

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO PIAN DEI GRILLI SRL - R.G. 152/2013

C.F. 01632441208

CURATORE DOTT. MARCELLO TARABUSI

STIMA IMMOBILE AL GREZZO IN MONGHIDORO – CA' DE MARCHI -

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022 il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 152/2013.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il [REDACTED], C.I. n° [REDACTED],
 C.F. [REDACTED], P.IVA n° [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
 Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale
 D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34
 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello tarabusi,
 relativamente al procedimento RG 152/2013

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i
 C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui
 all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data **20 luglio 2022** veniva effettuato il rilievo strumentale della palazzina (**Allegato <E>**).

In data **19 giugno 2023** venivano ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato <A>**).

In data **09 agosto 2023** venivano ottenuti dal Comune di Monghidoro i titoli edilizi (**Allegato <D>**).

In data **23 gennaio 2024** veniva fornito l'atto dottor C. Babbini, Notaio in Loiano, del 30 giugno 2007
 repertorio n. 23245/4951, trascritto a Bologna il 10 luglio 2007 all'art. 23517 con il quale la Società "UNI
 LAND S.P.A." ha alienato il terreno foglio 16, mappale 64 alla Società "PIAN DEI GRILLI S.R.L.", con
 sede in Monghidoro, codice fiscale: 01632441208 (**Allegato <C>**);

In data **23 gennaio 2024** veniva fornito la relazione notarile Notaio Dott. Maurizio Gullà (**Allegato <F>**);

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.Documentazione catastale – Allegati <A>.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Catasto Terreni:

Ordine	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D €	R.A €
1	16	64	Seminativo	4	1.106	0,46	2,00

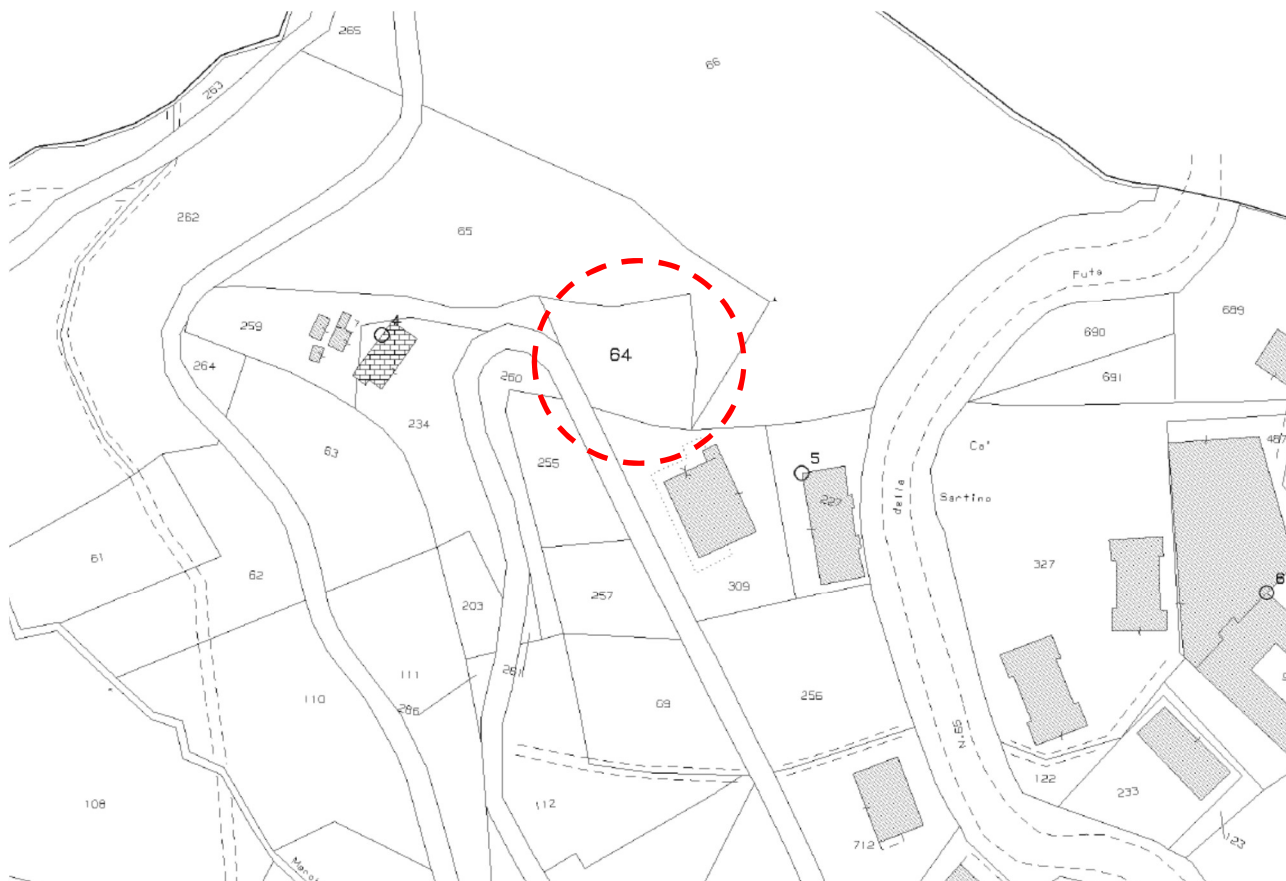
L'intestazione catastale è la seguente:

PIAN DEI GRILLI S.R.L. sede MONGHIDORO (BO) (CF: 01632441208) Diritto di: Proprietà per 1/1

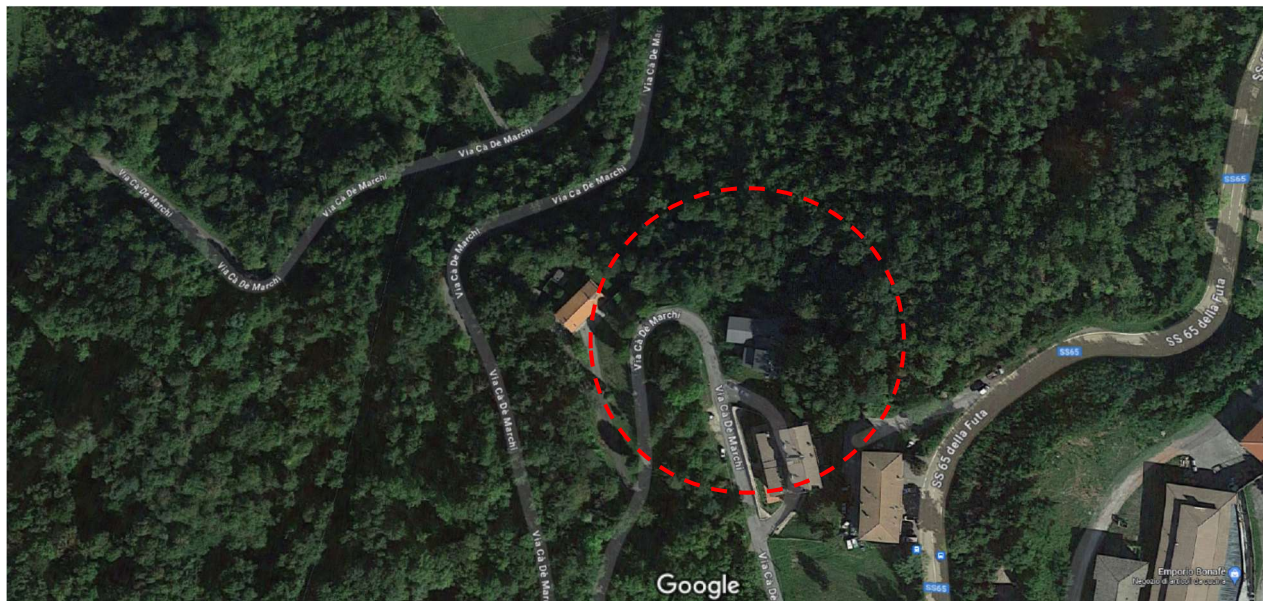
Il complesso immobiliare confina, da nord in senso orario, con:

- A nord ed est con mappale 65
- A sud con corte edificio mappale 309
- A Ovest con strada comunale Via Cà de Marchi e corte edifici mappale 259

ESTRATTO DI MAPPA F. 16



Google Maps



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato . Rogito di provenienza – Allegato <C>.

Monghidoro è un comune italiano di 3.746 abitanti della città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna, situato a 841 m s.l.m. Secondo il censimento 2001, solo meno della metà di essi, 1.705, sono residenti nel nucleo principale del comune, mentre la parte rimanente risiede in frazioni e case sparse. È uno dei cinque comuni membri dell'Unione dei comuni Savena-Idice. L'immobile oggetto di stima è posto in via Ca' de Marchi, inserito in una zona residenziale costituita per lo più da edifici isolati con aree a verde, situata circa un chilometro a nord del centro abitato di Monghidoro.

Il lotto ha una conformazione planimetrica quadrata, il fabbricato ha una conformazione planimetrica piuttosto articolata e presenta diversi corpi con sviluppo altimetrico differente. L'edificio si sviluppa in un piano interrato e due piani fuori terra, ha struttura in c.a., tetto in legno e tramezzature in muratura.

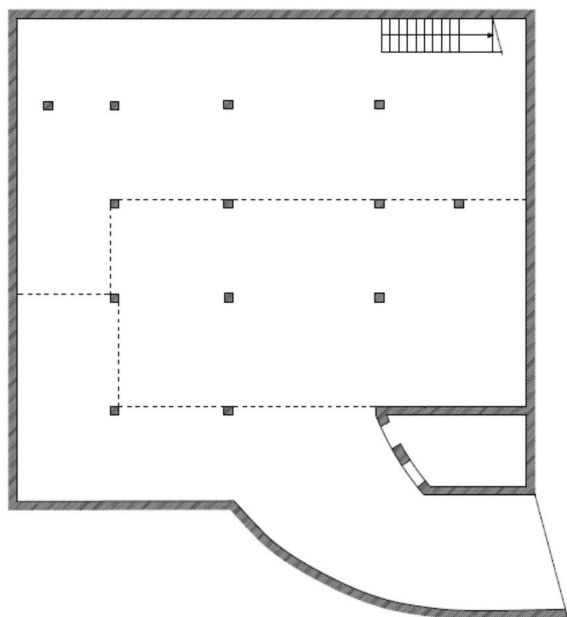
Dell'edificio sono state realizzate le strutture verticali e orizzontali in conglomerato cementizio armato in opera ed è stata realizzata la copertura, avente struttura in legno, pacchetto coibente ed impermeabilizzazione; le tramezzature interne sono state costruite solo su un livello. Gli appartamenti hanno tutti ingressi indipendenti e metrature variabili tra i 49 e i 71 mq; cinque hanno una porzione esclusiva di giardino.

La progettazione prevede in particolare la seguente composizione:

Nota: La scala è riferibile all'elaborato allegato non alla produzione qui esposta.

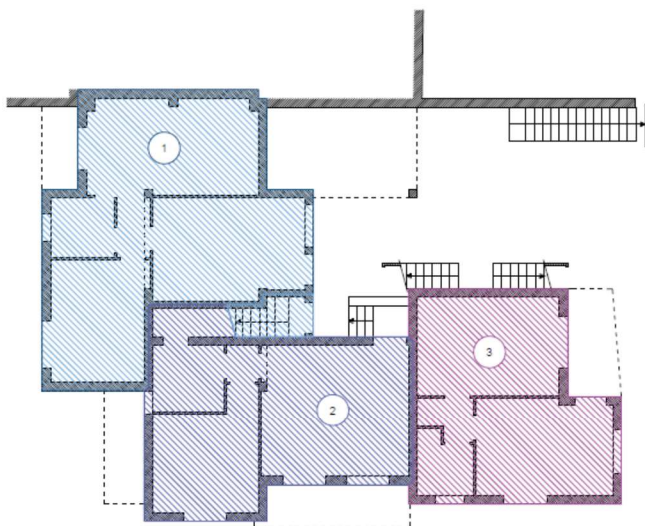
Pianta Piano Seminterrato

Scala 1:100



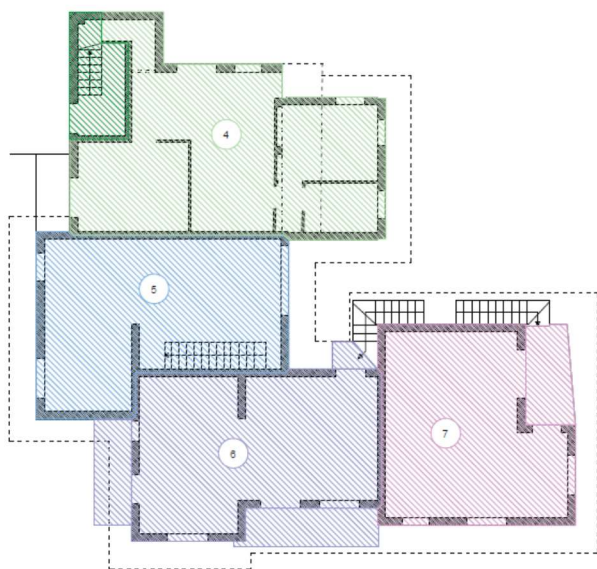
Pianta Piano Terra

Scala 1:100



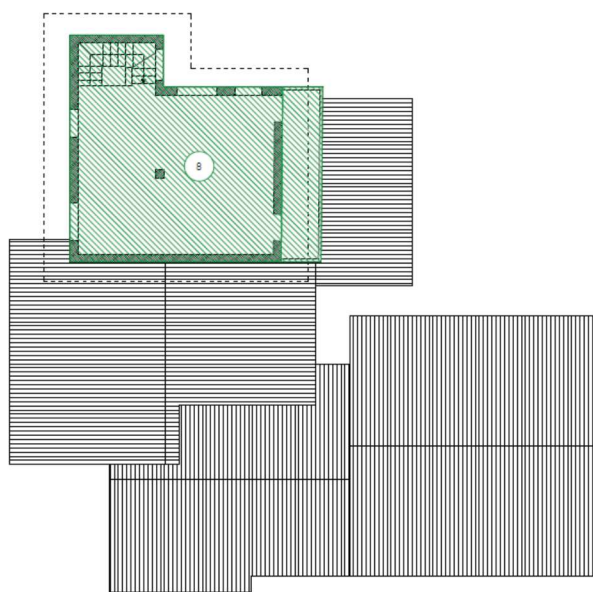
Pianta Piano Primo

Scala 1:100



Pianta Piano Secondo

Scala 1:100



- Alloggio 1: superficie lorda 72,74 mq – volume lordo 231,31 mc;
- Alloggio 2: superficie lorda 58,03 mq – volume lordo 174,01 mc;
- Alloggio 3: superficie lorda 48,92 mq – volume lordo 155,57 mc;
- Alloggio 4: superficie lorda 70,55 mq – volume lordo 235,02 mc;
- Alloggio 5: superficie lorda 56,30 mq – volume lordo 268,30 mc;
- Alloggio 6: superficie lorda 58,31 mq – volume lordo 213,25 mc;
- Alloggio 7: superficie lorda 50,87 mq – volume lordo 212,44 mc;
- Alloggio 8: superficie lorda 72,14 mq – volume lordo 317,66 mc;
- Piano interrato autorimesse superficie lorda 308,66 mq.
- Piano interrato centrale termica superficie lorda 15,83 mq.

E' presente un doppio accesso al piano interrato: carrabile attraverso la rampa di accesso agli interrati posta a nord e pedonale attraverso la scalinata con accesso sul fronte ovest. Si richiama l'attenzione alle prescrizioni contenute al punto 16 del **Permesso di Costruire n. 1411/2008** prot. 6107 del 24/11/2008.

16) PRESCRIZIONI:

1) IL TITOLARE DEL PRESENTE PERMESSO, A PROPRIA CURA E SPESE, DOVRA' INSTALLARE, DIRETTAMENTE ALL'ESTERNO DELL'AREA DI PROPRIETA' E VERSO LA STRADA COMUNALE, UN CONGRUO NUMERO DI CASSETTE PER LA POSTA ED IL NUMERO CIVICO 2/2, ASSEGNATO ALL'INTERO IMMOBILE, PROVVEDENDO INOLTRE ALLA NUMERAZIONE DEGLI INTERNI (UNO PER OGNI APPARTAMENTO) E COMUNICANDO SUCCESSIVAMENTE ALL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE I NUMERI DEGLI INTERNI ASSEGNATI AI VARI ALLOGGI.

2) DOVRANNO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA COMUNITA' MONTANA CINQUE VALLI BOLOGNESI CON PROPRIA AUTORIZZAZIONE AI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO IN DATA 08/08/2008 PROT. N. 5825 POS. A08106, GIA' IN POSSESSO DELLA PROPRIETA'.

3) DOVRANNO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE PRESCRIZIONI IMPARTITE DA HERA BOLOGNA S.R.L. CON PROPRIO PARERE DI CONGRUITA' TECNICA IN MERITO AL PROGETTO DI ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA EMESSE IN DATA 30/01/2008 PROT. GEN. N. 0005077/08, CHE SI ALLEGA AL PRESENTE PERMESSO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE.

4) POICHE' LA ZONA E' SPROVVISTA DI FOGNATURA COMUNALE PER LE ACQUE BIANCHE, LE STESSE DOVRANNO ESSERE RACCOLTE CON IDONEA CONDOTTA E, UNA VOLTA ATTRAVERSATA LA STRADA COMUNALE, CONVOGLIATE NELLA CUNETTA STRADALE SITUATA SULLA SINISTRA DELLA STRADA STESSA, COSI' COME MEGLIO INDICATO NELLA TAVOLA "8 - SCHEMA PLANIMETRICO DELLA RETE FOGNANTE", CHE SOSTITUISCE L'ANALOGA TAVOLA 1 ALLEGATA AL PARERE HERA CITATO AL PUNTO 3.

5) TUTTI I COMIGNOLI DOVRANNO ESSERE REALIZZATI IN OPERA IN MANIERA TRADIZIONALE, COSI' COME PRESCRITTO DALLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO CON PROPRIO PARERE IN DATA 16/04/2008.

Le indicazioni sopra esposte vanno considerate come mere informazioni contenute nei titoli edilizi messi a disposizione dall'Amministrazione comunale, si rimanda pertanto alla lettura integrale dei documenti allegati ed ad una specifica interlocuzione a cura degli interessati con l'Ufficio tecnico comunale al fine di avere conferma delle previsioni progettuali. Altresì si rimanda all'interlocuzione diretta con gli Uffici comunali preposti per la riattivazione delle pratiche amministrative decadute.

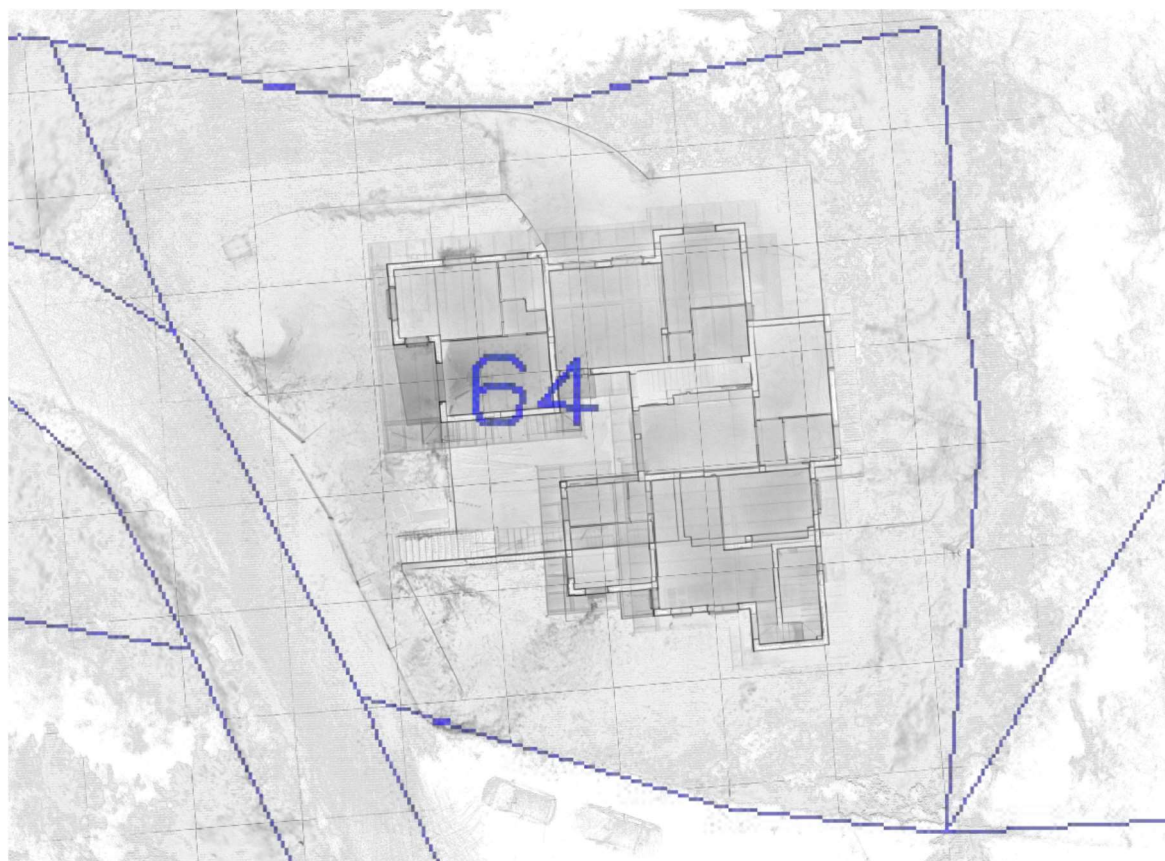
FOTO PALAZZINA





Il fabbricato è in stato di semi-abbandono con presenza di infiltrazioni dalla copertura e nelle parti interrato per la mancata regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Nell'intera area è cresciuta con una fitta vegetazione che invade anche le rampe di accesso. Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali (non risulta depositato il collaudo statico), di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche sugli impianti e sul sistema fognario. Non è stata compiuta verifica sui confini catastali e pertanto non si è accertato il rispetto delle distanze dell'edificio dai confini e dalla strada.

UBICAZIONE INDICATIVA SU MAPPA CATASTALE



5 **RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

Gli immobili sono liberi da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

6 **RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Documentazione urbanistica e rogito di provenienza – Allegato <C>.

Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà – Allegato <F>.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente salvo gli impegni contenuti nel **Permesso di Costruire n. 1411/2008 prot. 6107 del 24/11/2008.**

Per quanto concerne le *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, pur rimandando alla lettura integrale della Ricognizione ventennale a cura Notaio Dott. Maurizio Gullà del 23/01/2024.

7 **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Per i fabbricati non risulta ancora costituito il condominio essendo al grezzo ed intestato ad una unica proprietà.

8 **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

Dati anno 2008	Unità	Quantità
Superficie Fondiaria (SF)	mq	1.106,00
Indice di Utilizzazione Fondiaria (IF)		0,40
Altezza Fabbricati	m	7,50

Distanza dai Confini	m	7,00
Distanza dalle Strade	m	7,00

Dati anno 2008	Unità	Quantità
Superficie Fondiaria (SF)	mq	1.106,00
Superficie Complessiva (SC = SF x IF)	mq	442,40
Superficie Utile (SU)		
- Primo Livello	mq	151,32
- Secondo Livello	mq	196,32
- Piano Primo	mq	42,37
Totale	mq	390,01
Superficie Accessoria (SA)		
- Primo Livello	mq	33,82
- Secondo Livello	mq	22,10
- Piano Primo	mq	9,24
Totale	mq	65,16
Superficie Complessiva (SC = SU + 0,6 x SA)	mq	429,11
Superficie Coperta (Sc)	mq	252,51
Rapporto Copertura (= Sc/SF)		0,228
Altezza dei Fronti	m	7,30
Volume totale - escluse porzioni adibite ad autorimessa	mc	1.484,64

Dati di Progetto LICENZIATO							
Piano	Alloggio n.	Superficie Utile (mq)		Sperficie Accessoria (mq)			Superficie Complessiva
		Abitazione	Vano Scala	Portico	Balcone	Posto Auto Coperto	
Primo Livello						16,37	
	1	60,00					60,00
	2	45,42		11,47			52,30
	3	40,02		5,98			43,61
	5	1,52	4,36				5,88
Totale		146,96	4,36	17,45		16,37	171,61
		151,32		33,82			
Secondo Livello							
	4	59,76		1,95			60,93
	5	41,27					41,27
	6	45,42			14,17		53,92
	7	40,02			5,98		43,61
	8	3,65	6,20				9,85
Totale		190,12	6,20	1,95	20,15		209,58
		196,32		22,10			
Piano Primo							
	8	42,37			9,24		47,91
Totale		42,37			9,24		47,91
		42,37		9,24			

Dati anno 2023	Unità	Quantità
Superficie Fondiaria (SF)	mq	1.106,00
Indice di Utilizzazione Fondiaria (IF)		0,40
Altezza Fabbricati	m	8,50
Distanza dai Confini	m	6,00
Distanza dalle Strade	m	6,00

Dati	Unità	Quantità	Vincolo
Superficie Fondiaria (SF)	mq	1.106,00	
Superficie Complessiva (SC = SF x IF)	mq	442,40	
Superficie Utile (SU)			
- Primo Livello	mq	152,83	
- Secondo Livello	mq	197,60	
- Piano Primo	mq	45,77	
Totale	mq	396,20	
Superficie Accessoria (SA)			
- Primo Livello	mq	33,69	
- Secondo Livello	mq	26,36	
- Piano Primo	mq	9,01	
Totale	mq	69,06	
Superficie Complessiva (SC = SU + 0,6 x SA)	mq	437,64	< 442,40
Superficie Coperta (Sc)	mq	239,19	
Rapporto Copertura (= Sc/SF)		0,216	< 0,30
Altezza dei Fronti (Metodo 2008)	m	6,53	< 7,50
Altezza dei Fronti (DTU)	m	9,40	< 8,50
Volume totale lordo - escluse porzioni adibite ad autorimessa	mc	1.825,32	
Volume totale netto - escluse porzioni adibite ad autorimessa	mc	1.146,04	

Dati di Rilievo (Stato Grezzo)							
Piano	Alloggio n.	Superficie Utile (mq)		Sperficie Accessoria (mq)			Superficie Complessiva
		Abitazione	Vano Scala	Portico	Balcone	Posto Auto Coperto	
Primo Livello						16,38	
	1	60,94					60,94
	2	45,65		10,77			52,11
	3	40,26		6,54			44,18
	5 (no tramezzi interni)	0,79	5,18				5,98
Totale		147,64	5,18	17,31	0,00	16,38	173,04
		152,83		33,69			
Secondo Livello							
	4	58,55		5,57			61,89
	5 (no tramezzi interni)	43,76					43,76
	6 (no tramezzi interni)	46,23			14,29		54,80
	7 (no tramezzi interni)	41,14			6,49		45,04

	8 (no tramezzi interni)	4,50	3,43				7,93
Totale		194,17	3,43	5,57	20,78	0,00	213,42
		197,60		26,36			
Piano Primo							
	8 (no tramezzi interni)	45,77			9,01		51,18
Totale		45,77	0,00	0,00	9,01	0,00	51,18
		45,77		9,01			

- **Indagine urbanistica FOGLIO N. 16, MAPPALE N. 64**

P.S.C. : Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 7)

P.S.C. : Area di valore naturale ambientale (Art. 21)

P.S.C. : Ambiti urbani consolidati - CON1 (Art. 11)

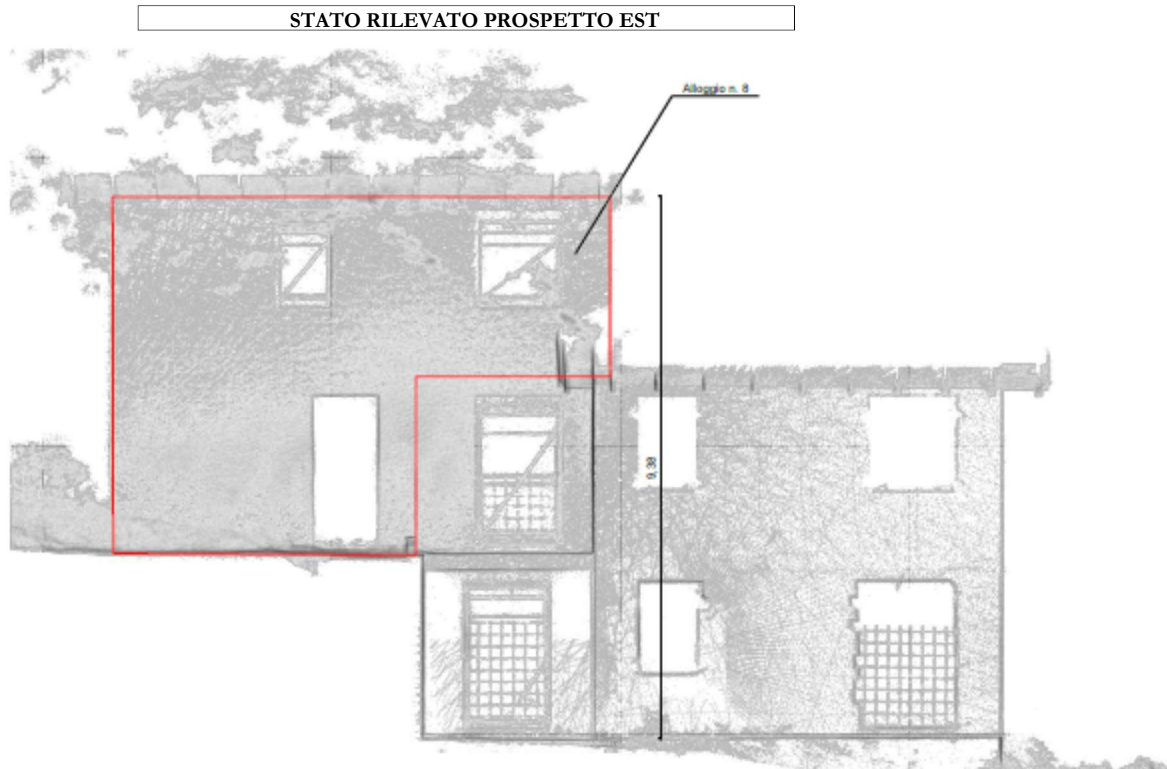
P.S.C. : Zone di rispetto stradale (Art. 21)

P.S.C. : Vincolo idrogeologico

P.O.C. 03/2013: Ambiti urbani consolidati

- **Atti e Titoli edilizi a disposizione** (accesso agli atti prot. n. 6455 del 21/07/2022):
 - **Autorizzazione 17/2008** - Realizzazione cavidotto interrato.
 - **Denuncia di inizio Attività n. 1095/2008** - Demolizione di un setto in calcestruzzo armato.
 - **Permesso di Costruire n. 1411/2008** - Costruzione di un nuovo edificio residenziale.
 - **Pratica sismica 163-2008.**
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi.** In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la una sostanziale corrispondenza della sagoma planimetrica del grezzo all'elaborato grafico di cui al **Permesso di costruire n. 1411/2008**. Si rimanda alla visione dell'allegato elaborato grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato, precisando che le non corrispondenze sono segnalate con cerchio rosso. Altresì si ribadisce che non è stata compiuta verifica sui confini catastali e pertanto non si è accertato il rispetto delle distanze dell'edificio dai confini e dalla strada.

E' in particolare emersa una diffusa **non corrispondenza dell'altezza dei fronti della palazzina**, data dalla dal più alto piano di imposta della copertura, elemento che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 per quanto alle porzioni che non eccedono l'altezza massima consentita ed ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2004 per le porzioni che eccedono l'altezza massima consentita.



E' emerso infatti che a parità di superficie edificata tra la progettazione e lo stato attuale, non viene rispettata la prescrizione di piano sul fronte est che coinvolge l'alloggio n. 8 che eccede l'altezza massima consentita (altezza massima del fronte attuale pari a 9,40 m, con altezza massima ammessa 8,50 m). A seguito dell'interlocuzione avviata con l'Ufficio Tecnico comunale si ritiene che tale unità immobiliare non abbia i requisiti per accedere alla c.d. "sanatoria ordinaria" ma debba ricadere all'interno della legittimazione art. 34 del D.P.R. 380/2001. L'aumento di volume dell'unità n. 8 che eccede l'altezza massima consentita è pari a circa: 67,54 mc (attualmente 317,66 mc, legittimo 250,12 mc).

- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'edificio non è accatastato pertanto è necessaria la redazione di Tipo mappale e dell'accatastamento di unità in corso di costruzione (F/3).

9 **RISPOSTA AL QUESITO 7:** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'Amministrazione comunale, salvo il necessario l'Ufficio Tecnico preposto e la conseguente presentazione di titoli abilitativi per il completamento dei fabbricati e delle urbanizzazioni, si osserva la una sostanziale corrispondenza della sagoma planimetrica del grezzo all'elaborato grafico di cui al **Permesso di costruire n. 1411/2008** salvo le opere da terminare e salvo difformità tollerate ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004.

E' in particolare emersa una diffusa non corrispondenza dell'altezza dei fronti della palazzina, data dalla dal più alto piano di imposta della copertura, elemento che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 per quanto alle porzioni che non eccedono l'altezza massima consentita ed ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2004 per le porzioni che eccedono l'altezza massima consentita.

La principale problematica urbanistica è pertanto relativa alla maggiore altezza di porzione del fabbricato che, nella situazione attuale, supera il valore massimo previsto dallo strumento urbanistico. A parere dello scrivente questa situazione non è regolarizzabile attraverso i classici procedimenti di sanatoria di cui all'art. 17 della L.R. 23/2004. Per risolvere tale aspetto teoricamente è possibile aumentare la quota del terreno circostante la porzione di fabbricato, intervento che renderebbe l'edificio conforme alle norme di piano (fatti

salvi gli aspetti igienico-sanitari e le destinazioni dei vani interessati dall'interramento) oppure demolire le porzioni in difformità e ricostruirle entro i limiti di altezza consentiti. In alternativa, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di demolire le opere difformi in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile, si potrà procedere con il pagamento della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione (art. 15 della L.R. 23/2004).

A seguito dell'interlocazione avviata con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene in particolare che l'unità n. 8 non abbia i requisiti per accedere alla c.d. "sanatoria ordinaria" ma debba ricadere all'interno della legittimazione art. 34 del D.P.R. 380/2001 – art. 15 della L.R. 23/2004 (salvo ripristino dell'altezza del fonte).

Premesso che, l'attività di legittimazione delle difformità volumetriche riscontrate non può essere risolta all'interno della presente stima, laddove venga confermata l'analisi esposta, il volume in eccesso rispetto all'altezza massima consentita - pari a circa mc 67,54 - comporta una sanzione pecuniaria di circa = 30.012,00 € oltre al Contributo di Costruzione¹ e fatta salva la valutazione da parte della Commissione Provinciale.

Per quanto riguarda la sanatoria art. 17 della L.R. 23/2004 sulle altre porzioni di edificio in difformità, ma che rispettano tutte le norme urbanistico-edilizie, sarà invece dovuta la QCC, da determinare attraverso le stesse modalità descritte nelle precedenti comunicazioni.

Un aspetto che dovrà essere necessariamente oggetto di ulteriori valutazioni è relativo al fatto che l'immobile ad oggi si trova allo stato grezzo, privo pertanto di una classificazione catastale. Si prospetta pertanto la valutazione da parte della Commissione Provinciale struttura competente in materia, in grado di effettuare una stima reale per il caso in esame.

10 RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

¹ Si precisa che nell'ambito di un procedimento in sanatoria tale valore deve essere raddoppiato. Per la porzione di QCC relativa alle opere per le quali è già corrisposta la sanzione pecuniaria, il contributo dovrà invece essere pagato in modalità singola

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Per i fabbricati non risulta ancora costituito il condominio essendo al grezzo ed intestato ad una unica proprietà.

12 RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

Il fabbricato è al grezzo, privo di impianti e finiture. Lo stato di conservazione è mediocre a seguito delle infiltrazioni in atto. La progettazione prevede la seguente composizione:

Superficie complessiva residenziale = 437,63 mq

Superficie lorda residenziale compreso terrazze = 487,85 mq

Volume lordo residenziale = 1.807,56 mc.

Superficie lorda piano interrato 324,49 mq.

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il valore di mercato è: *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell'immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare nell'analisi complessiva del **fabbricato** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio in termini tecnico-strutturali.
- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;

- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso), vicinanza delle proprietà immobiliari rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l'intero in stima, grado di finiture di ciascun alloggio e pertinenza, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale². Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *“Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi”*.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

➤ **Compravendite per comparazione:**

1. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]:

Via Castelletti n. 9, cat. A/3 consistenza 114 mq, oltre C/6 consistenza 18 mq, zona OMI B1; Superficie Commerciale 123,90 mq, euro 152.000,00 (centocinquantaduemila), prezzo medio 1.227 €/m².

2. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]:

Via Giuseppe Verdi n. 16, cat. A/3 consistenza 86 mq, oltre C/6 consistenza 18 mq, zona OMI B1; Superficie Commerciale 95,90 mq, euro 105.000,00 (centocinquemila), prezzo medio 1.095 €/m².

3. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]:

Via Antonio Vivaldi n. 7, cat. A/3 consistenza 120 mq, oltre C/6 consistenza 19 mq, zona OMI B1; Superficie Commerciale 130,45 mq, euro 120.000,00 (centoventimila), prezzo medio 920 €/m².

² IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: “Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

➤ **Considerazioni e stima:**

Il Complesso edilizio oggetto di stima è allo stato grezzo, con opere di urbanizzazione da realizzare e titoli edilizi da rinnovare. E' altresì necessaria la sanatoria e legittimazione del maggior volume edificato. In relazione allo stato di conservazione generale, è da tenere in seria considerazione la possibilità di dover effettuare lavorazioni di ripristino anche delle porzioni edificate.

Su tema relativo alla decadenza dei titoli e sui riflessi in termine di un eventuale adeguamento di partizioni edilizie alle normative sopravvenute, l'aggiudicatario dovrà dare avvio ad un'interlocuzione con l'Ufficio tecnico comunale al fine comprenderne le ripercussioni, in termini giuridici ed amministrativi, che investono le seguenti tematiche:

- della nozione di “conclusione dei lavori”;
- del rapporto tra la fine lavori strutturale ed edilizia;
- della qualificazione delle opere da attuare per il completamento di un edificio parzialmente incompiuto;
- della necessità o meno di adeguamento del progetto alla normativa sopravvenuta, in caso di riattivazione del cantiere;
- dell'individuazione dello “stato legittimo”, dati i lavori di completamento occorrenti.

Lo scrivente ritiene utile fornire il Parere rilasciato dall'Ufficio giuridico della Regione Emilia Romagna del 07/07/2014 riferito ai *“Requisiti per definire un edificio esistente ad una determinata data”* (allegato <H>).

Per quanto esposto in relazione alle opere mancanti ed alle problematiche di conservazione in genere, oltre al completamento in generale delle urbanizzazioni, valutato il momento storico relativo all'aumento del costo dei materiali dell'ultimo biennio ed altresì tenuto in considerazione l'aumento degli oneri di finanziamento, lo scrivente propone la seguente stima a corpo nello stato di fatto accertato:

- A. Totale possibile commercializzazione Fabbricato = 650,00 mqSLC x 1.500 €/mq = 975.000,00 €.
- B. Costo Urbanizzazioni = 50.000,00 €.
- C. Costo di completamento edifici ed aree pertinenziali, costi tecnici e finanziari sanzioni = 500.000,00 €.
- D. Utile lordo di impresa calcolato al 15% sul valore di vendita = 225.000,00 €.

Valore complesso edilizio = $A - (B+C+D) = 975.000,00 \text{ €} - 775.000,00 = 200.000,00 \text{ €}$.

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che la palazzina progettata per accogliere 8 alloggi oltre autorimesse, abbia un valore a corpo (le misure di superfici e le indicazioni economiche di costi e commercializzazione sono puramente indicativi), nelle condizioni di conservazione riscontrate e libere da persone e vincoli, di circa 200.000,00 €.

Attestazione riferita alla Attestazione di Prestazione energetica:

Per quanto alle palazzine: **richiamando la normativa di settore e le precisazioni fornite dalla Regione Emilia Romagna nella D.G.R. 1275/2015 aggiornata con la D.G.R. 1385/2020:**

ALLEGATO 2: DISCIPLINA DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - ART. 25-TER COMMA 1 DELLA L.R. 23 DICEMBRE 2004, N. 26

Art. 1 - Finalità e ambito di intervento

5. Sono escluse dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica le unità immobiliari delle seguenti categorie di edifici:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
b) gli edifici industriali e artigianali, quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili o sfruttando gli apporti energetici gratuiti generati dal processo produttivo, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano la climatizzazione invernale o estiva;

c) gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione;

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

☐ **agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;**

☐ **agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;**

h) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio di cui all'Allegato A-7 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.);

i) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti.

Lo scrivente ritiene che, per poter procedere al trasferimento delle unità immobiliari **non** sia necessario **redigere e registrare sul SACE della RER l'Attestazione di Prestazione Energetica.**

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 22 pagine oltre allegati.

Bologna 26/01/2024

In fede

Adriano Borri

A circular professional stamp for the College of Geometers of the Province of Bologna. The stamp contains the text: "COLLEGIO GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA", "DOTT. ADRIANO BORRI", "GEOMETRA LAUREATO", "ASCRITTO NELL'ALBO", and the number "3017". A handwritten signature is written over the stamp.

Allegati

- A) Documentazione catastale.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Documentazione urbanistica e rogito di provenienza.
- D) Titoli Edilizi.
- E) Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto.
- F) Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà.
- G) Comparativi di stima.
- H) Parere Ufficio giuridico RER.