

Arch. Bernardetta Ascani
e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it
cell. 3395416891

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA

Promossa da:

E.S. R.G. n. 40/23

Creditore procedente

LOTTO UNICO

Contro

Debitrice eseguita

* * *

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio sezione del Comune di Gaggio Montano (BO),

Ufficio del Catasto Fabbricati;

- Archivio Pratiche Comunali all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggio Montano (BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari sezione del Comune di Gaggio Montano (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 espone quanto segue:

PREMESSA

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto, composto dai beni pignorati (appartamento del piano terra, appartamento del piano primo e

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

2 di 30

autorimessa), per una futura più facile vendita all'asta.

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

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

* * *

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile 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. Nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;
- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc);
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

DATI DEL PIGNORAMENTO

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario -/-, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento del -/-numero Repertorio -/-.

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

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

Arch. Bernardetta Ascani
e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

4 di 30

Contro: -/-, nata a -/- il -/-, c.f.: -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà -/-dei beni, siti nel Comune di Gaggio Montano (BO) al catasto fabbricati individuati con i seguenti dati catastali:

autorimessa - foglio 45 particella 341, sub.2, categoria C/6, mq 18, piano terra, via Ronchidoso n.5.

abitazione/villino - foglio 45 particella 341, sub.3, categoria A/7, consistenza 5,5, piano terra, via Ronchidoso n.5.

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario -/-, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento del -/-numero Repertorio -/-.

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

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

Contro: -/-, nata a -/- il -/-, c.f.: -/-.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà -/- dei beni, siti nel Comune di Gaggio Montano (BO) al catasto fabbricati individuati con i seguenti dati catastali:

autorimessa - foglio 45 particella 341, sub.2, categoria C/6, mq 18, piano terra, via Ronchidoso n.21 ex n.5.

abitazione/villino - foglio 45 particella 341, sub.3, categoria A/7, consistenza 5,5 vani, piano terra, via Ronchidoso n.21 ex n.5.

abitazione/villino - foglio 45 particella 341, sub.4, categoria A/7, consistenza 6 vani, piano primo, via Ronchidoso n.21 ex n.5.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato cielo terra, che insiste su di un'area cortiliva di proprietà, in comune alle tre unità immobiliari che lo compongono, di cui: un'autorimessa al piano terra, un'abitazione al piano terra ed un'abitazione la piano primo. L'abitazione e l'autorimessa, ubicate al piano terra sono direttamente raggiungibili dal giardino mentre l'altra unità, del piano primo, è accessibile in fregio alla strada comunale. Tutto il cespite è sito nel Comune di Gaggio Montano (BO), in via Ronchidoso n.19 e n.21, come indicato nel cancello d'accesso del bene.

L'unità immobiliare residenziale, posizionata al piano terra, è composta da: ingresso su soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, piccola cucina non abitabile; mentre l'autorimessa, con accesso solo esterno e carrabile, che avviene tramite l'area cortiliva comune, è un unico vano che può ospitare una sola auto.

L'unità immobiliare residenziale, ubicata al piano primo è raggiungibile da una piccola scala posizionata sul fronte strada ed è composta da: ingresso corridoio, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto di circa 197 mq.

Viene specificato che le tre unità immobiliari non hanno collegamenti interni tra loro ma prevedono esclusivamente accessi solo esterni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggio Montano, Provincia di Bologna a nome di: -/-, nata a -/- il -/-, c.f.: -/-, piena proprietà -/- in regime di separazione dei

beni di:

1) Autorimessa, ubicata al piano terra ed individuata nel foglio 45 particella

341, sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale

totale 23 mq, rendita € 62,28;

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

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

- costituzione del 02/07/1987 in atti dal 02/12/1997 unità afferente
(n.C10108.1/1987).

2) Abitazione/Villino, ubicata al piano terra ed individuata nel foglio 45
particella 341, sub. 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale totale 83 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 83 mq,
rendita € 340,86;

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

- variazione del 02/10/2014 pratica n. BO 0152741 in atti dal 02/10/2014
G.A.F. codifica piano incoerente (n.54360.1/2014);

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

- classamento del 02/07/1987 in atti dal 02/12/1997 (n.C10107.1/1987);

- frazionamento del 02/07/1987 in atti dal 22/06/1988 (n.C10107.1/1987),

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

3) Abitazione/Villino, ubicata al piano primo ed individuata nel foglio 45
particella 341, sub. 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie

catastale totale 105 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 101 mq,
rendita € 371,85;

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

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

7 di 30

- variazione del 02/10/2014, Pratica n.BO0152742 in atti dal 02/10/2014

G.A.F. codifica del piano incoerente (n.54361.1/2014);

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

- classamento del 02/07/1987 in atti dal 02/12/1997 (n.C10107.1/1987);

- frazionamento del 02/07/1987 in atti dal 22/06/1988 (n.C10107.1/1987),

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area cortiliva, contraddistinta con il sub.1 è (BCNC) un bene comune non censibile al sub.2-3-4.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

Viene specificato che erroneamente l'indirizzo che compare nelle visure catastali, nelle planimetrie e in tutta la documentazione catastale delle tre unità immobiliari pignorate, è via Ronchidoso n.5 ma nella realtà gli immobili si trovano in via Ronchidoso n.19 e 21.

Nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari sono emerse alcune difformità, rispetto a quanto rilevato, ciò è stato determinato in seguito al rilievo dello stato dei luoghi sovrapposto alle planimetrie catastali; andranno pertanto aggiornate le planimetrie per corretta distribuzione degli spazi interni. Tra le difformità si segnala che nello stato dei luoghi risulta quanto segue:

- autorimessa piano primo -

- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.57 ml. e non, come rappresentato in planimetria, di 2.60 ml;

- appartamento piano terra –

- lo spessore della muratura, nella planimetria catastale, è stato rappresentato più sottile rispetto a quello che è stato rilevato in loco,

- nel bagno è stata realizzata una parete interna non rappresentata in planimetria;

- appartamento piano primo –

- lo spessore della muratura, nella planimetria catastale, è stato rappresentato più sottile rispetto a quello che è stato rilevato in loco;

- sono state realizzate di spessori diversi alcune tramezzature interne,

- non è rappresentata la botola in planimetria la botola che consente di accedere al sottotetto.

Nell'estratto di mappa l'edificio risulta a ridosso del confine sul lato est, mentre sul posto il confine appare più distante dallo stabile e dall'accesso dell'unità immobiliare residenziale del piano terra, viene specificato che la fitta vegetazione impedisce di vedere l'effettivo confine.

Andrà opportunamente verificata la linea di confine dell'area cortiliva rispetto all'edificio, si ribadisce che tutte le unità immobiliari insistono nello stesso lotto individuato nell'elaborato planimetrico come sub.1, definito bene comune non censibile (BCNC) alle unità immobiliari pignorate. Inoltre, le difformità riscontrate in sede di sopralluogo dovranno essere regolarizzate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale a modello DOGFA per ciascuna unità immobiliare, per corretta rappresentazione degli spazi interni, a firma di un tecnico abilitato, per unità immobiliare, oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni tali a norma di legge, diritti ed obblighi derivanti da titoli di provenienza con particolare riferimento alle servitù attive, comprensive di tutte le ragioni, azioni e diritti che competono sull'immobile, usi, servitù attive e passive, se e come esistano ed abbiano legale ragione di esistere.

L'area esterna individuata al catasto fabbricati e contraddistinta al foglio 45 mapp. 341, sub.1 nel Comune di Gaggio Montano (BO) viene definita nell'elaborato planimetrico come bene comune non censibile in comune con i sub. 2-3-4. Nell'atto di compravendita viene citata l'area cortiliva sottostante e circostante al fabbricato individuata anche dal Catasto Terreni del Comune di Gaggio Montano (BO) al foglio 45 con mappale 341 come ente urbano della superficie di are 21,70, senza redditi. Inoltre, nell'atto viene specificato che l'area esclusiva di pertinenza del fabbricato è delimitata da oltre trenta anni da una recinzione in rete di ferro che ne costituisce di fatto il confine. Già all'epoca della redazione dell'atto di compravendita viene specificato che lo stabile verteva in pessime condizioni di manutenzione ed erano già segnalate lesioni murarie e cedimenti fondali. Si rimanda al rogito di provenienza. (Repertorio n. -/-, rogante dott. -/-, del -/- e trascritto a Bologna il -/- ai nn. -/-).

CONFINI

L'area cortiliva di pertinenza risulta distinta al catasto fabbricati nel Comune di Gaggio Montano (BO) al foglio 341, mappale 45 in confine con: via Ronchidoso, beni -/-, strada vicinale, salvo altri. Si rimanda al rogito di provenienza. (Repertorio n. -/-, rogante dott. -/-, del -/- e trascritto a Bologna

il -/- ai nn. -/-).

VINCOLI E ONERI

L'area cortiliva su cui insiste il fabbricato e lo circonda è individuata dal catasto fabbricati con il foglio 45 mapp. 341, sub.1 nel Comune di Gaggio Montano (BO) ed è definito come BCNC (bene come non censibile); da tale giardino è possibile accedere alle unità pignorate ed è uno spazio comune a tutte le unità pignorate.

Lo stabile cielo terra, che si eleva su due piani fuori terra, ospita tre unità pignorate (l'autorimessa al piano terra, l'appartamento al piano terra e l'appartamento al piano primo). Essendo un fabbricato isolato e dello stesso unico proprietario non è gestito da nessun amministratore di condominio.

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

I beni oggetto di procedura esecutiva risultano di piena proprietà per 1/1 di: -/-, nata a -/-, il -/-, c.f.: -/-, residente nel Comune di -/- in via -/-.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutata per la quota della piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni nei passaggi di proprietà del bene al ventennio in forza di:

- atto di compravendita del -/- del notaio dott. -/- di -/-, repertorio n. -/-, trascritto il -/- ai nn. -/-, dai sig.ri -/-, nata a -/- il 15/10/1928, -/-, nata in -/-, -/-, nato a -/- e -/-, nato a -/-;
- ai sig.ri -/- (quota -/-), -/- e -/- (erroneamente indicato come -/-) e -/- (quota di -/-) pervenire per successione a -/-, nato a -/- deceduto a -/- il -/-, giusta dichiarazione di successione (den. -/-), trascritta il -/-, ai

nn. -/- e successiva dichiarazione (den. -/-) trascritta il -/-, ai nn. -/-,

dove veniva correttamente indicato il nome di -/-. Non risultano

trascritte le accettazioni tacite dell'eredità del sig. -/-. da parte degli

eredi sig.ri -/-. -/- e -/-.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'ultima pagina dell'atto di acquisizione dei beni l'esecutata, la signora -
/-, dichiarava al notaio di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

. (Repertorio n. -/-. rogante dott. -/-. del -/- e trascritto a Bologna il -/- ai nn. -

/-). Inoltre, il coniuge dell'esecutata il sig. -/- ha dichiarato, il giorno del

sopralluogo, che al momento dell'acquisto del bene era coniugato con

l'esecutata in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIALI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le seguenti

iscrizioni e trascrizioni come da relazione notarile allegata agli atti e all'

ispezioni ipotecarie:

-Trascrizione-

- Verbale di pignoramento immobiliare del -/- rep. -/-. trascritto il -/- ai nn. -

/-, a favore della società -/-. con sede a -/-. c.f.: -/-. contro -/-. per la quota di

-/- della piena proprietà delle unità immobiliari individuate al Catasto

Fabbricati del Comune di Gaggio Montano (BO) gravante gli immobili:

- foglio 45 particella 341, sub.2, categoria C/6 (autorimessa), mq 18, piano

terra.

- foglio 45 particella 341, sub.3, categoria A/7 (abitazione/villino),

consistenza 5,5, piano terra.

- Atto giudiziario contenente verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bologna in data -/- a favore della a favore della società -/-, con sede a -/-, c.f.: -/-, contro -/- la quota di -/- della piena proprietà delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del

Comune di Gaggio Montano (BO), gravante gli immobili:

- foglio 45 particella 341, sub.2, categoria C/6 (autorimessa), mq 18, piano terra;

- foglio 45 particella 341, sub.3, categoria A/7 (abitazione/villino), consistenza 5,5 vani, piano terra;

- foglio 45 particella 341, sub.6, categoria A/7 (abitazione/villino), consistenza 6 vani, piano primo.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio e in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC), l'edificio risulta censito nella zona "AC" del PSC e più precisamente nella zona "AC1" del RUE.

La zona "AC1" del PSC definisce gli ambiti urbani consolidati e determina

l'area su cui insiste lo stabile, che in parte ricade in area di edificazione,

verso sud, e per una parte ricade nella zona peri-urbana agricola. In tali zone

non è consentito l'allevamento di animali a meno che tale attività fosse

esercitata prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici.

Le porzioni urbane individuate negli ambiti urbani "AC1" sono da

considerarsi sature e non addensabili perché presentano una morfologia

dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di

elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro

storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico

rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla

capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi, o ancora in relazione a

particolari condizioni dell'assetto idrogeologico.

Nella sottozona "AC1" non sono ammessi interventi di nuova costruzione,

salvo nelle zone contrassegnate nella Tav.1 del RUE con un asterisco.

In questa zona non è presente il vincolo paesaggistico perché il lotto si trova

inserito nel contesto urbano, ma è opportuno sottolineare che lo stabile

ricade in zona da consolidare e più precisamente in zona "B", con particolare

referimento all'art.29 del PTR (piano territoriale regionale) e si trova incluso

in "zona rossa" del PTCP (piano territoriale coordinamento provinciale) con

particolare riferimento all'art.14. L'edificio trovandosi in "zona rossa" è

suscettibile, in caso di sisma, di smottamenti e frane, pertanto qualsiasi

intervento di eventuale demolizione e ricostruzione il futuro progetto, che

verrà presentato, dovrà essere obbligatoriamente sottoposto alla verifica e

all'ottenimento del parere favorevole della commissione territoriale di

coordinamento regionale.

In tale area è consentito un eventuale ampliamento del 10% della superficie complessiva dello stabile, una tantum, se la superficie esistente è maggiore di 80 mq, come enunciato nelle norme del RUE vigente (art.42, a pag. 73-74) ma viene ribadito che progetti di ristrutturazione globale con demolizione e ricostruzione devono essere valutati, per la loro fattibilità, dall'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese in quanto lo stabile è ubicato in zona di vincolo idrogeologico e "zona rossa. Una volta presentato il progetto deve essere rilasciato il parere favorevole per i vincoli in cui l'edificio si trova. Inoltre, un altro vincolo della "zona rossa" è quello di non consentire l'aumento antropico, cioè l'aumento di unità immobiliari rispetto a quelle esistenti.

In sintesi, la norma urbanistica ed edilizia vigente nella zona dove insiste il fabbricato è la seguente:

- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico -
- 100% Perimetrazioni ai sensi dell'art. 29 del PTPR della Regione Emilia-Romagna - Zona B 100% Frana attiva.
- PTCP art. 6.14 -
- Catasto Incendi
- 100% Area non percorsa dal fuoco.
- P.S.C. (approvato in data 28/09/2017 con DCC n.35) -
- 32% Ambiti urbani consolidati e in corso di edificazione (Art. A-10),
- 68% Territorio rurale: ambiti agricoli periurbani,
- 40% Fascia di rispetto stradale,

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

15 di 30

- 100% Aree in dissesto e di possibile evoluzione del dissesto,

- R.U.E. (approvato in data 28/09/2017 con DCC n.36) -

- 32% AC1 - Porzioni urbane da considerarsi sature (Capo 4.2),

- 68% Territorio rurale: ambiti agricoli periurbani,

- 40% Fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art. 3.3.7).

Le prescrizioni urbanistiche sono elencate nelle norme di attuazione del RUE

approvato in data 21/04/2009.

L'area in oggetto non è stata percorsa dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della

Legge 21 Novembre 2000 n. 353 e l'inesistenza di oneri reali ai sensi

dell'art. 17 co. 10 del D.L. 5 febbraio 1997 n. 22 in materia di aree inquinate.

Viene sottolineato che il fabbricato non risulta vincolato dal Codice dei Beni

Culturali e del paesaggio, ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Regolarità Edilizia:

L'edificio è stato eretto con opere iniziate in epoca antecedente al 1°

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

del Comune di Gaggio Montano (BO) nello specifico sono:

- *Concessione edilizia n. 04/65, del 10/05/1965, relativa al nulla osta per*

l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di un fabbricato per abitazione.

Rilascio dell'abitabilità il 14/08/1967 per la nuova costruzione di edificio

composto da n.6 vani utili e n.2 vani accessori.

- *Prot. 4067/1984: Concessione edilizia n.80/83, del 25/11/1983, con*

approvazione il 15/02/1984 del titolo edilizio per l'esecuzione di opere

comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi, per

ampliamento abitazione;

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

16 di 30

- (Prot. 2016/1985: Domanda di Concessione edilizia n.18/85, del 30/04/1985 per la realizzazione di un fabbricato per ricovero attrezzi da realizzarsi a sud del fabbricato residenziale. Titolo edilizio mai rilasciato).

- Prot. 2206 del 05/06/1987: Concessione edilizia n.81/83, del 03/09/1987, rilasciata per variante il corso d'opera alla concessione edilizia n.80/83, del 15/02/1984;

- Prot. 3961 del 18/09/1993: Autorizzazione per la realizzazione, sul lato ovest dell'edificio, di un drenaggio per il consolidamento del fabbricato sul lato ovest del fabbricato, del 19/08/1994.

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

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

- autorimessa piano terra -

- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.57 ml e non, come rappresentato in planimetria, di 2.60 ml,

- lo spessore della muratura, sul lato ovest verso la strada, è stato rilevato maggiore rispetto a quello rappresentato in planimetria,

- l'apertura del vano autorimessa risulta poco più stretto, in larghezza, rispetto a quanto è stato rappresentata nei titoli edilizi;

- appartamento piano terra -

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

17 di 30

- sul posto è stato verificato che la dimensione della finestra della camera

verso est risulta essere di dimensioni diverse di alcuni centimetri rispetto

all'ultimo titolo edilizio,

- nel bagno è stata realizzata una parete interna non rappresentata in

planimetria,

- la finestra nel ripostiglio stata trasformata quasi in una porta finestra perché

sotto il bancale è stata creata un'ampia apertura,

- la nicchia muraria presente nel disimpegno è stata realizzata di dimensioni

maggiori rispetto alla planimetria dello stato legittimo;

- appartamento piano primo -

- lo spessore della muratura, nella planimetria comunale, è stato

rappresentato più sottile rispetto a quello che è stato rilevato in loco;

- sono state realizzate in spessori diversi alcune tramezzature interne,

- la finestra nel ripostiglio ha un'apertura di qualche centimetro minore

rispetto a quanto rappresentato in pianta,

- non vi è nessuna rappresentazione grafica della botola che conduce al

sottotetto e del sottotetto in pianta.

Per regolarizzare le difformità sopra elencate, relative alle unità immobiliari

(abitazione e autorimessa), 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) e sarà necessario il pagamento di un'oblazione

non inferiore a € 2.000,00. La sanatoria implica il pagamento della sanzione,

una volta verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

18 di 30

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., che verifichi

la conformità strutturale delle opere realizzate senza titolo. 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.

Il deposito del titolo edilizio di S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario per

le modifiche in facciata, dovute al posizionamento differente delle bucatre e

per le modifiche interne.

Per quanto concerne la regolarizzazione dell'autorimessa potrà essere

depositato un elaborato all'interno della stessa richiesta del titolo edilizio in

sanatoria per l'abitazione; in tale elaborato devono essere riportate le

differenze precedentemente elencate per tale vano.

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

Incaricato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Gaggio

Montano (BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno

sempre a carico del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio dei nuovi

Arch. Bernardetta Ascani

e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

19 di 30

titoli edilizi in sanatoria da parte del Comune di Gaggio Montano (BO) sulle porzioni di edificio in oggetto dovrà essere eseguita la messa in pristino delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario. È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggio Montano (BO) al fine di accertare la possibilità di sanare il bene e ricevere la quantificazione "esatta" delle sanzioni tecnico amministrative causa di non regolarità della posizione immobiliare rispetto ai titoli edilizi legittimi.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- L'immobile con destinazione abitativa è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 28/03/2024, codice identificativo n.04494-549792-2024, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di accreditamento n.04494, valevole fino al 28/03/2034.

Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggio Montano (BO) al foglio 45, mapp. 341, sub. 3, oggetto di perizia si trova in classe energetica "G".

- L'immobile con destinazione abitativa è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 24/09/2024, codice identificativo n.04494-609559-2024, redatto dal dott. arch. Bernardetta Ascani, numero di

accreditamento n.04494, valevole fino al 24/09/2034.

Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggio Montano (BO) al foglio 45, mapp. 341, sub. 4, oggetto di perizia si trova in classe energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava in totale stato di abbandono e collabente. Il notevole stato di degrado rende le unità immobiliari difficilmente agibili e sicuramente non abitabili a causa dei dissesti strutturali.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di stima è situato nel Comune di Gaggio Montano nella provincia di Bologna e si trova nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di appartenenza, che dista circa 62 Km da Bologna.

Le unità immobiliari appartamento e garage del piano terra sono accessibili dal cancello metallico, che consente l'accesso dalla strada comunale da via Ronchidoso all'altezza del n.19 e n.21, mentre l'unità immobiliare del piano primo possiede un accesso indipendente, con alcuni gradini, in fregio alla strada pubblica, dove non compare numerazione civica.

Le unità immobiliari si trovano in zona collinare, salendo alcuni tornanti dal centro di Gaggio Montano, nella zona residenziale poco distante dello sperone roccioso del faro, zona panoramica che caratterizza il paese dell'appennino bolognese.

Gli stabili che contraddistinguono questa zona sono edifici che si innalzano

fuori terra su pochi piani, al massimo due livelli, circondati da giardini o ampie aree cortilive.

Questa zona del paese è raggiungibile dal centro abitato con mezzi autonomi o a piedi percorrendo via Ronchidoso, strada a doppio senso di marcia priva di marciapiede ma poco trafficata.

Due delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, abitazione e garage sono ubicate entrambe al piano terra nello stabile residenziale isolato, circondato da un'ampia area cortiliva in comune con l'altra unità immobiliare residenziale, del piano primo, anch'essa oggetto di pignoramento ma con accesso indipendente dalla strada comunale. Le tre unità immobiliari internamente non sono in nessun modo collegate internamente tra loro e l'unico spazio in comune è il giardino esterno.

L'ampia area cortiliva è accessibile, sul lato sud, da una modesta rientranza da via Ronchidoso, tramite un cancello metallico apribile manualmente.

La strada collinare, provenendo dal centro abitato di Gaggio Montano (BO), si inerpicca in salita passando accanto allo stabile che si intravede tra la fitta vegetazione di alberi, rovi e cespugli.

Attualmente l'area cortiliva è difficilmente percorribile in tutta la sua estensione, soprattutto verso sud, perché ricoperta da arbusti molto folti ed alti che non consentono il passaggio. La fitta vegetazione rende quasi invisibile la recinzione che delimita l'area cortiliva e sul posto è stato difficile poter vedere l'estensione di tutta l'area.

La palazzina, dove sorgono le unità immobiliari oggetto della presente perizia, si eleva su due piani fuori terra ed è di forma rettangolare.

L'appartamento del piano terra è accessibile, sul lato est dello stabile che è il lato opposto della strada comunale, tramite una porta finestra non blindata.

Questa unità immobiliare residenziale si sviluppa su un unico livello e gran parte degli ambienti sono raggiungibili dal piccolo corridoio ubicato centralmente all'appartamento.

L'assetto planimetrico degli spazi non rispetta una distribuzione precisa e ben definita tra la zona giorno e quella notte.

L'abitazione occupa gran parte del piano terra e si compone di: ingresso su soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno e cucinotto.

Il soggiorno, affaccia sul lato est, consente l'accesso all'unità ed è caratterizzato da una nicchia che ospita un camino, mentre il disimpegno, che conduce a gran parte degli ambienti dell'unità, termina verso l'unico servizio igienico. Sul lato sud si affaccia il ripostiglio e una delle due camere, mentre il bagno si trova rivolto verso il fronte strada. La piccola cucina affaccia verso nord, mentre la seconda camera è rivolta verso valle, a sud, ed è accessibile esclusivamente dal cucinotto.

Mentre il secondo appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo ed accessibile in fregio alla strada pubblica, tramite una porta in legno non blindata preceduta da un pianerottolo e alcuni gradini. L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su un unico livello e gran parte degli ambienti sono raggiungibili dal piccolo corridoio ubicato centralmente all'unità.

Tutti gli ambienti delle unità immobiliari sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre o porta/finestra.

Anche per questo appartamento l'assetto planimetrico è piuttosto caotico in

quanto gli spazi non rispettano una distribuzione precisa e ben definita tra la zona giorno e quella notte.

L'abitazione occupa tutto il piano primo e si compone di: ingresso su corridoio, disimpegno ubicato centralmente, una cucina, confinante con due bagni, soggiorno con camino e due camere. Due balconi, uno accessibile dalla cucina e uno dal soggiorno concedono gli affacci sul giardino di proprietà e verso valle.

Una piccola finestra in facciata e una botola con scala retrattile ubicata nel soffitto del piano primo, entrambe queste aperture consentono l'accesso al sottotetto, attualmente impraticabile.

Tutti gli ambienti delle unità immobiliari sono illuminati e ventilati naturalmente da finestre o porta/finestra.

L'edificio residenziale, eretto nella metà degli anni '60, è composto da un unico corpo di fabbrica di forma pressoché rettangolare, che si eleva su due piani fuori terra con tetto a due falde coperto da tegole, la muratura è portante e le tamponature interne sono in laterizio.

Le facciate maggiori, originariamente intonacate, color ocra e rivestimento in listelli di legno nella parte alta, mentre le facciate minori (est ed ovest) sono caratterizzate da un basamento in pietra grigia.

Le finestre prevedono oscuramento tramite persiane in legno e le aperture hanno infissi esterni composti da due ante con telaio in legno e vetro singolo; le uniche aperture con inferriate metalliche sono quelle dei bagni rivolti verso il fronte strada.

I muri interni sono in parte intonacati e tinteggiati, le porte presenti sono in

legno e nei pavimenti e nei battiscopa sono state posate piastrelle di gres di piccolo formato, color mattone.

I bagni e le cucine sono coperti da un rivestimento a parete in ceramica di colore chiaro.

Entrambi le abitazioni sono sprovviste di riscaldamento, di corpi scaldanti, delle caldaie che consentono la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria. Inoltre gli impianti elettrici non sono funzionanti in nessuna unità immobiliare.

La palazzina è stata realizzata con materiali di finitura semplici e verte in stato manutentivo pessimo, in quanto alcune parti del rivestimento delle facciate sono in fase di crollo, inoltre sono stati rilevati, dall'esterno, vistosi cedimenti nella copertura, le grondaie metalliche sono in fase di collasso e all'interno delle unità immobiliari sono presenti cedimenti e dissesti nei solai di calpestio, maggiormente accentuati verso valle, dovuti a probabili cedimenti alla fondazione, lato est. Su molte pareti, interne ed esterne, sono numerose e importanti le lesioni strutturali sulla muratura.

L'edificio non è in nessun modo abitabile e si trova in completo stato di decadimento ed è collabente.

I problemi strutturali erano ben evidenti anche all'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata in quanto citati già nell'atto di compravendita del 2005.

Tutto l'edificio e l'area cortiliva vertono in stato di degrado e abbandono, maggiormente accentuato all'interno nelle unità abitative in particolare quella del piano terra che veniva usata per un uso improprio perché trasformata dall'esecutata in stalla per animali di piccola taglia. Tale uso è

testimoniato dalla presenza all'interno degli ambienti di fieno, paglia, piccole mangiatoie in plastica ed escrementi.

Tutti gli impianti che originariamente erano presenti nell'unità residenziale erano incassati, tra cui: elettrico ed idrico sanitario, attualmente si ribadisce che niente è funzionante.

La scrivente per gli impianti visionati non certifica nessuna conformità alle normative in materia.

L'autorimessa è accessibile dal lato nord nell'edificio, in direzione dell'accesso dell'area cortiliva. Questo vano è raggiungibile solo dalla porta carrabile ubicata in facciata e internamente non è collegata da nessuna apertura che consente di accedere in maniera diretta con le abitazioni.

Le finiture sono in pessimo stato manutentivo; la porta carrabile presente è un basculante metallico, attualmente non funzionante, e il sopraluce sopra la porta consente di illuminare il vano garage naturalmente. A terra è stata posata una pavimentazione in gres e le pareti sono in parte intonacate e in parte coperte da una finitura in sasso/pietra. All'interno è presente un lavandino e la tubazione dell'acqua fuori traccia.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"(gruppi R.P.T), così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi e corridoi e simili;

- la superficie dei locali principali ed accessori, 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;

- 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.
Appartamento PT	85,00	1,00	85,00
Appartamento P1	100,02	1,00	100,02
Balconi	9,45	0,15	1,44
Garage	23,00	0,50	11,50
Totale arrotondato mq			197,18

STIMA DEL BENE

– **Aspetto economico** – il quesito del G.E. chiede di determinare il valore

commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una

procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ad un venditore che ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che detta scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima. Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il ***criterio di stima sintetico-comparativo*** per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ad appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all’attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l’OMI, FIAIP, e dai motori di ricerca immobiliari) si è osservato che anche alla fine dell’anno 2024 c’è stata una

leggera ripresa per le compravendite immobiliari, situazione più sentita nei comuni di capoluogo, ma con tempi medi di compravendita più dilatati tra loro (fonti NOMISMA).

Un ulteriore considerazione viene fatta in merito alla vetustà dell'unità immobiliare, anche se lo stabile e l'appartamento appaiono in dignitoso stato di manutenzione, si ritiene opportuno proporre valori cautelativi legati alle difformità presenti nel bene.

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

Appartamento piano terra, appartamento piano primo e autorimessa:

197 mq x 400,00€ = € **78.800,00 c.a.**

(Euro settantottomilaottocento/00)

Tenendo conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva si provvede ad una riduzione percentuale.

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE

D'ASTA è del VALORE DI € 63.000,00 (Euro sessantatremila /00).

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

Arch. Bernardetta Ascani
e-mail: ascani.bernardetta@archiworldpec.it

30 di 30

Con osservanza.

Bologna, 05/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani