

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

cell. 3395416891

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

E.S. R.G. n. 16/23

Creditori Procedenti

unificata con

Contro:

ES RG n. 78/23

Debitori Esecutati

E.S. R.G. n. 190/23

LOTTO SECONDO

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 del Comune Monzuno (BO) presso la sede di

Bologna Ufficio del Catasto Fabbricati;

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune Monzuno

(BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari del Comune Monzuno (BO) (tra cui:

OMI e FIAIP).

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e

recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice esponendo

segue:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare è preso 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 DEGLI ESECUTATI 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

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

del più probabile valore di mercato della porzione di bene 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 la

costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione,

manutenzione e la situazione occupazionale.

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno dividere l'intero bene pignorato in **DUE**

LOTTI in quanto i cespiti sono dislocati in due punti diversi nel territorio

della Provincia di Bologna, pertanto vista la loro ubicazione, la natura dei

beni, le loro caratteristiche ed elementi viene proposta tale suddivisione.

Inoltre, la divisione del bene in più lotti si ritiene possa essere più

interessante per le future vendite all'asta.

- LOTTO 1 - Unità immobiliare residenziale indipendente, non isolata ma

inserita in complesso abitativo della frazione della località Stanco nel

Comune di Grizzana Morandi (BO), in via Stanco n.19. Trattasi di unità

immobiliare residenziale ubicata su tre livelli con corte esclusiva.

- LOTTO 2 - Unità immobiliari poste nel Comune di Monzuno (BO), nella

frazione di Valle, in via Voglio n.4. Il bene è composto da porzione di
fabbricato dov'è ubicata al piano primo una unità immobiliare
residenziale con ampia terrazza coperta; inoltre il cespite comprende
un'autorimessa al piano terra, un'area cortiliva, un piccolo terreno
destinato a seminativo ed una/deposito, in parte seminterrato, che insiste
nell'area cortiliva.

DATI DEL PIGNORAMENTO

1) Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Bologna, verbale di
pignoramento del -/- numero repertorio Rep. -/-.
Nota di trascrizione Registro Generale n. -/-, Registro Particolare n. -/- del -/-
a Bologna.

A favore di -/-, con sede a -/-c.f.: -/-.

Contro -/-, nato a -/-, -/-, c.f.: -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà -/-del bene, sito nel Comune di
Grizzana Morandi (BO) località Stanco n.19, individuato al catasto fabbricati
nel foglio 34 particella 442, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, totale
181 mq, totale escluse le aree scoperte 167 mq, (lotto 1).

2) Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario -/-del -/-, numero Repertorio -/-.

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

A favore di -/-. con sede a Conegliano (TV), c.f.: -/-.

Contro -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà 1/1 del bene, sito nel Comune di
Grizzana Morandi (BO) località Stanco n.19, individuato al catasto fabbricati

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

5 di 35

nel foglio 34, particella 442 (lotto 1), di piena proprietà di **e**

Contro nata a Bologna (BO), il c.f.:

....., piena proprietà 1/1

Il pignoramento grava sulla piena proprietà 1/1 dei beni, siti nel Comune di

Monzuno (BO) località Valle, individuati:

- catasto fabbricati al foglio 61, particella 97, sub. 5 graffato al sub.2, unità

abitativa residenziale e terrazza, piano primo, categoria A/4, classe 4,

consistenza 5 vani;

- catasto fabbricati foglio 61, particella 97, sub. 3, autorimessa, piano terra,

categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq;

- catasto fabbricati foglio 61, particella 97, sub. 4, deposito/magazzino, piano

terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq;

- catasto fabbricati foglio 61, particella 97 sub. 12, categoria F/1, area

urbana, piano terra;

- catasto terreni foglio 61, particella 245, quantità classe seminativo/arboreo

2, superficie in mq 80 (**lotto2**).

3) Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Bologna,

verbale di pignoramento del -/- numero repertorio Rep. -/-

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

a Bologna.

A favore di -/-.

Contro -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà 1/1 del bene, sito nel Comune di

Grizzana Morandi (BO) località Stanco n.19, individuato al catasto fabbricati

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

6 di 35

nel foglio 34, particella 442, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani,

totale 181 mq, totale escluse le aree scoperte 167 mq e ente urbano

individuato al catasto terreni al foglio 34, mapp. 442, consistenza 2 are , 06

centiare. (lotto1).

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

SECONDO LOTTO

Piena proprietà porzione di fabbricato posto nel Comune di Monzuno

(BO) in località Valle, ex via Valle n.35/1, attualmente via Voglio n.4.

Il cespite attualmente **è un cantiere** ultimare ed è composto da: abitazione

con terrazza coperta esclusiva, autorimessa, cantina/deposito, area cortiliva e

piccolo terreno agricolo.

L'edificio dove sono poste le unità immobiliare è una porzione di un piccolo

fabbricato, cielo/terra, occupato al piano primo dall'abitazione con ampia

terrazza coperta e sottostante, al piano terra, si trova un'autorimessa che può

ospitare una sola auto. Lo stabile si affaccia su di un'area cortiliva di

proprietà dove insiste anche la cantina/deposito ma in un edificio poco

distante a quello principale, composto ad un unico vano; inoltre fa parte del

complesso immobiliare una piccola porzione di terreno destinato a

seminativo.

L'abitazione, sub.2, graffata con la terrazza, sub.5, si sviluppa su di un unico

livello e si compone di: ingresso su soggiorno, due camere, disimpegno,

vano tecnico/ripostiglio, un bagno e ampia terrazza.

L'autorimessa (sub.3) prevede accesso pedonale e carrabile, è situata sotto

l'ampia terrazza, si compone di un ambiente principale e di uno spazio

accessorio più piccolo.

La cantina/deposito(sub.4) è un unico vano, con porta d'accessonon
carrabile, è finestrato da un unico lato.

Gli immobili sopra citati insistono su di un'area urbana (sub.12) destinata a
giardino. Infine il terreno, destinato a seminativo (mapp. 245) è attualmente
incolto, si trova confinante al lato nord del sub.12. Il tutto di circa mq 208.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto
Fabbricati del Comune di Monzuno, Provincia di Bologna a nome di:
-/-, piena proprietà 1/1 dei beni sotto elencati:

1) Abitazioni bene oggetto di procedura esecutiva risulta registrato nel
Comune di Monzuno (BO), località Valle, foglio 61, particella 97, sub. 2
graffato al sub.5, piano primo, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani,
superficie catastale totale mq 113, escluse le aree scoperte 105 mq, rendita
catastale € 258,24 (**lotto 2**);

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

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

- variazione del 26/10/1991 in atti dal 19/09/1998 classamento
(n.50.1/1974);

- variazione del 27/09/1991 in atti dal 12/02/1997 classamento
(n.C5210.1/1991).

2) Autorimesse bene oggetto di procedura esecutiva risulta registrato nel

Comune di Monzuno (BO), località Valle, foglio 61, particella 97, sub. 3,
piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita catastale €

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

8 di 35

118,58,**(lotto 2)**;

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

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

- variazione del 14/02/1974 in atti dal 19/09/1998 classamento (n.48.1/1974).

- classamento automatico del 11/03/1987 in atti dal 22/10/1991

(n.A796/1987),

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

3) Magazzino/deposito bene oggetto di procedura esecutiva risulta

registrato nel Comune di Monzuno (BO), località Valle, foglio 61, particella

97, sub. 4, piano terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, superficie

catastale mq 27, rendita catastale € 103,**(lotto 2)**;

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

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

- costituzione del 30/03/1988 in atti dal 12/02/1997 unità afferente

(n.C3369.1/1988).

4) Area Urbana bene oggetto di procedura esecutiva risulta registrato nel

Comune di Monzuno (BO), località Valle, foglio 61, particella 97, sub. 12,

piano terra, categoria F/**(lotto 2)**

- variazione del 27/09/1991 in atti dal 12/02/1997 classamento

(n.C5210.1/1991).

5) Terreni: bene oggetto di procedura esecutiva risulta registrato nel

Comune di Monzuno (BO), foglio 61, particella 245, qualità classe

seminativo arboreo, superficie mq di ha 00 are 00 ca 80, reddito domenicale

€ 0,14, reddito agrario € 0,3**(lotto 2)**

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

9 di 35

- variazione d'ufficio del 05/03/1975 in atti dal 10/11/1975 (n.28075).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si, c'è corrispondenza tra l'identificativo catastale e quanto pignorato.

Viene specificato che il pignoramento (**Atto Giudiziario** Ufficiale

Giudiziario Corte d'Appello di Bologna del -/- numero repertorio Rep. -/-.

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

a Bologna) (lotto2) include nei subalterni il sub. 5, corrispondente alla

terrazza che è graffata al sub.2 l'abitazione. Stessa informazione è reperibile

anche come nell'elaborato planimetrico. A tale proposito si specifica quanto

segue: un immobile graffato è una proprietà a cui corrispondono più

particelle e subalterni senza una rendita autonoma. È possibile riconoscerle

in una visura catastale in quanto nella relativa sezione "dati identificativi"

vengono riportati più dati catastali.

La graffa è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una

superficie edificata con una scoperta. Questa indica che sulla superficie

edificata e sulla superficie scoperta, di fatto costituiscono una sola particella

catastale con un solo numero.

La scrivente ha ritenuto opportuno segnalare al creditore precedente, tramite

mail, che il pignoramento riguarda il sub.5 (terrazza) e non direttamente il

sub.2 (abitazione); è importante sottolineare che i due subalterni sono

graffati tra loro e pertanto sono legati. Sarebbe stato più corretto pignorare

sia il sub.5 che il sub.5 anche se graffati. Viene specificato che la seguente

perizia, nella valutazione del cespite, alla luce dei documenti e dello stato dei

luoghi interessa sia il sub.2 che il sub.5.

Viene specificato che in tutte le visure catastali e nelle planimetrie è presente

solo la località Valle e non l'indirizzo attuale che è via Voglio n.4, come

riportato nelle cartografie nel Comune di Monzuno (BO).

Nelle unità immobiliari sono emerse alcune difformità, ciò è stato

determinato in seguito al rilievo dello stato dei luoghi sovrapposto alla

planimetria catastale; pertanto andrà aggiornata la planimetria per corretta

distribuzione degli spazi interni. Viene precisato inoltre che alcune delle

unità del cespite sono cambiate perché sono in fase di completa

ristrutturazione, ad eccezione del deposito/cantina.

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

1) Abitazione piano primo, sub2 graffato alla terrazza sub.5:

- la scala esterna per accedere alla terrazza e all'abitazione è stata spostata ed

è cambiata la sua distribuzione,

- la distribuzione interna è stata completamente variata,

- sono state realizzate delle finestre in falda.

2) Autorimessa, piano terra, sub 3:

- l'originario vano unico è stato suddiviso in uno maggiore ed uno inferiore,

- le forature con l'esterno sono variate,

- vano scala adiacente è completamente variato.

3) Cantina/deposito, piano terra sub.4:

- dal rilievo il vano appare di dimensioni maggiori a causa del maggior

spessore della muratura,

- le finestre risultano nel rilievo in posizione diversa dalla planimetria e di

dimensioni maggiori.

4) Area urbana, piano terra, sub.12, precisato che a dicitura

catastale F/1 individua esclusivamente un'area urbana e non una corte

esclusiva è un'area soggetta alla redditività del valore venale, dunque al

valore commerciale.

Sarebbe più corretto che quest'area venisse trasformata da area urbana in

(bcnc) bene comune non censibile, senza rendita e comune ai subalterni che

insistono in quell'area e sopprimendo il sub.12. Si evince dal rogito di

provenienza che l'area urbana è esclusiva ai sub. 2-3-4.

Dalla disamina dei documenti catastali e dall'analisi visiva in loco, si precisa

che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo e l'area sopra

identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

5) Terreno seminativo arboreo, piano terra, foglio 61, particella 245:

dalla disamina dei documenti catastali e dall'analisi visiva in loco, si precisa

che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo, l'area sopra

identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, in particolare per i sub.2-3-

5, dovranno essere aggiornate e regolarizzate con le nuove dimensioni e

distribuzione dei vani attraverso il deposito di una nuova planimetria

catastale a modello DOGFA, a firma di un tecnico abilitato, per il costo

presunto di circa € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare, oltre alle spese

per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Proprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la

porzione in oggetto, tali per legge o per destinazione, nonché la quota

indivisa in ragione di 1/8 (un ottavo) sulla strada privata che dà accesso alla

viabilità pubblica distinta al catasto terreni del Comune di Monzuno (BO) al

foglio n.61 (sessantuno) con i seguenti mappali:

- mappale 162 (centosessantadue), della superficie catastale di are 34,68,
ente urbano privo di reddito;

- mappale 163 (centosessantatre), della superficie catastale di are 2,00,
ente urbano privo di reddito;

- strada che dalla località Valle si immette nella strada consorziale che
porta a Valle di Sopra.

Sono comprensive alle parti catastali sopra citate i diritti accessori ad essi
relativi ed in particolare alle pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le
servitù attive e passive se e come esistenti.

Si rimanda al rogito di provenienza. (Repertorio n.-/-, Raccolta n.-/-, del -/-,
rogante dott.ssa -/-, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 4 il -
/- n. -/- serie 1V, trascritto a Bologna il -/- al n.-/-art./-).

CONFINI

In confine complessivamente con proprietà -/- da più lati, strada privata per
più lati, salvo altri. Si rimanda al rogito di provenienza. (Repertorio n.-/-,
Raccolta n.-/-, del -/-, rogante dott.ssa -/-, registrato all'Agenzia delle Entrate
Ufficio Bologna -/- il -/- n. -/- serie 1V, trascritto a Bologna il -/- al n.-/-art.-
/-).

VINCOLI E ONERI

L'accesso al complesso immobiliare avviene da una strada vicinale che

consente l'entrata del lotto, dal lato nord dell'area cortiliva. La strada è

asfaltata (mapp. 162-163), ed è gestita da un consorzio di proprietari di

immobili ubicati in questa zona che usano la strada.

Si rimanda al rogito di provenienza.

Viene specificato che al piano terra è stata rilevata, in una posizione del

fronte nord dello stesso stabile di cui fanno parte le unità oggetto di

pignoramento, una finestra con l'affaccio di un'altra proprietà

(contraddistinta dal sub.1) nel giardino del cespite individuato con il sub.12.

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

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano di piena proprietà per 1/1 di:

-/-, piena proprietà 1/1, residente a -/- in via -/-. I beni pignorati si trovano

nel Comune di Monzuno (BO) in località Valle di cui:

1) Abitazione foglio 61, particella 97, sub. 2 graffato al sub.5, piano primo,

categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 61 mq, totale

mq 113, escluse le aree scoperte 105 mq, rendita catastale € 258,23, (lotto 2).

2) Autorimessa foglio 61, particella 97, sub. 3, piano terra, categoria C/6,

classe 1, consistenza 28 mq, rendita catastale € 118,58;

3) Cantina/deposito foglio 61, particella 97, sub. 4, piano terra, categoria

C/2, classe 7, consistenza 25 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale

€ 103,29;

4) Corte esclusiva foglio 61, particella 97, sub. 12, piano terra, categoria

F/1;

5) Terreno agricolo seminativo arboreo foglio 61, particella 245, qualità

classe seminativo arboreo, superficie mq di ha 00 are 00 ca 80, reddito

domenicale € 0,14, reddito agrario € 0,33.

L'esecutata risulta residente nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in via

Alessandro Pertini n.6.

PROVENIENZA DEL BENE

- Passaggi di proprietà del bene al venter**(lotto 2)**

all'esecutata-/-, nata -/-, il -/-, c.f.: -/-, piena proprietà 1/1 degli

immobili ubicati nel Comune di Monzuno (BO) al:

foglio 61 particella 97 sub 2 graffato al sub 5,

foglio 61 particella 97 sub 3,

foglio 61 particella 97 sub 4,

foglio 61 particella 97 sub 12,

foglio 61 particella 245,

sono pervenuti per atto di compravendita del -/- n. di Repertorio -/-

notaio -/- trascritto il -/- nn.-/- da potere di -/-, nata -/-.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutata ha dichiarato, il giorno del sopralluogo, che al momento

dell'acquisto del bene era libera di vincoli matrimoniali. Inoltre nell'atto di

compravendita ha dichiarato al notaio che all'epoca dell'acquisto era nubile.

(lotto 2).

ATTI PREGIUDIZIALI

Sull'immobile gettati di procedura esecutiva gravande seguenti

iscrizioni e trascrizioni come da relazione notarile allegata agli atti al

ventennio e ispezioni ipotecarie: (lotto 1)

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

15 di 35

- **Iscrizione** n. -/- del -/-, ipoteca volontaria, nascente da concessione a

garanzia di mutuo fondiario del -/- numero di Repertorio -/-, notaio dott. -/-,

a favore di -/-, domicilio ipotecario eletto a -/-,

contro -/-, nata a -/-, c.f.: -/-, capitale € -/- totale € -/-, per la durata di -/-

anni, grava su la piena proprietà dei beni nel Comune di Monzuno (BO) al: -

foglio 61 particella 97 sub 2 graffato al sub 5,

- foglio 61 particella 97 sub 3,

- foglio 61 particella 97 sub 4,

- foglio 61 particella 97 sub 12,

- foglio 61 particella 245**(lotto2)**

N.B.: a margine risulta: annotazione ad iscrizione nn. -/- del -/- derivante da

concessione a garanzia di mutuo del -/-, numero di Repertorio -/- notaio dott.

-/- sede -/-, numero di Repertorio -/- da € -/- ad € -/-.

- **Iscrizione** n. -/-, ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del -/-

numero di Repertorio -/-, emesso dal Giudice del Tribunale di Bologna con

sede a Bologna a favore di -/-, (domicilio ipotecario eletto c/o Studio Legale

Ispezione Ipotecaria Ufficio Provinciale di Bologna, Territorio in data -/-,

servizio di Pubblicità Immobiliare), contro -/- e -/-, capitale € -/-, totale -/-,

grava su la piena proprietà dei beni nel Comune di Monzuno (BO) al: -

foglio 61 particella 97 sub 2 graffato al sub 5,

- foglio 61 particella 97 sub 3,

- foglio 61 particella 97 sub 4,

- foglio 61 particella 97 sub 12,

- foglio 61 particella 245**(lotto2)**

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

16 di 35

e su beni in Grizzana Morandi (BO) al foglio 34 particella **(lotto1)**

- Trascrizione -/-, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di

pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di

Bologna (BO) in data -/- rep. n. -/- emesso da Ufficiale Giudiziario corte

d'appello di Bologna con sede a Bologna, a favore -/-, contro -/-, per la piena

proprietà di beni in Grizzana Morandi (BO) al foglio 34 particella 442,

(lotto1) contro -/- e -/-, capitale € -/-, grava su la piena proprietà dei beni

nel Comune di Monzuno (BO) al: - foglio 61 particella 97 sub 2 graffato al

sub 5,

- foglio 61 particella 97 sub 3,

- foglio 61 particella 97 sub 4,

- foglio 61 particella 97 sub 12,

- foglio 61 particella 245**(lotto2)**

- Trascrizione -/-, nascente dal verbale di pignoramento immobili del -/-

numero di repertorio -/- emesso dall'ufficiale Giudiziario corte d'appello di

Bologna con sede a Bologna a favore -/-, contro -/- per la piena proprietà di

beni in Grizzana Morandi (BO) individuati al catasto fabbricati al foglio 34

particella 442 e individuati al catasto terreni al foglio 34 particella 442

(lotto1).

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

Situazione Urbanistica

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che

disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale

nell'osservanza delle leggi nazionali, regionali in materia del governo del

territorio, e in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC) il

fabbricato viene censito nella cartografica RUE in zona agricola.

Per quello che concerne l'art.49 del RUE, relativamente alle aree di valore

naturale ed ambientale "AVN", in cui ricade il cespite oggetto di

pignoramento, tali aree vengono definite dal RUE come aree del territorio

rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovra-ordinata ad una

speciale disciplina di tutela, oltre alle aree, anche se ricadenti nel territorio

urbanizzato, ritenute di valore naturale e ambientale in base al quadro

conoscitivo, come indicato dal PSC, che ne definisce gli obiettivi generali di

valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovra-

ordinata.

Per quello che concerne l'art. 50 del RUE si fa riferimento al PSC che

determina gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico "ARP"; tali le parti del

territorio, che rivestono un particolare interesse paesaggistico ed ambientale

per caratteristiche morfologiche, per la persistenza di forme culturali

tradizionali, per la presenza di una rete di corsi d'acqua caratterizzati da un

buon grado di naturalità e di vegetazione spontanea riparia di interesse

naturalistico e paesaggistico, che richiedono interventi di tutela,

riqualificazione e valorizzazione paesaggistica. La disciplina degli interventi

edilizi persegue gli obiettivi prioritari di recupero del patrimonio edilizio

esistente e del contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione. In questi

ambiti "ARP" gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto "ID".

Gli usi ammessi per l'ambito "ARP" e soggetti a tutela ai sensi degli art. 17 e

art.18, delle norme tecniche d'attuazione del PSC, (solo per edifici di

interesse storico-architettonico), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla

base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione e l'ultimo

intervento legittimo o altri documenti probanti, ovvero usi compatibili con

l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale.

In sintesi le norme di riferimento del PSC sono le seguenti:

- Aree di possibile alimentazione delle sorgenti, art.54;

- APR, Aree agricole di rilievo paesaggistico, art.29;

- AVN, Aree di valore naturale e ambientale, art.29 NTA (norme tecniche

d'attuazione del PSC);

- Connettivo ecologico diffuso, art. 34.3;

- Sistema forestale e boschivo, art. 42;

- Zone a rischio frana -R2- art. 59;

- Limite di rispetto cimiteriale, art.73,

- Sorgenti che alimentano fontane e relative aree di salvaguardia, art. 53.

Il fabbricato non risulta vincolato dal Codice dei Beni Culturali e del

paesaggio, di cui al decreto legislativo n.42/2004.

Regolarità Edilizia:

L'edificio principale residenziale, è stato eretto con opere iniziate in epoca

anteriore al 1° settembre 1967, come visionato dalla cartografia del

catasto terreni del comune di Monzuno (BO). Le pratiche visionate ed esibite

alla scrivente dall'archivio del Comune di Monzuno (BO) nello specifico

sono:

- Prot. n. 149 /1972 n.33, licenza di costruire n.196/1972, con richiesta al n.2463 del 25/05/1972, per la trasformazione di un edificio rurale in abitazione, con parere dell'ufficio sanitario favorevole ricevuto il 06/11/1972, il titolo viene rilasciato il 23/12/1972; inoltre si specifica che successivamente il richiedente aveva versato la somma richiesta dai pubblici uffici, il 26/02/1972, (titolo riguardante: l'abitazione, la terrazza e l'autorimessa)

- Prot. n.303/1974 visti i verbali d'ispezione, del 04/03/1974 dell'ufficio sanitario, in seguito al titolo edilizio n.196/1972 del 06/11/1972, viene rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità il 05/03/1974.

- Prot. n.3551 del 03/06/1986, in seguito al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.177/1986 e rilasciata il 14/10/1989; contestualmente in seguito alla domanda per il certificato di abitabilità e/o agibilità (cantina).

- Prot.: 2443: richiesta di Permesso di Costruire n. 2/2011 del 01/03/2011, per intervento di ristrutturazione, con aumento del carico urbanistico, del fabbricato residenziale con terrazza e autorimessa; intervento globale, con rifacimento del coperto, degli impianti e della distribuzione interna dell'unità immobiliare residenziale. La scala che conduce all'unità del piano primo viene rifatta e spostata mentre l'autorimessa viene rifatta totalmente. Era previsto un impianto a pompa di calore con split e pannelli sulla falda. Il titolo edilizio è stato rilasciato il 26/06/2011. Nel rilascio, visto che era previsto nel progetto anche il rifacimento del coperto in comune con il sub.1,

è stato citato solo subalterno il sub.1 ma l'intervento ha riguardato anche i sub.2-3-5, ma non citati.

Viene specificato che tutti i documenti nella banca dati del Comune viene riportano l'indirizzo di via Voglio n.6, ma la proprietaria ha ricevuto comunicazione dal Comune di Monzuno (BO) del cambio del nome della strada, da via Valle n.35/1 a via Voglio n.4.

In occasione della consultazione dei documenti, pervenuti dall'archivio del Comune, è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato gli immobili (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente è stata compiuta una visita nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

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

1) Abitazione, piano primo, sub.2 graffato al terrazzo sub.5:

i lavori non sono stati completati, solo il tetto è stato terminato ma viene precisato che è in comune con un'altra unità immobiliare che fa parte dello stabile, ed è ubicata al piano terra con accesso opposto all'abitazione pignorata.

Essendo un cantiere, ancora in fase di ultimazione, sono numerosi ancora i lavori da realizzare e terminare, ma si evince che la distribuzione interna non corrisponde a quella depositato nei pubblici uffici.

Tra le difformità riscontrate ne vengono citate alcune, tra cui:

- nella camera verso ovest, in direzione verso la valle, è stata aperta una porta finestra e non è stata realizzata la seconda finestra che era stata prevista

nel deposito guardaroba;

- non è stato realizzato il tramezzo che separa la camera verso il deposito/guardaroba;

- non è stata realizzata la finestra a tetto nella camera rivolta verso ovest,

- sulla falda rivolta verso nord, nel soggiorno con angolo cottura, è stata realizzata una finestra;

- non sono state realizzate le nicchie nelle murature interne previste nel soggiorno con angolo cottura;

- nel soggiorno con angolo cottura non è stata realizzata la seconda apertura verso la terrazza,

- l'apertura che conduce dalla zona giorno alla zona notte è stata realizzata in posizione diversa, sulla muratura portante;

- nel bagno non è stata realizzata gran parte della muratura interna prevista per la doccia,

- nel ripostiglio è stato realizzato un gradino d'accesso che parte dal disimpegno;

- non è stata realizzata la tramezzatura che separa l'accesso dell'abitazione con la terrazza,

- nella terrazza coperta è stato tamponata una porzione di muro in direzione est,

- nella muratura interna in prossimità delle finestre non sono state realizzate le strombature,

- l'abitazione risulta al grezzo degli impianti e non è stato possibile determinare l'altezza corretta interna per la mancanza del pavimento finito.

2) Autorimessa, piano terra, sub.3: questa parte dell'edificio i

lavori sono stati cominciati ma non ultimati.

Tra le difformità riscontrate ne vengono citate alcune, tra cui:

- lo spessore della muratura esterna è stato maggiorato,

- le forature con l'esterno sono di diverse dimensioni e posizione, rispetto al progetto,

- il vano che dovrà ospitare l'auto è stato realizzato di minore dimensione interna per favorire le dimensioni del vano tecnico adiacente.

3) cantina/deposito, piano terra, sub.4:

- dal rilievo il vano appare di dimensioni maggiori a causa del maggior spessore della muratura,

- le finestre risultano nel rilievo in posizione diversa dalla planimetria,

- il locale, vista la fitta vegetazione circostante e la terra che è franata, appare su gran parte dei lati seminterrato.

4) Area urbana, piano terra, sub. 12:

Dalla disamina dei documenti e dall'analisi visiva in loco, si precisa che

è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo e l'area sopra identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

5) Terreno seminativo arboreo, piano terra, sub. 13:

nel sopralluogo terreno risulta attualmente incolto; dalla disamina dei documenti catastali e

dall'analisi visiva in loco, si precisa che è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo, l'area sopra identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

Dato che i lavori di ristrutturazione sono ancora da ultimare e il titolo

edilizio è scaduto, per riattivarlo, sarà necessario il deposito di un nuovo

titolo edilizio in variante e in sanatoria. La variante si rende necessaria per

far ripartire i lavori e la sanatoria per le difformità riscontrate. Per

regolarizzare le difformità sopra elencate, relative alle unità immobiliari,

fatti salvi gli effetti penali dell'illecito occorrerà redigere una pratica edilizia

di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004 art.17 bis, comma

2) con il pagamento di un'oblazione non inferiore a € 2.000,00. La sanatoria

implica il pagamento di una sanzione, 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 c.p., per la conformità oltre ad una dichiarazione strutturale. 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 e igienico sanitaria.

La S.C.I.A. in sanatoria si ritiene necessaria per le modifiche in facciata

dovute al posizionamento differente delle bucatore e per le modifiche interne

prive del titolo abilitativo sia nei muri portanti che nelle tramezzature.

Alla conclusione dei lavori sull'immobile andrà depositata una pratica

S.C.E.A. (abitabilità) ai sensi della L.R. 15/2013.

Per quanto concerne la regolarizzazione della cantina/deposito potrà essere

depositato un elaborato, all'interno del titolo edilizio di sanatoria, necessario

per l'unità abitativa residenziale e l'autorimessa, per sanare le difformità riscontrate.

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 Monzuno (BO) 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 sulle porzioni di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune Monzuno (BO) 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 Energetica, registrato in data 29/04/2024, codice identificativo n.04494-

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

25 di 35

559896-2024 redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 29/04/2034.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) al foglio 61, mapp. 97,

sub. 2, oggetto di perizia si trova in classe energetica "F".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo il cespite era un cantiere in stato di abbandono.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il cespite in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di stima è nel

Comune di Monzuno, nella provincia di Bologna e precisamente nella

località di Valle, in via Voglio n.4, che si trova fuori del centro storico del

comune d'appartenenza e dista circa Km 42 dal capoluogo Bolognese.

Il complesso immobiliare si trova in area agricola a circa 4 km dalla località

di Valle, nel Comune di Monzuno (BO) e la strada per raggiungerlo è un

tratto viario piuttosto isolato, infatti bisogna essere in possesso di un mezzo

autonomo/privato in quanto il servizio diurno di autobus arriva solo fino al

centro abitato di Valle e non in prossimità del lotto pignorato.

La località di Valle dista circa 10 km dal casello dell'autostrada di Riveggio

ed è lontano oltre 15 km dal centro abitato di Monzuno (BO).

Il lotto è accessibile da una strada asfaltata, che passa dalla frazione di Valle,

inerpicandosi lungo la collina; tale tratto viario è in uso anche ad altre

abitazioni non distanti e gestita dai fruitori (consorzio).

Il lotto si compone di un'area cortiliva (sub.12), che consente l'accesso al

fronte principale della porzione di stabile interessata dal pignoramento; al

piano terra è posizionata l'autorimessa (sub.3), sottostante alla terrazza

coperta (sub.5) che conduce, tramite due rampe di scale, al piano primo dove

si trova l'abitazione (sub.2).

Presente nell'area cortiliva c'è un piccolo fabbricato, adiacente allo stabile

principale residenziale, in posizione quasi seminterrato, destinato a

deposito/cantina (sub.4) ed è composto da un unico vano.

Il lotto si completa con un piccolo terreno agricolo, destinato a seminativo,

attualmente completamente incolto, ubicato nei pressi del cancello

dell'entrata adiacente al giardino.

La porzione di fabbricato in oggetto di stima rimane isolata rispetto ad altri

stabili che sorgono limitrofi. L'edificio, originariamente era denominato ex

complesso rurale del podere "il Voglio", si trova immerso tra la vegetazione,

infatti la zona presenta peculiarità paesaggistiche dovute alla sua posizione

circondata dai promontori collinari e soprattutto dalla vicinanza di zone

agricole intervallata da macchie boschive.

L'area cortiliva di proprietà esclusiva è delimitata in gran parte del perimetro

da una recinzione e vi si accede tramite un cancello non automatizzato,

apribile solo a mano e senza serratura.

Percorrendo l'area cortiliva di proprietà, con accesso da nord, ci si trova

davanti al fabbricato residenziale, di forma rettangolare, con una sporgenza

che ospita a piano terra l'autorimessa e al piano sovrastante la terrazza

coperta che conduce al piano primo, tramite due rampe di scale, verso il

fronte ovest, all'appartamento.

Viene precisato che l'edificio residenziale dov'è ubicata l'unità immobiliare

pignorata del piano primo sul lato opposto al piano terra, tramite l'accesso da

un altro cortile, rivolto verso sud, si trova un'abitazione (non oggetto di

pignoramento) con cui l'unità oggetto di stima divide il tetto.

Come descritto brevemente, lateralmente all'autorimessa sale una scala in

muratura che conduce, tramite due rampe, a un'ampia terrazza coperta che

consente di entrare nell'abitazione, sviluppandosi su di un unico livello.

Poco distante, dal lato ovest dell'edificio principale, è posizionato verso

valle, un piccolo stabile, in parte seminterrato, perché segue l'andamento del

terreno, dove si trova la cantina.

L'area cortiliva, in prossimità dell'unico accesso rivolto verso la strada

d'entrata, ubicato verso nord, è contigua in questo punto al piccolo terreno

agricolo destinato a seminativo, attualmente completamente incolto

Durante il sopralluogo l'area cortiliva, frontale al fabbricato, si presentava

con cumuli di terra, rifiuti di cantiere e sterpaglie.

Viene ribadito che il fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di

pignoramento hanno in comune con un'altra proprietà residenziale, ubicata al

piano terra (non oggetto di pignoramento), posizionata sul fronte sud con

accesso al piano terra, la copertura a falde, recente ristrutturazione,

completata circa 10 anni fa.

Al piano terra dello stabile, in direzione nord, si trova l'entrata carrabile

dell'autorimessa e lateralmente, sul lato ovest, è ubicata l'entrata pedonale.

L'autorimessa può ospitare un'unica auto e lateralmente è stata creata una

stanza da adibire a lavanderia. Sul lato ovest dell'edificio parte una scala in

muratura, a due rampe, che raggiunge una grande terrazza coperta da un tetto

realizzato con travi, capriate, travetti e tavolato in legno, tutto a vista.

La copertura dell'abitazione, che prosegue dalla terrazza, copre l'intero stabile.

Dalla terrazza si accede all'abitazione pignorata, distribuita su un unico livello.

L'appartamento è così composto: ampio soggiorno, dov'è previsto l'angolo cottura, sul fronte ovest è ubicata una grande camera, mentre sul lato est un disimpegno conduce a un vano tecnico, al bagno e a una seconda camera, più piccola rispetto a quella precedentemente descritta.

In tutti gli ambienti sono presenti ampie finestre rivolte su tutti i fronti dello stabile.

Nel soggiorno, sul lato di una parete, è presente un tubo in zinco che arriva dall'unità sottostante e sbuca sul coperto.

Viene specificato che attualmente l'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa in fase di completa ristrutturazione e le unità si presentano come un cantiere in stato di abbandono, da numerosi anni. Le unità sono sprovviste degli impianti, tra cui: elettrico, riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria. In sintesi le unità immobiliari sono state realizzate fin ora al grezzo delle murature e sono prive di impianti.

L'intervento di ristrutturazione prevedeva il rifacimento completo del coperto comune, effettivamente realizzato, nonché la completa distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e dell'autorimessa posta al piano terra. Quest'ultima unità, che si trova sottostante alla terrazza, è stata totalmente demolita e ricostruita con materiali più performanti rispetto agli

originari.

Il progetto di ristrutturazione e riqualificazione aveva previsto la nuova

distribuzione di tutti gli ambienti interni delle unità, l'apertura in facciata di

nuove finestre e le altezze medie di tutti i vani modificate, tramite il

rifacimento del coperto. L'intervento inoltre prevedeva anche la

trasformazione di parte della terrazza in due ambienti destinati a ripostiglio e

disimpegno.

La ristrutturazione dell'edificio interveniva anche sulla scala, che veniva

spostata dal lato nord dell'autorimessa tramite demolizione e ricostruita sul

lato ovest.

Lo stato dei lavori consente si è interrotto lasciando numerose parti esterne

con i mattoni in vista perché non del tutto intonacati all'esterno mentre

internamente sono state intonacate numerose pareti.

Non sono state realizzate né le tinteggiature esterne né quelle interne.

Non sono state posate nelle unità né i pavimenti né i rivestimenti.

Non ci sono né gli infissi interni né esterni. Le bucatore delle aperture sulle

facciate (finestre), alla data del sopralluogo, sono state chiuse da

pannelli in pvc trasparenti che dovranno essere sostituite da infissi.

Non è stato posato l'impianto di riscaldamento ma in alcuni punti si vedono

le tubazioni inguainate per adduzione dell'acqua calda sanitaria che sbucano

tra il solaio e alcune pareti.

Il progetto prevedeva un sistema di riscaldamento a pompa di calore e

terminali tramite convettori alimentati anche da pannelli, che dovevano

essere montati su una delle falde del tetto, ma si ribadisce che niente di tutto

ciò è stato realizzato.

Sulle due falde sono presenti comunque due finestre a tetto.

Le tubazioni dell'impianto elettrico sono state realizzate sotto traccia ma le

unità sono sprovviste dei fili elettrici per l'impianto di illuminazione.

Vista la fitta vegetazione del cortile non è stato possibile intercettare i

tombini fognari.

In questa zona di territorio agricolo le utenze di acqua, energia elettrica e gas

metano arrivano a rete. Originariamente gli impianti erano alimentati da un

bombolone di gas gpl, attualmente abbandonato nel giardino.

Il piccolo edificio, in parte seminterrato, a circa 8 ml di distanza rispetto al

fabbricato principale, ospita un vano cantina con due piccole finestre ed è

sprovvisto dell'impianto elettrico e dell'acqua. Questo ambiente è visibile

dall'area cortiliva perché la sua copertura è calpestabile come proseguimento

del giardino. La copertura piana del vano cantina è una piccola terrazza

rivolta verso la vallata con parapetti molto bassi e instabili.

Per la ripresa e il completamento dei lavori sarà necessario il deposito di un

nuovo titolo edilizio.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla

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 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, ovverto porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;

- 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 comunicanti 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	116,00	1,00	116,00
--------------	--------	------	--------

Terrazza	32,00	0,30	9,60
----------	-------	------	------

Cantina	27,00	0,25	6,75
---------	-------	------	------

Autorimessa	41,70	0,50	20,35
-------------	-------	------	-------

Area cortiliva totale	2.333,00		
-----------------------	----------	--	--

Area cortiliva	116,00	0,10	11,60
----------------	--------	------	-------

Area cortiliva	2.217,00	0,02	44,34
----------------	----------	------	-------

Totale mq			208,64
-----------	--	--	--------

Totale arrotondato mq			208,00
-----------------------	--	--	--------

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 Monzuno (BO):

Terreno: foglio 61, particella 245, qualità classe seminativo arboreo,

superficie mq di ha 00 are 00 ca 80,

Terreno agricolo, seminativo Totale (are 00, ca 80)

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

Terreno	0,0080	1,00	0,0080
---------	--------	------	--------

Totale arrotondato			0,0080
--------------------	--	--	--------

STIMA DEL BENE

- Aspetto economico: 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 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 determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più

probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce una 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

alla fine dell'anno 2023 e inizio dell'anno 2024 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: Cespite immobiliare: appartamento,

terrazza, cantina, autorimessa, area cortiliva e terreni **€ 83.250,00** euro

ottantatremmiladuecentocinquanta/000. **Riassumendo nel caso di vendita**

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

esecutiva da porre A BASE D'ASTA è del VALORE DI € 71.000,00

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

35 di 35

(Euro settantunomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, 06/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani