

**GEOM. DAVIDE FERRI**

Via Emilia n° 136  
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)  
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****SEZIONE QUARTA CIVILE E FALLIMENTARE****N. 2390/2020****LIQUIDATORE DOTT.SSA CRISTINA CASELLA**

R.G. Vol. – Sovr.

\* \* \*

**LOTTO 1****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE****LOTTO UNO**

**Piena Proprietà** di porzione di fabbricato costituita da unità immobiliare ad uso Abitativo avente sviluppo ai Piani Terra e Primo con accesso indipendente e corte comune in comproprietà.

Il bene in oggetto è costituito al Piano Terra da Soggiorno-Pranzo con annesso Angolo Cottura e Ripostiglio nel vano sottoscala; al Piano Primo è costituito da Disimpegno, Camera e Bagno, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Monzuno (BO), Frazione di Vado, località Bolognina, Via Blogna n.17, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 63.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** Comune di Monzuno (BO):

- Foglio 14, Mappale 184, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 66 mq., R.C. € 129,11, Via Blogna n.17, (Abitazione) Piano T-1.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di



osservare che l'immobile in oggetto è stato oggetto di alcuni interventi di modiche interne realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa consistenza catastale, una variazione del classamento dell' Unità Immobiliare e necessitano quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella Planimetria Catastale.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, **è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un'ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 1.000,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia.

Dall'esame dell'Atto di Compravendita Notaio ..... del ..... Rep. n. .... risulta che: *"... E' compresa nella presente vendita la comproprietà della corte comune distinta al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 Mappale 525 (già Mappale 185), oltre a quanto altro comune a norma di legge."*



	<b>Servitù attive e passive:</b> se e come esistenti ed aventi ragione legale di	
	esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni	
	stessi.	
	Dall'esame dell'Atto di Compravendita Notaio ..... del .....	
	Rep. n. .... risulta che: "... la vendita concerne l'anzidetta porzione	
	immobiliare unitamente ad ogni suo accessorio, accessione, pertinenza,	
	servitù, impianto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,	
	ben noto alla parte acquirente".	
	<b>VINCOLI E ONERI</b>	
	<b>Non</b> risulta costituito condominio.	
	<b>CONFINI</b>	
	Dall'esame dell'Atto di Compravendita Notaio ..... del .....	
	Rep. n. .... risulta che: "... Confini: beni ....., cortile comune e	
	strada Comunale".	
	<b>PROPRIETÀ</b>	
	Il bene oggetto di liquidazione appartiene a .....	
	<b>PROVENIENZA DEL BENE</b>	
	Con atto di Compravendita Notaio ..... del ..... Rep. n.	
	..... trascritto il ..... all' art. ....., il Sig. ....,	
	acquistava la piena ed esclusiva proprietà 1/1, del bene oggetto di stima.	
	<b>STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE</b>	
	Nell'Atto di Acquisto il Sig. .... dichiara di <i>essere</i> libero da	
	vincoli matrimoniali.	
	<b>ATTI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
	- <u>Ipoteca Volontaria</u> iscritta in data ..... all' art. .... per un	



importo di € ....., a favore di ....., gravante il bene in oggetto;

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Bologna in data ....., trascritto il ..... all' art. ...., a favore della .....

***Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti***

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO) e presso l'Archivio Storico del Comune stesso rassegna quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Il bene oggetto di liquidazione è stato edificato in data **anteriore al 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Monzuno (BO):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 46 rilasciata in data 12.11.1988;
- Certificato di Agibilità n. 46 rilasciata in data 12.11.1988;
- DIA Prot. n. 7063 del 18.05.2006 – Pratica n.89 – (*Ristrutturazione Edificio*);
- DIA Prot. n. 13226 del 05.09.2007 – Pratica n.174 – (*Variante finale alla precedente Ristrutturazione*).

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,



relativamente al bene in oggetto, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

**In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate difformità compiute presumibilmente sia in fase di realizzazione dell'edificio sia in fasi successive alle Autorizzazioni Edilizie precedentemente citate; in particolare rispetto agli Elaborati Grafici depositati presso gli archivi del Comune di Monzuno (BO), si rilevano le seguenti difformità:**

- al Piano Terra, l'accesso da Via Bologna, presenta un dislivello tra soglia calpestio porta blindata e pavimentazione interna abitazione pari a circa cm.15;
- il locale Ripostiglio realizzato nel vano sottoscala risulta largo circa cm.70 in luogo degli autorizzati cm.87;
- all'interno del locale Soggiorno-Pranzo risulta realizzata una "risega" con dimensioni pari a circa cm. 25 x 55;
- al Piano Primo, il tramezzo di divisione tra i locali Camera e Bagno risulta spostato di circa cm.20; tale modifica ha comportato la riduzione della superficie calpestabile della Camera che ora risulta pari a circa mq.13; tutto ciò comporta che la Camera non può essere considerata "a tipologia matrimoniale" in quanto priva dei requisiti necessari, quali una superficie maggiore di mq.14;
- all'interno della doccia risulta realizzata una seduta in muratura;
- in area sovrastante ai locali Bagno e Camera si rileva la realizzazione di un soppalco avente struttura lignea, con una superficie calpestabile



pari a circa mq. 13; il soppalco risulta accessibile dal locale Camera mediante l'utilizzo di una scala metallica a pioli.

In riferimento alle difformità elencate in precedenza, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 23 del 21.10.2004, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione (oneri per sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00), oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze ***a cura e spese dell'aggiudicatario.***

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del



Comune di Monzuno (BO), dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati; si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 09 luglio 2024, codice identificativo 00091-586382-2024, dal Perito Industriale ....., numero di accreditamento 00091, valevole sino al giorno 09 luglio 2034. Nel predetto certificato si attesta che l'unità immobiliare in oggetto è posta in **classe energetica F**.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è **libero** sia da persone che da arredi.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare nella sua interezza è stato costruito in data antecedente al **1 settembre 1967**, risulta edificato nel Comune di Monzuno (BO), Frazione di Vado, località Bolognina, Via Blogna n.17; la corte comune presenta un andamento planimetrico regolare, risulta parte asfaltata e parte adibita a verde ed è priva di recinzione.

La porzione di fabbricato in oggetto si eleva su n.2 piani fuori terra, risulta costituita da struttura mista in muratura e cemento armato, con solai intermedi in legno, solaio di copertura in legno a falde inclinate e murature perimetrali intonacate e tinteggiate di colorazione giallo.



La porzione di fabbricato in oggetto consta al Piano Terra da Soggiorno-Pranzo con annesso Angolo Cottura e Ripostiglio nel vano sottoscala; al Piano Primo risultano Disimpegno, Camera e Bagno.

Lo scrivente segnala che lo stato di conservazione/manutenzione della porzione al Piano Primo risulta buono, **mentre risulta doveroso segnalare che il Piano Terra è stato colpito dai noti eventi alluvionali del 17 maggio 2023 e quindi versa in pessime condizioni.**

Il bene in oggetto consta di finiture di livello buono quali:

- Al Piano Terra e Primo si rilevano pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato in tutti i locali;
- Rivestimento delle pareti attrezzate ad Angolo Cottura eseguito in ceramica di qualità discreta;
- Pareti intonacate in malta di calce e cemento, complete di tinteggiatura chiara; all' interno del vano scala si rilevano porzioni di pareti rivestite tipo "faccia a vista";
- Locale Bagno con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca, lavabo integrato in mobile-arredo, doccia, completi di rubinetteria monocomando;
- Si rilevano serramenti delle porte/finestre realizzati in alluminio con vetrocamera, completi di oscuri in alluminio di colore marrone;
- Porte interne in legno del tipo "tamburato", di colore bianco e complete di ferramenta di discreta fattura.

L' immobile in oggetto è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia Stagna del



tipo a “tiraggio forzato” marca “IMMERGAS” mod. “EOLO MINI”, ubicata al Piano Terra nel locale Soggiorno-Pranzo; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in alluminio verniciati di colore bianco.

L’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di discreta qualità presumibilmente rispettante la Normativa Vigente.

**Tutti gli impianti di cui sopra (idrico-sanitario ed elettrico) sono allacciati alle pubbliche utenze ma all’attualità in seguito agli eventi alluvionali del 17 maggio 2023, risultano inutilizzati, in parte danneggiati e quindi inattivi.**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell’unità Immobiliare risulta buona.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli 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 di liquidazione del patrimonio da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo...” ed in particolare all’Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a



destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della

presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

**Tenuta in debita considerazione l’effettiva situazione rilevata in loco, lo Scrivente ritiene quanto mai opportuno e prudentiale, ai fini della presente stima, non tenere conto sia nel computo delle superfici commerciali, che nella valutazione del bene, del Sopralco abusivamente realizzato, in compensazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione dello stesso.**

**Lo scrivente segnala infine che la stima del bene verrà decurtata dell’**



importo stimato a corpo per l' esecuzione delle opere di ripristino da realizzare al Piano Terra (opere necessarie in seguito agli eventi alluvionali del 17 maggio 2023).

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione (P.T)	31,8	1,00	mq. 31,8
Abitazione (P. 1)	31,8	1,00	mq. 31,8
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 63,6</b>

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà** di porzione di fabbricato costituita da unità immobiliare ad uso Abitativo avente sviluppo ai Piani Terra e Primo con accesso indipendente e corte comune in comproprietà.

Il bene in oggetto è costituito al Piano Terra da Soggiorno-Pranzo con annesso Angolo Cottura e Ripostiglio nel vano sottoscala; al Piano Primo è costituito da Disimpegno, Camera e Bagno, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito in Comune di Monzuno (BO), Frazione di Vado, località Bolognina, Via Blogna n.17.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e delle risultanze delle indagini di mercato esperite





- Visura Catasto Fabbricati
- Planimetria Catastale
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 46 rilasciata in data 12.11.1988
- Certificato di Agibilità n. 46 rilasciata in data 12.11.1988
- DIA Prot. n. 7063 del 18.05.2006 – Pratica n.89
- DIA Prot. n. 13226 del 05.09.2007 – Pratica n.174
- Elaborato grafico di Stato Rilevato
- N.1 Certificazione Energetica (APE)
- Documentazione Fotografica
- Atto di Compravendita
- Trascrizione apertura procedura di liquidazione del patrimonio
- Relazione Notarile (copia)

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)
- N.1 Certificazione Energetica (APE)

