

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.it

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

1 di 36

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

E.S. R.G. n. 64/25

Creditore procedente

LOTTO UNICO

Contro:

Debitore esecutato

*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli

accertamenti peritali visionando gli immobiliari oggetto di procedura

esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bologna, per la zona del Comune di Baricella

(BO), ufficio del Catasto Fabbricati;

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baricella

(BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari del Comune di Baricella (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 esponente quanto

segue:

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto composto dai beni

pignorati (edificio cielo terra con destinazione laboratorio, con annessa

autorimessa, aree cortiliva e area urbana), per una futura più facile vendita

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

2 di 36

all'asta, in quanto il complesso immobiliare nasce come unico nucleo,

concepito in una realtà fuori dal centro abitato ma limitrofa ad altri fabbricati

con destinazione a residenziale. Dividere il bene in più lotti creerebbe delle

servitù che svaluterebbero il bene.

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

specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E SERVITU'

- CONFINI

-VINCOLI E ONERI

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

- PROVENIENZA DEL BENE

-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

3 di 36

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

* * *

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

probabile valore di mercato degli immobili 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 degli edifici

produttivi, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico

dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc);

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma,

l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive

e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di

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

manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di -/- del -/-,

Rep. -/- c/o Corte d'Appello di -/-.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

4 di 36

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

/-, a Bologna.

A favore di: -/-, con sede a -/-, c.f.: -/-8.**Contro** -/-, con sede a -/-, **proprietà per 1/4**, beni sotto identificati

ubicati nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena

Vecchia n. 559 di cui:

1) Laboratorio al piano terra graffato con aree cortilive, identificati nel foglio

16, mappale 33, sub. 34-35-39, categoria C/3;

2) Autorimessa al piano terra, identificata nel foglio 16, mappale 33, sub

sub.17, categoria C/6;

3) Area urbana (cortiliva), identificata nel foglio 16, mappale 33, sub. 38,

categoria F1;

4) Area urbana (cortiliva), identificata nel foglio 16, mappale 175, sub. 6,

categoria F1.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**LOTTO UNICO****Piena proprietà** intero complesso immobiliare costituito da un fabbricatocielo terra collabente che ospita un laboratorio, ubicato su un unico ampio

livello con ampia altezza, ed annessa una autorimessa. Fanno parte del

cespite aree cortilive e un'area urbana destinata a giardino incolta. Pertanto,

il lotto si compone di:

1) Piena proprietà per 1/1 (mappale 33, sub. 34) porzionedi fabbricato cielo terra destinato **laboratorio** (officina e rimessaggio

attrezzi agricoli) posto nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele,

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

5 di 36

Via Savena Vecchia n. 559.

L'edificio si compone di un unico grande ambiente con copertura sorretta da capriate in legno, con ampia altezza e finestrato su tre lati su quattro, realizzato in muratura portante in muratura faccia a vista. All'interno del grande ambiente si trova una stanza adibita ad ufficio e antibagno e bagno; il tutto di ca. mq 438.

Fanno parte del cespizio **un'area cortile (mappale 33, sub. 35-sub 39),** parte adibita a strada, che costeggia una parte dello stabile, lato ovest e un'area cortiliva di forma quasi quadrata ricoperta da prato, ubicata fronte principale del fabbricato e graffiata tutto di ca. mq 770;

2) Pienaproprietà per 1/1 (mappale 33, sub. 17) stessa adiacente al fabbricato principale posto nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 557, composta da un unico vano con entrata unica ed autonoma, di circa 38 mq.

3) Pienaproprietà per 1/1 (mappale 33, sub. 38) cortiliva destinata a giardino parte coperta da prato e in parte coperta da alberi con vegetazione incolta, ubicata nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 559, con accesso tramite le altre aree cortilive pignorate, di ca. mq 1230 mq.

4) Pienaproprietà per 1/1 (mappale 175 area urbana/cortiliva cementa, ubicata nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 557, ubicata davanti all'autorimessa, di ca. mq 68.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano intestati al Catasto

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

6 di 36

Fabbricati del **Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via****Savena Vecchia n. 559, intestate a:**

- -/, con sede legale -/-.

1) Laboratorie piano terra con aree cortilive graffate, identificate nel

foglio 16, mappale 33, sub. 34-35-39, categoria C/3, classe 1, consistenza

438 mq, superficie catastale totale 550 mq, rendita 2.126,35. Unità

immobiliare poste nel Comune di Baricella (BO), località San Gabriele, Via

Savena Vecchia n. 559.

Dati derivanti da:

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

- variazione toponomastica del 05/09/2013 BO0151489 in atti dal

05/09/2013 variazione di toponomastica (n. 39893.1/2013);

- variazione del 06/03/2006 pratica BO0198706 in atti dal 20/11/2006

rettifica classamento a sopralluogo (n. 40384.1/2006);

- variazione del 06/03/2006 pratica BO0040384 in atti dal 06/03/2006

frazionamento di corte esclusiva (n. 4791.1/2006);

- variazione nel classamento del 23/06/2005 pratica BO0119281 in atti dal

23/06/2005 variazione di classamento (n. 14532.1/2005);

- variazione del 24/06/2004 pratica BO0125125 in atti dal 24/06/2004

frazionamento corte esclusiva (n. 9200.1/2004);

- variazione della destinazione del 27/11/2003 pratica n.307929 in atti dal

27/11/2003 laboratorio-officina rip. Attrezzi agricoli (n. 17518.1/2003);

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

- variazione del 27/10/1986 in atti dal 17/11/1998 CLS (n. C13681.1/1986);

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

7 di 36

- costituzione del 27/10/1986 in atti dal 24/12/1992 (n.13681.900/1986).

