

GEOM. PAOLO DE CRISTOFARO

Via Nino Bixio n. 11
40055 CSATENASO (BO)

COPIA PER L'ESTERNO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 141/22 – N° 97/23

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare

costituito due Unità Immobiliari ad uso Residenziale, una Autorimessa da regolarizzare, oltre alla Corte pertinenziale e numerosi terreni circostanti. La prima unità immobiliare è dislocata su due livelli ed è costituita al piano terra da un'ampia Tavernetta, una Saletta, uno Studio, una Cucina, i locali di servizio e l'Autorimessa; al piano primo risultano un ampio Soggiorno allo stato grezzo, un lungo Corridoio, cinque Camere da letto di cui una con balcone a livello, due Servizi Igienici con disimpegni ed un Ripostiglio. La superficie calpestabile risulta essere di circa mq. 440. L'Alloggio disposto al piano secondo appare allo stato grezzo ed è costituito da un Corridoio, quattro Camere da letto, due Servizi Igienici con antibagni, un Balcone a livello, una Cucina, un Ripostiglio, oltre a un Locale soppalcato. La superficie calpestabile risulta essere di circa mq. 140,00, relativamente all'Autorimessa la superficie risulta di mq. 27 circa. La corte pertinenziale la superficie catastalmente desunta è pari a mq. 2.191, e infine, per i terreni agricoli limitrofi in stato di abbandono, risulta una superficie complessiva, catastalmente desunta, pari mq. 68.855.

Il tutto facente parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Via Caduti di Cà Berna n.1/T.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto della presente stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) bene

intestato a:

XXXXXXXXXXXXXX nato a Bologna (BO) il 11/12/1964, Cod. Fisc.

XXXXXXXXXXXXXX, **Proprietà per la quota di un 1/1;**

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIZZANO IN

BELVEDERE (BO)

▪ **ABITAZIONE IN VILLINI (P.T-1):** Foglio 43, Mappale 81, Sub. 4, Cat. A/7^a), Classe 1, Cons. 21,5 vani, Sup. Cat. mq.503, R.C. €.1.887,65 in Via Caduti di Cà di Berna n. 1/T, P.T.-1;

▪ **ABITAZIONI IN VILLINI (P.2):** Foglio 43 Mappale 81, Sub. 5. Cat. A/7^a), Classe 1, Cons. 8 vani, Sup. Cat. mq. 206, R.C. €.702,38 in Via Caduti di Cà Berna n. 1/T. P.2;

▪ **AUTORIMESSE (P.T.):** Foglio 43 Mappale 81, Sub. 3. Cat. C/6^a), Classe 1, Cons. 27 mq. R.C. €.114,34, in Via Caduti di Cà Berna n. 1/T. P.T.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LIZZANO IN

BELVEDERE (BO)

▪ Foglio 43, Particella 79, Pascolo Cespug., Classe U, Sup. Are 95 Ca 48, R.D. €. 1,48, R.A. €. 1,48;

▪ Foglio 43, Particella 80, Pascolo Classe 1, Sup. Are 40 Ca 93, R.D. €. 2,11, R.A. €. 1,06;

▪ Foglio 43, Particella 83, Bosco ceduo Classe 4, Sup. Are 14 Ca 96, R.D. €. 0,39, R.A. €.0,23;

▪ Foglio 43, Particella 84, Pascolo Classe 1, Sup. Are 35 Ca 18, R.D. €. 1,82, R.A. €.0,91;

▪ Foglio 43, Particella 85, Bosco ceduo Classe 3, Sup. Are 11 Ca 44, R.D. €.

0,47, R.A. €0,18;

▪ Foglio 43, Particella 86, Pascolo Classe 2, Sup. HA. 01 Are 13 Ca 43, R.D.

€2,34, R.A. €2,93;

▪ Foglio 43, Particella 87, Pascolo Cespug., Sup. Are 43 Ca 87, R.D. € 0,61,

R.A. €0,61;

▪ Foglio 43, Particella 88, Pascolo, Classe 2., Sup. Are 53 Ca 98, R.D. €.

1,12, R.A. €1,39;

▪ Foglio 43, Particella 90, Seminativo, Classe 5, Sup. Ha 02. Are 56 Ca 64,

R.D. € 3,98, R.A. €17,23;

▪ Foglio 43, Particella 91, Area Fab. Demolito, Sup. Ca 16;

▪ Foglio 43, Particella 92, Area Fab. Demolito, Sup. Are 04 Ca 62 mq.;

▪ Foglio 43, Particella 93, Seminativo, Classe 5 Sup. Are 02 Ca 82, R.D. €.

0,04, R.A. € 0,19;

▪ Foglio 43, Particella 243, Pascolo, Classe 1 Sup. Are 19 Ca 43, R.D. €.

1,00, R.A. € 0,50.

Dall'esame della documentazione richiesta all'Agenzia del Territorio e tra

questa l'Elaborato Planimetrico Prot. n. C4348 presentato in data 18/05/1993

contenente la Dimostrazione dei Subalterni assegnati, le parti comuni sono così

meglio identificate:

- Foglio 43 Mappale 81 Sub.1 B.C.N.C. corte comune a tutti i subb.;

- Foglio 43 Mappale 81 Sub.3 Autorimessa P.T.;

- Foglio 43 Mappale 81 Sub 4 Abitazioni in Villini PT.1P;

- Foglio 43 Mappale 81 Sub 5 Abitazioni in Villini P.2;

- Foglio 43 Mappale 81 Sub 6 B.C.N.C.ai subb. 4-5;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l’Unità Immobiliare ad uso Abitativo identificata catastalmente con il *Sub. 4*, l’Unità Immobiliare ad uso Abitativo identificato catastalmente con il *Sub.5*, nonché l’Unità Immobiliare identificata catastalmente con il Sub. 3 ad uso Autorimessa in trattazione, derivano da atto di variazione per Frazionamento del 18/05/1993 in atti dal 07/09/1999 (n.C04348/1993).

Le Planimetria catastale delle Unità Immobiliari a destinazione residenziale identificate con il Sub. 4 e con il Sub. 5 risultano non conformi rispetto allo stato rilevato e necessitano di aggiornamento della rappresentazione grafica. Tali variazioni non sono state denunciate all’Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto i bene oggetto di pignoramento **sono da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell’aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità potrà avvenire con la presentazione di idonea denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa, per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa €. 1.200,00, a cui andranno sommati i bolli catastali e l’eventuale sanzione per omesse Denunce di Variazione da porsi **a cura e spese dell’aggiudicatario**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C’è corrispondenza tra l’identificazione catastale e quanto riportato nel

Verbale di Pignoramento Immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità degli eseguiti.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- **Parti comuni** : I beni in trattazione provengono dalla dichiarazione di Successione devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Bologna il 02/12/2015 al n. 3888/9990, trascritto presso l'Agenzia del territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Bologna il 26/06/2016 al n.2040 a favore xxxxxxxx nato a Bologna l'11/12/1964 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Melara (RO) il 13/01/1927, deceduta il 30/09/2014 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Ai beni in oggetto, sono compresi le comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune in cui attualmente si trovano con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, destinazione, regolamento o titolo di acquisto e precisamente sulla corte circostante il fabbricato distinta al Catasto Fabbricati col Mappali 81 sub. 1 (B.C.N.C ai subb. 3-4-5), nonché sulla passerella, sull'ingresso e sul ripostiglio distinta al Catasto Fabbricati col mappale 81 sub. 6 (B.C.N.C. ai subb. 4-5).

- **Servitù attive e passive**: Dall'esame degli atti predetti risulta che: "la presente vendita riguarda i suddetti immobili a corpo ed unitamente ad ogni altro accessorio, accessione, pertinenza, servitù se e come legalmente esistente, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni

dell'edificio tali per legge, destinazione, regolamenti o titolo d'acquisto.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli conseguenti lo stato legale in cui l'unità immobiliare si trova.

L'immobile ricade **in zona di vincolo paesaggistico** (zona E3 agricola di pre-parco) di cui all'art.142 parte III del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Inoltre, dall'istanza di verifica inviata dallo scrivente in data 06/02/20213 al Settore Programmazione Sviluppo del Territorio Regione Emilia-Romagna, risulta che i predetti beni NON sono gravati da diritto di Uso Civico. Non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione confina rispettivamente con il sub. 3 corte comune sub. 6, ingresso comune 6.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in trattazione provengono da dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Bologna il 02/12/2015 al n. 3888/9990, trascritto presso l'Agenzia del territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Bologna il 26/06/2016 al n.2040 a favore (figlio) XXXXXXXXXX nato a Bologna l'11/12/1964 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Melara (RO) il 13/01/1927, deceduta il 30/09/2014 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (*non appaiono trascritti atti di accettazione di eredità*).

-Atto notarile pubblico di acquisto di legato a Rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Bologna, del 11/11/2014 Rep.4046/2459, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Publicità Immobiliare di Bologna il 18/11/2014 al n. 29518 di formalità;
favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Bologna il 11/12/1964 per i diritti di
1/1 di piena proprietà; contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Melara (RO)
il 13/01/1927, deceduta il 30/09/2014 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (*Non
appaiono trascritti atti di accettazione di eredità*).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

libero da vincoli matrimoniale

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore
precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi i Certificati notarili
ventennali

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro secondo il regime
fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia;
pertanto, lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico
-Settore Edilizia Privata del Comune di Alto Reno Terme, rassegna quanto
segue:

Situazione Urbanistica: Secondo Norme Tecniche di Attuazione

(NTA) del vigente Piano Regolatore Generale 1994 Variante 4, delibera del C.C. n. 9 del 4/03/2005, i beni in trattazione ricadono nella sottozona E3 che comprende parti del territorio comunale posti all'interno della perimetrazione del Parco del Corno alle Scale, le quali assolvono alla funzione di aree di relazione tra il sistema insediativo di riferimento e il Parco in quanto tale (PRG Tav. 6 Poggiolforato). La sottozona in cui ricade l'immobile in trattazione è identificata E3a di Pre-Parco Boschivo.

L'immobile in trattazione ricade in zona di **Vincolo Paesaggistico** secondo il Decreto Legislativo del 22/01/2004 n. 42 Parte III art. 136.

L'edificio non risulta classificato dagli attuali strumenti urbanistici (interesse storico, storico documentale etc.). Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ossia quelli previsti dalla Norma comune a tutte le zone Territoriali E Agricole. Gli interventi sono sottoposti all'iter previsto dalle norme in tema di **vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, nonché alle Norme dettate dal Piano Territoriale del Parco Regionale del Corno alle Scale** (art.25 del P.T.P.R).

Regolarità edilizia: Il bene in trattazione è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Lizzano in Belvedere

(BO):

- Licenza di Costruzione n. 229 Prot. n. 1141 rilasciata in data 22/08/1967;
- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 563 pratica 3276 rilasciata in seguito alla domanda di Condonò presentata in data 31/05/1986 Prot. 3276;
- Certificato di Abitabilità o Agibilità pratica n. 563 Prot. 3276 rilasciata in data 30/04/2005.

In occasione dei sopralluoghi svolti in data 01/12/2022 e 10/05/2024, a seguito di comparazione fra quanto più recentemente assentito (C.E. in Sanatoria Prat.563 Prot. n.3276 rilasciata il 30/05/2005) e quanto rilevato dall'esistente sono state verificate ed accertate **difformità interne ed esterne** che si intendono descritte di seguito:

- 1- Piano Terra: diversa distribuzione di murature interne relative ai locali cucina, dispensa centrale termica, scala di collegamento al piano primo, oltre a lievi spostamenti di muri non portanti nel locale cantina;
- 2- La scala interna di collegamento con la Tavernetta ed il sovrastante Soggiorno non risulta realizzata, mentre il collegamento è costituito da una scala in legno ad una rampa, inoltre le dimensioni dei vani finestra di detto locale non risultano di dimensioni conformi con quanto asseverato;
- 3- Esternamente sul fronte Sud Ovest: realizzazione di rampa in cemento armato che funge da collegamento tra il piano terra e la terrazza posto al primo livello primo;
- 4- Ampliamento di superficie accessoria Portico e della sovrastante Terrazza allo stato grezzo che risulta priva di parapetto perimetrale;
- 5- Trasformazione da finestra in porta finestra tra detta terrazza ed il corridoio dell'abitazione;
- 6- Piano Primo lievi spostamenti di muri non portanti tra le camere da letto ed il bagno;
- 7- Assenza di scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il primo confinante con il vano scale principale;
- 8- L'ampio locale Soggiorno a doppio volume risulta allo stato grezzo

non completato e privo di impiantistica;

9- Piano secondo assenza di muratura a delimitazione del locale soppalco

e privo di finiture;

10- Realizzazione di lucernai di dimensione più ampie rispetto a quelle

asseverate, nei locali bagno e camera da letto 1;

11- Illegittima realizzazione lucernaio sovrastante il locale soppalco;

12- la rampa di scale di collegamento all'abitazione è diretta priva di

ballatoio in difformità con quanto asseverato;

Tutti i locali che costituiscono l'Unita Immobiliare posta al piano secondo

sono privi di impianti idrici, termico, sanitario ed elettrico, nonché delle

finiture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti ceramici, pavimenti etc.).

L'Edificio è privo di caldaia termica per il riscaldamento e la

produzione di acqua calda. L'impianto di adduzione dell'acqua non è

alimentato dall'acquedotto pubblico ma la fornitura avviene illecitamente da

sorgente intercettata sul fronte Sud Est dell'edificio e collegata all'abitazione

posto al piano terra mediante un sistema di condutture a vista. L'Unita

Immobiliare identificata con il Sub.4 P.T-1 è dotato di impianto elettrico ma

risulta non è funzionante causa probabile distacco dell'utenza.

Non è stato possibile verificare il sistema di depurazione delle acque

reflue provenienti dagli scarichi, né il tragitto di allontanamento dei predetti

scarichi.

Per quanto sopra esposto occorrerà istruire una nuova pratica edilizia

finalizzata alla regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente

esecuzione. In riferimento alle difformità sopraelencate identificabili

nell'elaborato grafico allegato, si può affermare che le stesse sono

riconducibili ad interventi di *Manutenzione Straordinaria*. Considerato la zona in cui ricade l'edificio soggetta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 131, si provvederà alla predisposizione contestuale dell'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria da sottoporre al parere della Soprintendenza in quanto tale parere è titolo autonomo e vincolante rispetto all'assenso di carattere edilizio.

Dal punto di vista edilizio urbanistico, ove ve ne siano i presupposti e nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali (PSC) e di attuazione (RUE) approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza, ciò in conformità all'art.17 della L.R.23/2004, procedere alla sanatoria mediante la predisposizione di Permesso di Costruire, ovvero Segnalazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (S.C.I.A.), o altro titolo ritenuto idoneo a sanatoria, allegando oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, oltre ad un'autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere difformi per le quali si richiede la sanatoria. Si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge al momento della presentazione per un ammontare, indicativo, da un minimo di €. 2.000,00 a €.5.000,00, oltre ai diritti di segreteria comunali, nonché gli elaborati di Progetto Architettonico e Strutturale, le spese tecniche per €. 5.500,00 circa.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura **NON** può

considerarsi regolare dal punto di vista edilizio. **Tutte le spese relative alle suddette regolarizzazioni, completamenti, adeguamenti, impianti, compreso ogni onere relativo alle sanzioni, si intendono a carico dell'aggiudicatario.**

Di quanto sopra descritto si è tenuto conto ai fini dell'applicazione del valore unitario di stima del compendio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili distinti al Foglio 43 Mappale 81 Subalterno 4 e Subalterno 5 sono assoggettati all'obbligo della certificazione energetica e pertanto il sottoscritto scrivente procederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia Giudiziale dall'Avvocato XXXXXXXXXXXXX con studio a Bologna (BO), in Via Zamboni n.1

Alla data di verifica sul posto, in data 01/12/2022, è emerso che il bene in oggetto è occupato dall'esecutato. Nel corso del secondo accesso svolto in data 10/05/2024 l'esecutato non era presente.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi 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 Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

STIMA DEL BENE

Il valore a base d'asta, della Piena Proprietà del bene stimato a corpo

(arrotondato) ammonta a **€. 213.000,00**

(euroduecentotredicimila//00)

* * *

Con Osservanza

Castenaso, 15/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Paolo De Cristofaro

Allegati:

- Documentazioni Catastali
- Licenza di Costruzione, Condono
- CDU;
- Verifica Usi Civici:
- Certificato di prestazione energetica
- Elaborato Grafico
- Documentazione Fotografica
- Atti di Provenienza
- Note di trascrizione;

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Relazione estimativa (in word e pdf)
- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in word e pdf)
- Fotografie, schede e piante catastali (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in word)
- Allegato A (in pdf)

