni in maggior consistenza);

I signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, quali proprietari dell'area identificata al catasto urbano di Crespellano al foglio 16, col mappale 122 ed il catasto terreni del detto comune allo stesso foglio 16, col mappale 131, hanno dichiarato di consentire alla società acquirente di costruire nella proprietà, come sopra dalla medesima acquistata, senza rispettare le distanze di

confine previste dalla legge, dai regolamenti edilizi e dal Piano Regolatore Comunale. In particolare, la società acquirente (\*\*\*\*\*), viene espressamente autorizzata a costruire anche sul confine col mappale 122, un fabbricato ad uso cantine ed autorimesse al piano seminterrato con sovrastante terrazza, in tal modo i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno rinunciato, a favore dell'intera proprietà acquistata con l'atto che si trascrive dalla società acquirente, che ha accettato alle facoltà ed ai diritti che ad essi rinuncianti derivano in tema di distanze nelle costruzioni su fondi finitimi. Per effetto di quanto sopra convenuto, le parti hanno dato atto che si è venuta a costituire la relativa servitù a carico del "fondo servente", identificato nel catasto urbano di Crespellano al Foglio 16, col mappale 122 (area urbana), nonché al catasto terreni del detto comune al foglio 16 col mappale 131 ed a favore del "FONDO DOMINANTE", identificato nel catasto terreni di Crespellano al Foglio 16, con i mappali 2-130 e 133 ed al catasto urbano con i mappali 2 sub.1; 2 sub.2; 2 sub.4 e 2 sub.5 dello stesso Foglio 16 di Crespellano; B) i medesimi signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , quali proprietari dell'area identificata nel catasto terreni di Crespellano al Foglio 16, con i mappali 128-131-122 et 124, "FONDO SERVENTE", hanno costituito a favore della società acquirente , che ha accettato, con riferimento alla proprietà della medesima

acquistata con l'atto che si trascrive ed identificata nel catasto terreni di Crespellano al Foglio 16, con i mappali 2-130 e 133 ed al Catasto urbano con i mappali 2sub.1; 2sub.2; 2sub.4 e 2sub.5 dello stesso foglio 16 di Crespellano, "FONDO DOMINANTE" , "SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO PER FOGNATURE" fino al raggiungimento del collettore comunale, nonché per condutture, anche interrate, di luce, acqua, gas e telefono. Per una più precisa ubicazione ed identificazione dei beni oggetto delle suindicate servitù, le parti hanno fatto espresso riferimento alla prima pagina dell'elaborato planimetrico allegato all'atto che si trascrive sotto la lettera "B". Tutte le spese e gli oneri per la realizzazione e manutenzione delle opere relative alle predette servitù rimarranno ad esclusivo carico del "FONDO DOMINANTE". Infine, si conviene fra le parti che la servitù di acquedotto gravante i beni compravenduti, identificati con i mappali 2 e 130 del Foglio 16 di Crespellano, che si è venuta a costituire in forza dell'atto che si trascrive, "per destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art.1062 del cod. civ., abbia durata limitata al 30 giugno 2001 e pertanto si vuole fra le parti che a tale data detta servitù verrà a cessare automaticamente, senza che sia necessario espletare alcuna formalità e senza obbligo di indennizzo. Sarà infine cura della parte venditrice effettuare, a sue spese, tutte le opere che fossero necessarie a causa del venir meno della servitù in oggetto;

-**SERVITU' PASSIVA** di fognatura costituita con atto a Rogito

del Notaio Angelo Pini Bentivoglio di Modena in data 19 ottobre

2000 al rep. 30107, trascritto a Bologna in data 10 novembre

2000 al reg.part.35174 (riguardante beni in maggior

consistenza);

viene costituita servitù di fognatura per permettere lo scolo

delle acque bianche e nere del terreno in oggetto e fabbricati ivi

costruendi a favore degli immobili compravenduti, mappali

159 di Mq 37,00, 147 di Mq 516, 146 di HA 0.00.11, 153 di HA

0.02.25, 154 di Mq HA 0.00.44 del Foglio 16 ( con eventuale

attraversamento, se necessario, del comune mappale 151) e a

carico della residua proprietà dei venditori mappale 152 di HA

2.83.72 del Foglio 16 e precisamente nella posizione prevista

dagli organi comunali competenti corrente in via parallela in

fregio al canale S. Almaso nuovo e nella posizione sottostante

la capezzagna esistente. Nessuna somma viene versata

dall'una e all'altra parte per la costituzione di detta servitù,

essendosi di ciò già tenuto conto ai fini della determinazione

del prezzo del terreno compravenduto.

-**CONVENZIONE URBANISTICA** di attuazione del piano

particolareggiato di iniziativa privata di comparto stipulata con

il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Valeria

Barbieri di Maranello in data 16 marzo 2005 al rep. 11774,

trascritta a Bologna in data 7 aprile 2005 al reg. part. 11962

(riguardante beni in maggior consistenza);

- **CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3057, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33301, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine;

con l'atto le società \*\*\*\*\* si sono impegnate :

a) Ad asservire con vincolo pertinenziale le autorimesse ed i posti auto previsti nel progetto concernente lavori di nuova costruzione ad uso civile abitazione plurifamiliare da destinarsi a locazione a termine (lotto 21) comprendente anche n.12 autorimesse e n.10 posti auto, rispettivamente pertinentziali alle unità immobiliari del fabbricato sito in comune di Crespellano località Calcara (lotto 21);

b) A destinare le autorimesse ed i posti auto di progetto alle esigenze proprie dei soggetti titolari all'utilizzo delle unità immobiliari sopra elencate;

c) Ad alienare le autorimesse ed i posti auto in progetto, o a costruire diritti reali di godimento sulle stesse solo nel rispetto del vincolo pertinenziale di cui sopra; **pertanto**



**le autorimesse e i posti auto realizzati ai sensi del citato atto, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale ciascuna è rispettivamente legata da vincolo pertinenziale.** Le autorimesse e i posti auto oggetto del

citato atto dovranno mantenere tale destinazione in quanto costruite con i benefici e nell'ambito di quanto contenuto negli articoli 40 e 107 della parte II del vigente reg. e dell'art. 9 della Legge 122/89 e non potranno essere destinati ad usi diversi. Le società

\*\*\*\*\*hanno l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista nel progetto per le ragioni sopra descritte, qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposito permesso di costruire, se ed in quanto ammissibile, le società

\*\*\*\*\*hanno assunto gli impegni di cui al citato atto per sé ed aventi causa, impegnandosi a rendere gli stessi formalmente edotti delle presenti obbligazioni. Il citato atto è parte integrante e fondamentale del permesso di costruire; pertanto nei

casi di inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, si applicano le sanzioni previste dalla legge regionale n.23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e fatta salva l'applicazione di altre eventuali sanzioni nei casi previsti dalle leggi vigenti, la modifica

della destinazione d'uso senza permesso di costruire costituisce inosservanza dell'obbligo sancito dal punto precedente del citato atto d'obbligo ed equivale e produce gli effetti dell'esecuzione di opere in assenza del permesso di costruire, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal sopra citato comma. Le società \*\*\*\*\*confermano che tutti gli obblighi contenuti nel citato atto vengono assunti per sé ed aventi causa, impegnandosi a rendere formalmente edotti gli stessi mediante specifica citazione negli atti di compravendita o di costituzione di diritti reali sui beni.

**-CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3058, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33302, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine.

Con l'atto che si trascrive le società \*\*\*\*\*si sono impegnate :

- a) Ad asservire con il vincolo pertinenziale le autorimesse ed i posti auto previsti nel progetto concernente lavori di nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

plurifamiliare da destinarsi a locazione a termine (**lotto**

**18)** comprendente anche il n. 11 autorimesse e n.8 posti

auto, rispettivamente pertinenziali alle unità immobiliari

del fabbricato sito in Comune di Crespellano località

Calcara (lotto 21);

b) A destinare le autorimesse ed i posti auto in progetto alle

esigenze proprie dei soggetti titolari all'utilizzo delle

unità immobiliari sopra elencate;

c) Ad alienare le autorimesse ed i posti auto in progetto o a

costituire diritti reali di godimento sulle stesse solo nel

rispetto del vincolo pertinenziale di cui sopra; pertanto le

autorimesse ed i posti auto realizzati ai sensi del citato

atto, non possono essere ceduti separatamente dall'

unità immobiliare alla quale ciascuna è rispettivamente

legata da vincolo pertinenziale. Le autorimesse ed i posti

auto oggetto del citato atto dovranno mantenere tale

destinazione in quanto costruite con i benefici e

nell'ambito di quanto contenuto negli articoli 40 e 107

della parte II del vigente reg. e dell'art. 9 della Legge

122/89 e non potranno essere destinati ad usi diversi.

Le società \*\*\*\*\* hanno l'obbligo di

mantenere la destinazione d'uso prevista nel progetto

per le ragioni sopra descritte. Qualsiasi modificazione

dovrà essere preceduta da apposito permesso di

costruire, se ed in quanto ammissibile. Le società

\*\*\*\*\* hanno assunto gli

impegni di cui al citato atto per sé ed aventi causa,

impegnandosi a rendere gli stessi formalmente edotti

delle presenti obbligazioni. Il citato atto è parte

integrante e fondamentale del permesso di costruire;

pertanto nei casi di inosservanza degli obblighi assunti

con il presente atto, si applicano le sanzioni previste

dalla Legge regionale n.23/2004 e successive modifiche

ed integrazioni, e fatta salva l'applicazione di altre

eventuali sanzioni nei casi previsti dalle leggi vigenti. La

modifica della destinazione d'uso senza permesso di

costruire costituisce inosservanza dell'obbligo sancito

dal punto precedente del citato atto d'obbligo ed equivale

e produce gli effetti dell'esecuzione di opere in assenza

del permesso di costruire, per cui sono applicabili le

sanzioni previste dal sopra citato comma. Le società

\*\*\*\*\* confermano che tutti gli

obblighi contenuti nel citato atto vengono assunti per sé

ed aventi causa, impegnandosi a rendere formalmente

edotti gli stessi mediante specifica citazione negli atti di

compravendita o di costituzione di diritti reali sui beni.

*La scrivente segnala che dallo studio dei documenti depositati in*

*Comune, in occasione dell'accesso agli Atti Amministrativi*

*relativi alla verifica di legittimità dell'immobile, risultano **non***

***depositati il COLLAUDO delle opere di urbanizzazione***

**relative alla lottizzazione, la domanda di allacciamento alla pubblica fognatura e la copia dell'Autorizzazione allo scarico** come stipulato nella "CONVENZIONE" redatta dal Notaio Valeria Barbieri con atto rep.n.11774 del 07/04/2005, trascritto il 31/03/2005.

Nella suindicata CONVENZIONE alla pagina n.6 riga 7, si chiarisce che "...relativamente al recapito finale delle acque nere di scarico del comparto in oggetto, dovrà essere ottenuta, direttamente dai Soggetti Attuatori, idonea autorizzazione del Consorzio proprietario del depuratore."

Inoltre, sempre descritto nella CONVENZIONE suindicata, all'Art.7 si chiarisce che a seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte della proprietà , verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme legislative.

**Ogni ulteriore onere, relativo alla conclusione dell'accordo stipulato con apposita convenzione con il Comune di Crespellano (rep.11774/2005), ovvero il collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione ed ogni altro onere volto al rilascio dell'atto conclusivo dell'abitabilità e conformità dell'immobile, sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

**CONFINI**

In confine con ragioni \*\*\*\*\*, parti comuni per  
più lati, salvo altri.

### PROPRIETÀ

\_\*\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota pari ad **1/2**;  
\_\*\*\*\*\*\* (NON ESECUTATO), nato a  
\*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , per la quota  
pari ad 1/2.

### PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano  
trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

A tutto il 24 (ventiquattro) gennaio 2020 (duemilaventi), i  
beni sopra descritti risultano essere in piena proprietà dei  
signori:

\_\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , per la  
quota di 1/2 (un mezzo);

\_\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* ,  
codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 (un  
mezzo);

pervenuti in forza di compravendita della società  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale  
\*\*\*\*\* , con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di  
Maranello in data 11 settembre 2008 al n.3151 e trascritto a  
Bologna in data 1 ottobre 2008 al reg. part.30796;

Alla società \*\*\*\*\* i beni erano pervenuti in forza di compravendita dell'area di sedime e cortiliva pertinenziale (unitamente ad altri beni di maggior consistenza) in comproprietà con la società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, dai signori \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 16 marzo 2005 al rep.11777, trascritto a Bologna in data 7 aprile 2005 al reg.part.11963, e successive assegnazione in proprietà esclusiva dell'area con atto di divisione a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 18 ottobre 2005 al rep.12659, trascritto a Bologna in data 10 novembre 2005 al reg. part.38054, ed edificazioni;

ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, innanzi indicati, l'area suddetta era pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Bologna in data 1 ottobre 2008 al reg.part.11320, reg.gen.55651, a favore di \*\*\*\*\*con sede a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la somma di euro 612.000,00 (seicentododicimila), a garanzia di mutuo di euro 340.000,00 (trecentoquarantamila) concesso con atto a rogito del Notaio

Valeria Barbieri di Maranello in data 11 settembre 2008 al rep.15000;

**- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Bologna in data 5 ottobre 2012 al reg. part. 27495, al reg.gen.38003, notificato in data 20 luglio 2012 con il rep.5227, a favore della società \*\*\*\*\*  
con sede a \*\*\*\*\*  
codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
gravante il solo diritto di proprietà per 1/2 (un mezzo) in titolarità della signora \*\*\*\*\*  
meglio innanzi indicata;

**-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Bologna in data 12 dicembre 2019 al reg. part..41540, al reg. gen. 61036, notificato in data 21 novembre 2019 con il rep.1624, a favore della signora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
codice fiscale \*\*\*\*\*  
gravante il solo diritto di proprietà per 1/2 (un mezzo) in titolarità della signora \*\*\*\*\*  
meglio innanzi indicata;

**-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** stipulato con il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Cesare Natali di Bologna in data 20 luglio 2000 al rep. 41099, trascritto a Bologna in data 14 settembre 2000 al reg. part. 30149 (riguardante beni in maggior consistenza);

**-SERVITU' PASSIVA** di attraversamento per fognature, fino al raggiungimento del collettore comunale, nonché per



condutture, anche interrato, di luce, acqua, gas e telefono,

costituita con atto a rogito del Notaio Claudio Viapiana di

Bologna in data 5 settembre 2000 al rep.21830, trascritto a

Bologna in data 29 settembre 2000 al reg. part.31217

(riguardante beni in maggior consistenza);

**-SERVITU' PASSIVA** di fognatura costituita con atto a Rogito

del Notaio Angelo Pini Bentivoglio di Modena in data 19 ottobre

2000 al rep. 30107, trascritto a Bologna in data 10 novembre

2000 al reg.part.35174 (riguardante beni in maggior

consistenza);

**-CONVENZIONE URBANISTICA** di attuazione del piano

particolareggiato di iniziativa privata di comparto stipulata con

il Comune di Crespellano con atto a rogito del Notaio Valeria

Barbieri di Maranello in data 16 marzo 2005 al rep. 11774,

trascritta a Bologna in data 7 aprile 2005 al reg. part. 11962

(riguardante beni in maggior consistenza);

**-CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di

Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del

Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3057,

trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33301,

contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed

al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto

previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del

fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi

a locazione a termine;

**-CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata con il Comune di Crespellano con scrittura privata autenticata dal Segretario del Comune di Crespellano in data 6 settembre 2005 al rep. 3058, trascritta a Bologna in data 5 ottobre 2005 al reg. part. 33302, contenente patti ed obblighi relativi al vincolo pertinenziale ed al vincolo di destinazione delle autorimesse e dei posti auto previsti già nel progetto dei lavori di nuova costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare, da destinarsi a locazione a termine.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

##### **Immobilabile post 1967 – immobile irregolare senza agibilità**

**Indagine URBANISTICA** – Il Piano Strutturale Comunale è elaborato in forma associata dai Comuni dell'Associazione dell'Area Bazzanese (compreso Crespellano), ed è stato redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio" e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali i Comuni, come previsto dall'art. 28 della citata L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., disciplinano l'utilizzo e la trasformazione del territorio e delle relative risorse. Il PSC è stato elaborato in coerenza con il Documento Preliminare del Piano Strutturale

dei Comuni dell'Area Bazzanese (e del Quadro Conoscitivo e ValSAT ad esso allegati), ed è conforme all'Accordo di pianificazione stipulato tra i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area bazzanese e la Provincia di Bologna il 27.10.2011; il PSC è inoltre conforme a tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

L'immobile oggetto della presente relazione, ricade nel Sistema insediativo AUC.5C, Ambiti Urbani Consolidati, ovvero "tessuti insediativi di formazione recente a media densità".

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC.

**Indagine EDILIZIA** - Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie.

- PERMESSO DI COSTRUIRE in data 20/07/2005 prot.n.15867 P.U.T. n.26/C2005, volturato in data 02/02/2006 prot.n.2562 (opere di urbanizzazione primaria);

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.9779 del 30/04/2005 (approvata con prot.n.2083 del 27/01/2006) volturata in data 02/02/2006 prot.n.2562 (accesso carraio di cantiere);

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.5899 del 15/03/2006 (variante al progetto delle opere di urbanizzazione primaria);

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot.n.7468 del 06/04/2006 (recinzioni, muri di cinta e cancellate);

	-PERMESSO DI COSTRUIRE in data 09/08/2006	
	prot.n.16484 P.U.T. n.38/C2006 (opere di urbanizzazione	
	primaria);	
	-PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di	
	Crespellano in data 10-10-2007 Prot.n.21224 P.U.T.	
	n.273/2007 (per la costruzione del fabbricato);	
	-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in data 18/06/2008	
	prot.n.14744 pratica U.T.n.273/2007 (varianti in corso	
	d'opera);	
	- CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' Prot.n.16912	
	del 12/07/2008.	
	<b><i>Si è rilevato, dall'accesso agli atti presso il Comune</i></b>	
	<b><i>di Valsamoggia (loc. Crespellano), che la richiesta di</i></b>	
	<b><i>“conformità edilizia ed agibilità” Prot.n.16912 del</i></b>	
	<b><i>12/07/2008 da un esame istruttorio dell'Amministrazione</i></b>	
	<b><i>tecnica Comunale è risultata carente della seguente</i></b>	
	<b><i>documentazione:</i></b>	
	<b><i>1) Copia della autorizzazione allo scarico o domanda</i></b>	
	<b><i>di allacciamento alla pubblica fognatura;</i></b>	
	<b><i>2) Collaudo delle opere di urbanizzazione relative</i></b>	
	<b><i>alla lottizzazione.</i></b>	
	<b><i>Per tali motivi si è disposta l'interruzione dei termini per</i></b>	
	<b><i>il rilascio di certificato di conformità ed agibilità.</i></b>	
	<b><i>Essendo trascorsi oltre 90 giorni dal ricevimento di tale</i></b>	
	<b><i>comunicazione, la pratica è decaduta ed archiviata.</i></b>	
	20	

***Sarà onere dell'aggiudicatario presentare una nuova richiesta in Comune, completa della documentazione necessaria; la richiesta comporterà una spesa relativa al deposito dei documenti elencati ed alle sanzioni amministrative attualmente non quantificabili.***

Da quanto legittimato e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la destinazione illegittima del piano sottotetto, destinato a "soffitta" dove invece attualmente è presente una cucina ed un bagno, con relativa manomissione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto a gas, che risultano modificati e non a norma.

Si è inoltre rilevato una difformità delle altezze interne relative al piano sottotetto che incidono sull'aumento di volumetria dell'immobile.

Il recupero della superficie accessoria del sottotetto è previsto dal Regolamento Edilizio Comunale in quanto previsto per gli immobili costruiti ante 2013, mentre l'aumento della volumetria del tetto comporterà il deposito di una SCIA in sanatoria, ed il calcolo della sanzione amministrativa comprensiva anche degli oneri di costruzione ed urbanizzazione, quantificabili solo a fronte del deposito formale della richiesta, da parte di un tecnico abilitato.

Sarà infine necessario depositare un catastale aggiornato, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni spesa relativa alla

regolarizzazione dell'immobile.

Si specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati ai titoli rilasciati risultano scarsi di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleti.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti interni all'immobile, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è occupato dall'esecutata, dal comproprietario e dalle figlie di entrambi.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Quota indivisa di 1/2 di villetta cielo-terra, sita nel Comune di Valsamoggia, Loc. Crespellano, Fraz. "Calcara", Via Castellaccio n°13/C, articolata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto per complessivi Mq 186,00 catastali, dotata di garage adiacente di Mq 30,00, con accesso diretto sulla via principale; il tutto posto su ampia corte esclusiva pertinenziale di Mq 677,00.

**Il fabbricato**, dista circa 8 km dal centro del Comune di Valsamoggia.

La recente costruzione del fabbricato per complessivi tre piani fuori terra, risale al 2008; l'immobile è posto in area cortiliva pertinenziale recintata, con accesso diretto al garage adiacente, dotato di accesso carraio e pedonale.

Il rivestimento del fabbricato realizzato in mattoncini faccia-vista è alternato con partizioni intonacate in giallo tenue; l'alternanza delle finiture esterne mette in risalto la volumetria delle componenti di impianto dell'edificio; non è presente l'ascensore.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e delle parti comuni è di recente costruzione e si presenta in buono stato; non vi sono ammaloramenti e anche gli esterni presentano un buon grado di manutenzione e cura.

L'ampia autorimessa di Mq 30,00 è accessibile dal piano terra attraverso il passo carraio posto sul vialetto d'entrata, inoltre vi è accesso anche dal prospetto posteriore della villetta,

che si affaccia sulla corte esclusiva pertinenziale che presenta ampie aree verdi.

Internamente, l'appartamento si apre al piano terra sull'ampio soggiorno/pranzo, dal quale si articola la cucina abitabile ed attraverso un disimpegno posto affianco alla porta principale, si accede anche ad un piccolo bagno.

Dalla scale interna si distribuiscono i piani primo e sottotetto ove sono articolate le camere da letto complete di un bagno per piano.

Attualmente il piano sottotetto è dotato di cucina e servizio igienico; la destinazione d'uso del sottotetto attuale non è legittimata da alcun titolo edilizio.

Oltre a regolarizzare la situazione attuale o a ripristinare l'originale stato legittimo, sarà necessario mettere a norma tutti gli impianti tecnologici che attualmente risultano manomessi per via della cucina abusiva al piano sottotetto e del bagno posto sempre nel sottotetto, verificare il corretto funzionamento della caldaia presente ed adeguare gli impianti esistenti alle attuali normative vigenti.

I costi di tali verifiche ed adeguamenti, si intendono totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si stima che i costi relativi all'adeguamento degli impianti tecnologici, comprese le necessarie certificazioni, ammonta a circa Euro 5.000,00, escluse le sanzioni dovute per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.



**Finiture.** Le finiture di tutto l'immobile sono abbastanza

buone e non presentano ammaloramenti.

I rivestimenti dei pavimenti del piano terra sono in gres monocottura di colore chiaro, mentre nel disimpegno e nel bagno vi sono rivestimenti ceramici ben posati.

Ai piani primo e sottotetto il pavimento è rivestito in legno tipo "iroko" posato ortogonalmente.

Gli intonaci interni ed esterni dell'intero immobile sono integri, gli infissi sono in legno a doppia vetrocamera, ed al piano terra e primo sono presenti cancelli di sicurezza in ferro e scuri in legno.

**Impianti.** L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento marca IMMERGAS, che produce anche l'acqua calda sanitaria.

I bagni sono in buono stato, i rivestimenti risultano ben posati ed i sanitari in ceramica bianca sono del tipo "sospesi".

La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

**Pertinenze.** Risulta essere l'autorimessa di circa Mq 30,00 posta al piano terra e l'ampia corte pertinenziale esclusiva di Mq 677,00.

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo..." ed in particolare all'Allegato C "Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

**CONSISTENZA DEL BENE**

**CONSISTENZA DELL’APPARTAMENTO E DEL GARAGE:**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. m2</b>	<b>Coeff,</b>	<b>Sup. Comm.</b>
T-1-2	abitazione	186,00	1,00	186,00
P1-P2	balconi	26,98	Fino a 25mq 25% +10% ecc	6,28
PT	Portici	18,54	Fino a 25mq 25% +10% ecc	4,63
PT	garage	30,00	0,60	18,00
PT	CORTE	677,00	Fino a 25mq 10% +2% ecc	15,54
<b>Totale commerciale circa Mq 214,91+corte Mq 15,54= Mq230,45</b>				

**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 procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20 %.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori.

Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo.

Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto

a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP di Valsamoggia (BO) loc. Calcara, abitazioni in buono stato, valori medi €/mq. 1.300,00 ÷ 1.500,00.

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

**Villetta e garage** m<sup>2</sup> 214,91 x €/m<sup>2</sup> 1.500,00 = € 322.365,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 322.000,00.**

**Corte esclusiva pertinenziale** m<sup>2</sup> 15,54 x €/m<sup>2</sup> 1.500,00 = €

23.310,00 e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 23.000,00.**

**Per un totale commerciale di € 345.000,00**

Detraendo il 20% circa (€ 69.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 280.000/00**

**(euro duecentottantamila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 10/01/2023

(Arch. Antonella BODENIZZA)