2) Autorimessa piano terra, identificata nel foglio 16, mappale 33, sub.17,

categoria C/6 classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 39 mq, rendita

148,22. Unità immobiliare posta nel Comune di Baricella (BO), località San

Gabriele, Via Savena Vecchia n. 557.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 10/01/2023 pratica n.BO0002437 in atti dal

10/01/2023 variazione di toponomastica (n. 2437.1/2023);

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

- variazione toponomastica del 05/09/2013 pratica n.BO0151148 in atti dal

05/09/2013 variazione di toponomastica (n. 39572.1/2013);

- strumento (atto pubblico) del 21/05/1998 in atti dal 26/10/1999

compravendita (n. 14035.1/1998);

- variazione del 29/04/1998 in atti 29/04/1998 diversa distribuzione degli

spazi interni frazionamento e fusione (n. D00141.1/1998).

3) Area urbana (cortile) piano terra, identificata nel foglio 16, mappale

33, sub. 38, categoria F/1, consistenza 1230 mq, ubicata nel Comune di

Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 559

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 05/09/2013, pratica BO0151469 in atti dal

05/09/2013 variazione di toponomastica (n. 39873.1/2013);

- variazione del 24/06/2004 pratica BO0125125 in atti dal 24/06/2004

frazionamento corte esclusiva (n. 9200.1/2004);

- variazione della destinazione del 27/11/2003 pratica n.307929 in atti dal

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

8 di 36

27/11/2003 laboratorio-officina rip. Attrezzi agricoli (n. 17518.1/2003);

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

- variazione del 27/10/1986 in atti dal 17/11/1998 CLS (n. C13681.1/1986);

- costituzione del 27/10/1986 in atti dal 24/12/1992 (n.13681.900/1986).

4) Area urbana (cortile) piano terra, identificata nel foglio 16, mappale

175, sub. 6, categoria F/1 consistenza 69 mq, ubicata nel Comune di

Baricella (BO), località San Gabriele, Via Savena Vecchia n. 557.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 10/01/2023, pratica BO0002462 in atti dal

10/01/2023 variazione di toponomastica (n. 2462.1/2023);

- variazione toponomastica del 05/09/2013, pratica BO0151487 in atti dal

05/09/2013 variazione di toponomastica (n. 39891.1/2013);

- variazione del 06/03/2006, pratica BO0040379 in atti dal 06/03/2006

frazionamento di area urbana (n. 4790.1/2006);

- strumento (atto pubblico) del 21/05/1998 in atti dal 26/10/1999

compravendita (n. 14035.2/1998);

- costituzione del 27/02/1998 in atti dal 27/02/1998 (n.A00703.1/1998).

Non sono state reperite le planimetrie di primo impianto catastale del 1940.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

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

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

paragonato alle planimetrie catastali delle varie unità.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

9 di 36

Vengono segnalate alcune difformità riscontrate in planimetria, rispetto allo

stato dei luoghi, tra le disuguaglianze rilevate si segnala che sul posto risulta

quanto segue:

1) Laboratorio (officina e rimessaggio attrezzi agricoli) (sub. 34-35-39), c'è

corrispondenza tra l'identificativo catastale e quanto pignorato, si segnalano

alcune delle difformità rilevate, in questa unità, rispetto nello stato dei

luoghi:

- piano terra -

- l'altezza presente in planimetria non è quella rilevata sul posto;

- la porta d'ingresso che conduce all'ufficio è in una posizione diversa

rispetto a quella presente in planimetria,

- la finestra interna presente nella muratura tra l'ufficio e il laboratorio è in

una posizione diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria,

- nella porzione di muratura interna aderente al bagno e all'antibagno è stata

creata una scala in lamiera che conduce ad uno spazio delimitato sopra

l'ufficio e il bagno. Questa zona è non presente in planimetria;

- sopra all'ufficio, al bagno e all'antibagno è stato realizzato un ambiente

con altezze tra ml 2.15 e ml 3.54, accessibile da una scala metallica, non

presente in planimetria;

- in planimetria l'ambiente destinato a laboratorio/officina rimessaggio

attrezzi è stato rappresentato di dimensioni minori rispetto a quanto rilevato.

- Sono state realizzate delle rampe in cemento ubicate in prossimità del

gradino centrale all'ambiente principale del laboratorio.

Per quello che concerne le aree esterne graffate con il laboratorio/officina

viene specificato che non è stato compiuto un rilievo dettagliato strumentale

ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

2) Autorimessa (sub. 17) c'è corrispondenza tra identificativo catastale e

quanto pignorato. Si segnalano alcune delle difformità, rilevate in questa

unità, rispetto nello stato dei luoghi:

- in planimetria l'ambiente è stato realizzato più grande rispetto a quanto

rilevato in loco;

- la finestra, in planimetria, risulta più larga rispetto a quella rilevata.

3) Area urbana (sub. 38), c'è corrispondenza tra identificativo catastale e

quanto pignorato. Viene specificato che non è stato compiuto un rilievo

strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

4) Area urbana (cortile) (sub. 6), c'è corrispondenza tra identificativo

catastale e quanto pignorato. Viene specificato che non è stato compiuto un

rilevato strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei

luoghi.

Tutte le differenze riscontrate in sede di sopralluogo, elencate per i vari

subalterni, dovranno essere regolarizzate attraverso l'aggiornamento di

nuove planimetrie catastali con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato

da sommarsi alle spese per i diritti catastali per ciascun subalterno, il tutto a

cura del futuro acquirente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni tali a norma di legge e diritti e obblighi derivanti da titoli di

provenienza con particolare riferimento ad ogni diritto, ragione, azione,

accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva di ogni genere.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

11 di 36

Si rimanda all'atto di provenienza. (In particolare, si rimanda all'atto notarile

atto del -/- dott. notaio -/-, con sede a Bologna, repertorio n. -/-, raccolta n. -

/-, compravendita, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna2 il giorno

-/-al n. -/-, serie 1T ed eseguita la trascrizione -/- part. -/- e part. -/- e si

rimanda alla compravendita del dott. notaio -/-, con sede a Bologna,

registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna2 il giorno -/-, al n. -/-, serie -

/-; trascrizione -/- part. -/-. Inoltre, si rimanda all'atto notarile pubblico di

compravendita a rogito atto dott. -/-del -/-rep. -/-, registrato a Bologna atti

pubblici -/-al n. -/- e trascritto a Bologna -/-e atto notarile pubblico di

compravendita a rogito atto dott/- notaio in -/- rep. -/-, registrato a

Bologna, il -/-al n. -/-, trascritto a Bologna in data -/-).

CONFINI

Laboratorio in confine con beni della società -/-, beni società -/-, savi altri.

Autorimessa/garage in confine con beni della società -/- beni società -/-, savi

altri.

Area cortiliva in confine con beni della società -/-. e beni società -/-. da più

lati, savi altri.

Si rimanda all'atto di provenienza. (In particolare, si rimanda all'atto notarile

atto del -/- dott. notaio -/-, con sede a Bologna, repertorio n. -/-, raccolta n. -

/-, compravendita, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna2 il giorno

-/-al n. -/-, serie 1T ed eseguita la trascrizione -/- part. -/- e part. -/- e si

rimanda alla compravendita del dott. notaio Stefano Ferretti, con sede a

Bologna, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna2 il giorno -/-, al n. -

/-, serie -/-; trascrizione -/- part. -/-. Inoltre, si rimanda all'atto notarile

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

12 di 36

pubblico di compravendita a rogito atto dott. -/-del -/-rep. -/-, registrato a

Bologna atti pubblici -/-al n. -/- e trascritto a Bologna -/-e atto notarile

pubblico di compravendita a rogito atto dott. -/- notaio in -/- rep. -/-,

registrato a Bologna, il -/-al n. -/-, trascritto a Bologna in data -/-).

VINCOLI E ONERI

Si segnalano le servitù di passaggio, citate negli atti di provenienza, in

particolare quella sul lato ovest della corte esclusiva adiacente del fabbricato

destinato a laboratorio, dove la strada sterrata è in uso anche ai fabbricati

adiacenti e alla strada sterrata in uso anche ad altre proprietà ubicata sul lato

est, adiacente all'autorimessa. Si rimanda all'atto di provenienza. (In

particolare, si rimanda all'atto notarile atto del -/- dott. notaio -/-, con sede a

Bologna, repertorio n. -/-, raccolta n. -/-, compravendita, registrato

all'Agenzia delle Entrate di Bologna² il giorno -/-al n. -/-, serie 1T ed

eseguita la trascrizione -/- part. -/- e part. -/- e si rimanda alla compravendita

del dott. notaio -/-, con sede a Bologna, registrato all'Agenzia delle Entrate

di Bologna² il giorno -/-, al n. -/-, serie -/-; trascrizione -/- part. -/-. Inoltre, si

rimanda all'atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto dott. -/-del -

/-rep. -/-, registrato a Bologna atti pubblici -/-al n. -/- e trascritto a Bologna -

/-e atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto dott. -/- notaio in -/-

rep. -/-, registrato a Bologna, il -/-al n. -/-, trascritto a Bologna in data -/-).

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

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta di proprietà di:

-/- con sede in -/- Via -/-, frazione -/- (società esecutata), partita IVA -/-,

forma giuridica società a responsabilità limitata, con costituzione della

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

13 di 36

società il -/-, piena proprietà 1/1. Amministratore Unico -/-, c.f.: -/-,

domicilio a -/-.

Soci e titolari su azioni e quote: -/- (proprietà -/-) c.f.: -/-, domicilio a -/-

(BO) Via -/- e -/- (-/- 40%) c.f.: -/-, domicilio a -/-, frazione -/-.

PROVENIENZA DEL BENE

I bene al ventennio risultavano di proprietà:

1) Laboratorio (officina e rimessaggio attrezzi agricoli) con area

cortiliva/corte esclusiva (foglio 16, mappale 33, sub. 34-35-39),

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- notaio in

Bologna del -/- rep.-/-, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna, il -/- al n.-/- di formalità; favore: -/-Srl

sede -/- c.f.: -/- per diritti di 1/1 di piena proprietà, contro -/- per i diritti di

1/1 di piena proprietà;

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- del -/-,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Bologna, il -/- al n.-/- di formalità a favore di -/- per i diritti di 1/1 di piena

proprietà; contro -/-, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

2) Autorimessa (foglio 16, mappale 33, sub. 17),

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- notaio in

Bologna del -/- rep.-/-, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna, il -/- al n.-/- di formalità a favore di -/-

per diritti di 1/1 di piena proprietà, contro -/- nato a -/- il -/-, per i diritti di

1/1 di piena proprietà;

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- notaio in -/-,

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

14 di 36

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Bologna, il -/- al n.-/- di formalità a favore di -/-, per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro -/-, per i diritti di -/- di piena proprietà e -/- per i

diritti di -/- di piena proprietà.

3)Area urbana (cortile) (foglio 16, mappale 33, sub. 38),

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- notaio in -/-,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Bologna, il -/- di formalità a favore di -/- per diritti di 1/1 di piena

proprietà, contro -/- per diritti di 1/1 di piena proprietà, contro -/- per i diritti

di 1/1 di piena proprietà;

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- del -/-,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Bologna, il -/- al n.-/- di formalità a favore di -/- per i diritti di 1/1 di piena

proprietà, contro -/-, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

4)Area urbana (cortile) (foglio 16, mappale 33, sub. 6),

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. -/- notaio in

Bologna del -/-, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna, -/- al n.-/- per diritti di 1/1 di piena

proprietà, contro -/-, per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto -/- notaio in -/-,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Bologna, -/- -/-, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro -/- -/- di piena

proprietà.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.it

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

15 di 36

DELL'ACQUISTO DEL BENE

/

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione notarile al ventennio allegata e visura ipotecaria aggiornata (Iscrizioni e Trascrizioni):

- Ipoteca Volontaria favore -/- spa sede -/- c.f.: -/- per € -/- di cui € -/- capitale durata -/- anni derivante da -/-, atto -/-.

- Ipoteca conc.Amm.va/Riscossione -/-, (richiedente -/-), contro: -/- di cui € -/- capitale derivante da Decreto del Giudice Tributario, emesso da Commissione Tributaria Provinciale di Bologna -/-.

- Ipoteca conc.Amm.va/Riscossione -/-, contro: -/- capitale derivante da Iscrizione al Ruolo, emesso dall'Agenzia delle Entrate(-/-).

- Pignoramento immobiliare favore: -/-, contro -/-, con sede a Baricella (BO), c.f.: -/-.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Baricella (BO) risulta quanto segue:

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 e regionali in materia del governo del

territorio e in coerenza con Piano Strutturale Comunale (PSC) ricadono

come di seguito:

l'area dove sorgono i fabbricati è qualificata dal vigente PSC e in particolare

per il foglio 16 mapp.33 ricadono in:

- Unità di paesaggio di livello intercomunale UdP dossi delle bonifiche bolognesi;
- ASP_C – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (art.5.4);
- ASP_CN – Potenziali nuovi ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (art.5.7);
- AUC3 – Ambiti urbani consolidati (art.5.2).

Mentre il PSC per l'area individuata nel foglio 16 mapp.175 ricade nei

medesimi ambiti sopra citati con esclusione dell'Ambito AUC3.

Per quello che concerne il RUE (var 4) le aree e i fabbricati, in particolare

per il foglio 16 mapp.33, ricadono in:

- ASP 1.1- Ambiti specializzati per attività produttive attuali o in corso di attuazione (TIT.IVA- capo 4.4);
- Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive (art.4.5.2);
- AUC3 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori (TIT. IV campo .4.2).

Mentre il RUE per l'area individuata nel foglio 16 mapp.175 ricade nei

medesimi ambiti con esclusione dell'Ambito AUC3.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

17 di 36

Viene specificato che il fabbricato dove si trova il laboratorio e il garage non

sono annoverati come fabbricati di interesse architettonico nell'ambito

comunale e non hanno valenza architettonica per D. Lgs 42/2004.

Gli usi ammessi negli ambiti urbani AUC3, come art. 4.2.2 del RUE, sono:

- "A" (residenziale: "A1" - residenza di nuclei familiari e relative pertinenze, quali cantine, autorimesse pertinenziali e centrali termiche. Può comportare attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione dell'attività, nonché le attività di affittacamere. Nel caso di imprenditori agricoli connessa ad una unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda), "B2.1" (attività commerciali, esercizi di vicinato);
- "B2.2n" (attività di commercio medio-piccole strutture di vendita, attività di vendita al dettaglio in sede fissa svolta in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq e 800 mq, in particolare con la sigla "B2.2n" sono contemplate medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare);
- "B2.7", pubblici esercizi- comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (non comprende le attività di spettacolo);
- "B3.1", attività produttive urbane, come attività di produzione di servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;
- "B4.2", attività terziarie e di servizio, in particolare attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo, prive di significativi effetti di

disturbo sul contesto urbano, ivi compresi gli eventuali, pubblici

esercizi interni;

- “B4.6”, attività di parcheggio, attività economiche con fini di lucro consistenti nell’offerta, a pagamento e per la durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari (custodia, lavaggio e simili). Comprendente anche i parcheggi privati non pertinenziali;

- “B5.1”, servizi collettivi di base, attività di interesse comune di tipo civile: sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali politiche) e simili;

- “C6”, attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche non sono considerate entro l’uso “C6”, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d’uso;

- “E1”, Attività ricreative alberghiere, come definite dalla legislazione in materia; sono compresi i “residence”, anche gestiti in multiproprietà;

- “E2”, attività ricreative extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative

- “F1.1”, funzioni speciali e infrastrutture per l’urbanizzazione del territorio, strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell’ambiente e per l’attrezzamento del territorio, ai fini urbanistici;

- “F3”, parcheggi pubblici in sede propria, comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni;
- “F5”, pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- “F10”, impianti di trasformazione (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suoni, e relativi impianti tecnici, fari (sono escluse le antenne di ricezione finale dell'utenza).

Il RUE specifica che per gli edifici costruiti in data antecedente al 26/04/1999 (data di adozione del PRG 1999) sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data più 10% e NP fuori terra non superiore a n.3 piani. Tali interventi devono comprendere la contestuale demolizione e/o riordino decoroso di eventuali corpi di fabbricati accessori nell'area di pertinenza.

Vengono fatte alcune precisazioni per le porzioni di fabbricati pignorate, infatti gli strumenti urbanistici contemplano la demolizione e ricostruzione fino al massimo di n.3 piani ma andrà tenuto conto che gli immobili fanno parte e sono legati strutturalmente ad un contesto immobiliare non oggetto di pignoramento.

I terreni pignorati rimangono con l'attuale destinazione in quanto non

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

20 di 36

risultano depositati o sono state fatte richieste con progetti nel POC (piano

operativo comunali).

Viene precisato che nell'anno 2026 entrerà in vigore un nuovo piano

urbanistico ed edilizio, il PUG (piano urbanistico generale), rendendo non

più valide le prescrizioni degli attuali piani.

Regolarità Edilizia:

Gli edifici sono stati eretti con opere iniziate in epoca antecedente al primo

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

del Comune di Baricella (BO), nello specifico sono:

01 - Prot. 7960/86, prot. UT-797 *acquisita il 30/09/1986, Concessione*

edilizia in sanatoria n.720/94 del 20/06/1994, concessione edilizia per

l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia,

ritirata il 29/12/199, (officina).

Viene concessa la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.35,

9° comma della legge del 28/02/1985, n.47, relativa all'opera edilizia del

fabbricato che prevedeva la regolarizzazione di opere abusive per la

modifica dell'uso, da deposito a officina. Contestualmente a questo titolo

viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/usabilità e/o agibilità (art. 35,

37, 39, legge 28/02/1985, n. 47 e successive ed integrazioni) per l'uso di

attività di artigianato di servizio. Visto il pagamento effettuato dal

richiedente, il 19/09/1994, viene ritirata l'agibilità il 22/12/1994 per il

laboratorio artigianale.

02 - Prot. 3226 – del 11/03/1996 *Concessione edilizia n.20/96 del*

23/05/1996, concessione edilizia per l'esecuzione di opere comportanti

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

21 di 36

*trasformazione urbanistica ed edilizia, ritirata il 28/06/1996.**Progetto di ristrutturazione di parte di fabbricato per ricavare autorimesse.**Viene rilasciato inizialmente parere negativo per definire la proprietà**dell'accesso, richiesta data 15/06/1995. Integrazione dei documenti avvenuta**il 26/06/1996. Non è presente l'usabilità per il l'autorimessa.***03 - Prot. 8404, Ordinanza n.84 del 17 luglio 2012** *e dato atto al sig.**-/-, in qualità di coordinatore tecnico della società -/-, in data 31/05/2012**reg. al prot. n.5950 che ha presentato al Comune di Baricella (BO) istanza**di sopralluogo per edifici pubblici, privati - mod. I1bis – relativa al**fabbricato di via Savena Vecchia n.559. Vista la scheda Modello GF1-**provvedimenti urgenti per edifici pubblici, privati e chiese datata 14/07/2012**dalla squadra 1411, rif. Scheda027, inviata all'Agenzia Regionale di**Protezione Civile in conseguenza della citata segnalazione, redatta in esito**al sopralluogo di verifica del fabbricato in via Vecchia Savena n.559, dalla**quale si evidenzia che tale fabbricato risulta agibili previ provvedimenti –**esito di categoria B. Viene ritenuto necessario depositare il temporaneo non**utilizzo del fabbricato individuato catastalmente al foglio 16, mappale 33, di**proprietà della società -/-. Visto che, ai sensi dell'art. 54, comma 4 del**D.LGS n.267/2000 Testo Unico degli Enti Locali, il sindaco "quale ufficiale**del Governo, adotta, con atto motivato provvedimenti contingibili e urgenti**nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di**eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza**urbana, previa comunicazione al Prefetto anche ai fini della predisposizione**degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione".*

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

22 di 36

Dato atto come da bozza delle presente ordinanza sia stata inviata alla

Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo con nota n.8403 del

17/07/2012; ritenuti sussistenti gli elementi di necessità ed urgenza richiesti

dalla norma, visto l'art. 15 della L. 225/1992, viene disposto, per i motivi

sopra esposti, il divieto di utilizzo del fabbricato posto in Baricella Via

Vecchia Savena n.559, utilizzato a deposito, catastalmente individuato nel

foglio 16 mappale 33, ma utilizzabile solo con provvedimenti di pronto

intervento. In tale circostanza ordina il ripristino delle condizioni per

l'utilizzo del fabbricato di cui trattasi, ovvero l'esecuzione dei seguenti

interventi:

- puntellatura (o cerchiatura) con eventuale messa in opera di tiranti

solo nei pilastri d'angolo del fronte avente ingresso dal civico 559,

nonché l'esecuzione di ogni opera avrà efficacia sino all'emergenza

di successivo provvedimento di sistemazione al fine di prevenire ed

eliminare i pericoli e l'incolumità dei cittadini.

Tale ordinanza avrà efficacia sino all'emanazione di successivo

provvedimento di revoca previo ripristino delle condizioni di agibilità

dell'immobile di cui trattasi documentata.

Il presente documento è stato notificato alla proprietà -/-, alla Prefettura/

Ufficio territoriale del Governo di Bologna, stazione dei Carabinieri di

Baricella, Polizia Municipale di Baricella (BO), Regione Emilia-Romagna,

protezione civile COR.

Il documento si conclude specificando che è fatto obbligo a chiunque spetti

di osservare e far osservare la presente Ordinanza, in caso di inosservanza

saranno applicate, a carico dei contravventori le sanzioni previste dalla legge.

In occasione della consultazione dei documenti pervenuti dall'archivio dal Comune di Baricella (BO) è stata eseguita dalla scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato le varie parti dei fabbricati (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e parallelamente sono state compiute visite, nei mesi di ottobre e novembre 2025, nel cespite 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) Laboratorio (sub.34-35-39), si segnalano alcune delle difformità riscontrate, in questa unità, rispetto ai titoli edilizi:

- l'altezza presente negli elaborati grafici comunali non è quella rilevata sul posto;

- la porta d'ingresso che conduce all'ufficio è in una posizione diversa rispetto a quella presente in planimetria,

- la finestra interna, presente nella muratura tra l'ufficio e il laboratorio, risulta in una posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato in planimetria,

- nella porzione di muratura interna aderente al bagno e all'antibagno è stata creata una scala in lamiera, che conduce ad uno spazio delimitato sopra l'ufficio e il bagno. Tale spazio non presente in planimetria;

- sopra all'ufficio, al bagno e all'antibagno è stato realizzato un ambiente con altezze tra ml 2.15 e ml 3.54, accessibile da una scala metallica, non presente in planimetria;

- la porta che consente l'accesso al laboratorio del lato ovest, quella in

prossimità del fabbricato confinante residenziale, è stata realizzata di

larghezza maggiore;

- sono state realizzate delle rampe in cemento ubicate in prossimità del

gradino centrale all'ambiente principale del laboratorio.

Per quello che concerne le aree esterne graffate con il laboratorio/officina

viene specificato che non è stato compiuto un rilievo strumentale ma visivo;

l'area identificata rispecchia lo stato dei luoghi.

2) - Autorimessa (sub. 17), in questo ambiente si segnalano alcune

difformità emerse paragonando il rilievo con il titolo edilizio, pertanto si

segnalano che:

- in planimetria l'ambiente è stato realizzato più grande rispetto a quanto

rilevato in loco;

- la finestra, lato est, in planimetria risulta più larga rispetto a quella

rappresentata in planimetria,

- l'altezza interna risulta, sul posto, di qualche centimetro differente rispetto

a come è stata rappresentata in planimetria.

3) Area urbana (sub. 38), viene specificato che non è stato compiuto un

rilievo strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo stato dei

luoghi.

4) Area urbana (cortile) (sub. 6), viene specificato che non è stato

compiuto un rilievo strumentale ma visivo; l'area identificata rispecchia lo

stato dei luoghi.

Per regolarizzare le opere edilizie difforme rispetto ai titoli edilizi, riscontrate

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

25 di 36

in sede di sopralluogo, elencate per i vari subalterni, in particolare quelle del laboratorio, 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 ad € 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. 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.

Per quanto riguarda le difformità strutturali alcune possono essere considerate non rilevanti per la pubblica incolumità (D.G.R. 2272/2016), mentre altre vengono considerate rilevanti, tra cui la modifica o spostamento di porte su muri portanti, variazioni su parti portanti verticali o orizzontali degli edifici che dovranno essere valutate determinando l'epoca della realizzazione dell'abuso (se l'intervento è stato eseguito prima o dopo la data del 23/10/2005) e pertanto andranno fatte le opportune verifiche strutturali per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica (L.R. 19/2008 art. 19-22, D.P.R. 380/2000).

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

26 di 36

Per regolarizzare lo spazio realizzato senza titolo, ubicato sopra l'ufficio, il

bagno e l'antibagno, raggiungibile con una scala metallica, è possibile

sfruttare l'ampliamento del 10% concesso agli edifici realizzati entro il 1999.

Sarà possibile realizzare questo aumento di superficie solo una volta.

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 che

verrà incaricato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Baricella (BO)

anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del

futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio del nuovo titolo edilizio di

S.C.I.A. a sanatoria da parte del Comune di Baricella (BO), sulle porzioni

degli edifici 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 di Baricella (BO), al fine di accertare la

possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione gli immobili

rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Una volta regolarizzati gli immobili presso il Comune andrà aggiornata

anche la planimetria catastale con modello DOGFA a firma un tecnico

abilitato oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro

acquirente.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

27 di 36

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.

Viene specificato che dopo il sisma del 2012 il fabbricato destinato a

laboratorio non ha subito nessun intervento strutturale, rispetto all'ordinanza

emanata dal Comune di Baricella (BO), e pertanto non si ritiene opportuno,

per motivi di sicurezza, fruire dei locali in quanto non ritenuti idonei alla

permanenza prolungata di persone. Nel fabbricato sono infatti presenti

lesioni strutturali, individuate durante i sopralluoghi, in particolare, nella

muratura dell'angolo nord/ovest, sul solaio piano che copre gli ambienti

destinati ad ufficio, bagno e antibagno. Inoltre, nell'atto di compravendita,

del 2007, la ***** , come indicato dal notaio, acquistava un

fabbricato collabente che successivamente con il sisma del 2012, ha

accentuato le sue fragilità strutturali. Si ribadisce che per motivi di sicurezza

non è opportuno sostare in modo prolungato nel laboratorio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Laboratorio l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione

Energetica, registrato in data 28/03/2022, codice identificativo n. 04494-

769914-2025, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 12/12/2035.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Baricella (BO), località San Gabriele al

foglio 16, particella 33, sub. 34, oggetto di perizia, si trova in classe

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

28 di 36

energetica "G" con EP gl, nren 224,55 kWh/mq anno.

Autorimessa foglio 16, particella 33, sub. 17, Categoria C/6, questa unità

non necessita dell'attestato di prestazione energetica essendo un ambiente

privo di riscaldamento.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dei sopralluoghi gli immobili oggetto della presente esecuzione

erano occupati da materiale di proprietà della società /-/ e dei suoi soci.

Infatti, i locali vengono usati come deposito ed ospitano: materiale edile,

materiale per la fresatura di metallo, piccoli mezzi agricoli, muletti,

biciclette, mobilio, scaffali, vecchi pc, scatole in cartone e plastica di piccole

e grandi dimensioni, barattoli di vernice, materiale da ponteggio, tavoli in

legno e metallici, tubi in plastica, scale metalliche, etc...

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di

Baricella (BO) località San Gabriele, in posizione isolata rispetto al centro

abitato del comune di appartenenza, che dista circa 25 km dal capoluogo

Bolognese. Il cespite è accessibile da una breve strada sterrata che parte dalla

direttrice viaria di via Vecchia Savena.

Il complesso immobiliare si trova nella località di San Gabriele, a pochi

chilometri dal Comune di Baricella, e sorge a poca distanza dell'asse stradale

di via Savena Vecchia, direttrice viaria frequentata anche dai mezzi pubblici

durante le ore diurne.

La zona è caratterizzata da singolari aspetti naturalistici e paesaggistici della

pianura con campi coltivati e gruppi di fabbricati isolati tra loro.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

29 di 36

Il complesso immobiliare è ubicato in aderenza ad un fabbricato

residenziale, rivolto verso via Vecchia Savena, mentre gli altri fabbricati e

capannoni, limitrofi alla zona oggetto di perizia, rimangono più distanti

perché circondati da terreni.

Il cespite non si trova prospiciente all'asse viario di via Savena Vecchia,

pertanto rimane protetto dal rumore della direttrice stradale.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste in due edifici adiacenti tra

loro, edificati nel secolo scorso. L'area in cui sorgono i fabbricati si trova in

zona mista con edifici di diversa natura, poco distanti tra loro, con

destinazione d'uso prevalentemente agricola, residenziale e servizi.

L'edificio preponderante del lotto, oggetto di pignoramento, è un edificio

adibito a laboratorio e rimessaggio attrezzi, ha una forma rettangolare, si

innalza con un unico livello e si trova in aderenza ad un altro fabbricato con

destinazione residenziale (non oggetto di pignoramento), mentre lo stabile

destinato ad autorimessa, è solo in parte è pignorato, e riguarda una singola

autorimessa.

Le aree cortilive pignorate sono destinate in parte a passaggio dei fabbricati

circostanti, lato ovest e est, ed altre si trovano prevalentemente ubicate sul

lato nord del fabbricato destinato a laboratorio e autorimessa.

Il **laboratorio, officina/rimessaggio attrezzi**, realizzato prima degli

anni '40, si presenta con una pianta rettangolare ed ha l'accesso

carrabile principale, rivolto verso nord, in direzione di una delle aree

cortilive, prevalentemente pavimentata con una gettata di cemento. Lo

stabile è accessibile, tramite ampie porte vetrate con telaio in metallo

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

30 di 36

posizionate sul lato ovest, accessibili dall'area cortiliva di proprietà, ma

destinata al passaggio anche dei fabbricati residenziali vicini.

Il laboratorio, attualmente usato a magazzino e deposito, prevede un grande

ambiente di forma rettangolare che è caratterizzato da un'importante altezza,

tra i 6 e 7 ml, con copertura sorretta da pilastri in muratura che sorreggono

ampie capriate in legno. Su tutto il perimetro dell'edificio sono presenti

ampie finestre con telaio metallico e in vetro singolo, che consentono di

illuminare ed areare l'ampio locale. A terra la pavimentazione è creata da un

battuto di cemento che si innalza sia gradino e due piccole rampe ubicate

circa a metà dell'ambiente.

Nella parte sud del fabbricato, internamente al laboratorio, si trova una

stanza destinata ad ufficio, illuminata da una unica finestra; il singolo

ambiente viene riscaldato da una pompa di calore tramite uno split. Sono

presenti anche dei termosifoni collegati ad una caldaia a gas, non più

funzionante, che produceva anche acqua calda sanitaria.

Adiacente all'ufficio si trova un antibagno e un bagno con presente: wc,

bidet e una doccia. Questi ambienti, privi di illuminazione e ventilazione

naturale, sono coperti da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, di

colore chiaro, di formato circa 20x20 cm, e un rivestimento sempre in

piastrelle, che copre un'altezza di circa 2 ml.

Una scala metallica, ad una unica rampa molto ripida con corrimano in

bubolare anch'esso metallico, consente di arrivare nel solaio che copre

l'ufficio, il bagno e l'antibagno. In questo spazio, privo di parapetto, si trova

la caldaia in disuso.

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

31 di 36

Nel pavimento di questo spazio, da regolarizzare, non è pavimentato e sono ben evidenti lesioni strutturali nel solaio di calpestio.

L'edificio è realizzato con pareti perimetrali in laterizio pieno portante che sorreggono una copertura in latero cemento dove sono facilmente leggibili numerose infiltrazioni di acqua piovana. La peculiarità della copertura, a falde inclinate, caratterizza il fabbricato con elementi costruttivi di sostegno in legno, grandi caprate, concedendo un carattere singolare all'immobile.

Lungo la muratura portante, in particolare nel lato alto nord/ovest sono leggibili distacchi strutturali tra la muratura e i pilastri perimetrali esterni.

Nelle pareti dell'ufficio e in varie porzioni dell'ambiente destinato a laboratorio sono presenti evidenti macchie e rigonfiamento dell'intonaco dovuti dalla presenza di infiltrazioni dal tetto o umidità di risalita dal terreno.

Internamente le pareti dell'ambiente sono parzialmente intonacate e tinteggiate in prevalenza con tempera bianca o a smalto colorato.

All'interno del laboratorio è prevista una illuminazione a lampade a neon e sono presenti n.5 quadri elettrici, che non rispettano le normative vigenti.

L'autorimessa, con accesso unico esterno dall'area cortiliva è un unico vano con accesso carrabile adiacente all'ingresso principale nord del laboratorio, sul lato nord del fabbricato. Il garage prevede un'entrata carrabile senza un portone in legno o in metallo che ne delimiti l'entrata, infatti il suo accesso è garantito solo un ampio vano porta.

Il lotto pignorato è caratterizzato anche da aree cortilive, in parte pavimentate tramite una gettata di cemento, situate in prossimità dei fabbricati sul lato nord, o ricoperti parzialmente da piccoli ciotoli di ghiaia o

da erba.

Del cespite fa parte anche una porzione di area urbana, (contraddistinta

catastalmente dal: foglio 16, mappale 33, sub. 38), coperta da alberature di

arbusti bassi e da rovi, delimitata solo in parte, da una recinzione, ben

visibile solo sul lato sud e est.

I confini tra le aree esterne pignorate, su tutti i lati, non sono ben definiti e

delimitati fisicamente tramite reti, recinzioni o cancelli non posizionati

correttamente rispetto ai vari confini.

Tutto il contesto immobiliare oggetto di valutazione verte in uno stato

manutentivo pessimo, dove è sconsigliata la presenza di persone in maniera

continuativa a causa delle numerose lesioni strutturali alla muratura e in

alcuni solai di copertura del laboratorio.

La scrivente per gli impianti visionati non certifica nessuna conformità alle

normative in materia.

Tutto meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.

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

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

33 di 36

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 25 mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25 mq 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, ovvero le porzioni di

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

- locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori

a servizio diretto degli stessi;

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

comunicanti con i principali o 25% qualora non comunicanti;

Arch. Bernardetta AscaniTel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.ite-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

34 di 36

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

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

servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;

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

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

comunicante.

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

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

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

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

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup.mq comm.
--------------	---------	--------------	--------------

Laboratorio	438,00	1,00	438,00
-------------	--------	------	--------

Autorimessa	38,00	0,50	19,00
-------------	-------	------	-------

Area cortiliva sub.6	68,00		
----------------------	-------	--	--

Area cortiliva sub.35-39	770,00		
--------------------------	--------	--	--

Area cortiliva sub.38	1.230,00		
-----------------------	----------	--	--

Area cortiliva totale	2.069,00		
-----------------------	----------	--	--

Area cortiliva (valuta 10%)	438,00	0,10	43,80
-----------------------------	--------	------	-------

Area cortiliva (valuta 2%)	1.631,00	0,02	32,62
----------------------------	----------	------	-------

Totale mq			533,42
-----------	--	--	--------

Totale arrotondato mq			533,00
-----------------------	--	--	--------

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 ed agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva analisi di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale oltre al nuovo certificato di abitabilità a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all'attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l'OMI e FIAIP) si è osservato anche al primo semestre dell'anno 2025 vi è una leggera ripresa del mercato immobiliare anche se è generalizzata e persiste una continua stasi delle compravendite immobiliari, per immobili non residenziali, situazione più sentita nei comuni non capoluogo; questo ha portato ad un consistente allungamento dei tempi medi di compravendita, ad un significativo calo dei prezzi e un incremento degli sconti sulla domanda (fonti NOMISMA).

Un ulteriore considerazione in merito alla vetustà del compendio

Arch. Bernardetta Ascani

Tel. 3395416891 – e-mail: architettoascani@covino.it

e-mail pec: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

36 di 36

immobiliare contribuisce a proporre valori cautelativi oltre alle difformità

presenti nei beni e le servitù di passaggio nelle aree cortilive.

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: abitazione, garage, balconi e giardino:

533 mq x 1282,00 € = **ca. € 150.000,00** (Euro centocinquanta/00).

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di

mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE

D'ASTA è di € € 127.000,00 (centoventisettemila/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, 16/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani