

## FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: AOPSO\_BO  
REGISTRO: Protocollo generale  
NUMERO: 0014339  
DATA: 10/07/2018  
OGGETTO: PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE UN ALLOGGIO ED UNA AUTORIZZAZIONE UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO) VIA DELL'EUROPA 6.

### CLASSIFICAZIONI:

- [06-01]

### DOCUMENTI:

File	Hash
PG0014339_2018_1.pdf.pdf:	4A869BC26CF204DF00D5F8CD791B7CAC796C96A00A2331BC764BD364CF516AD5
PG0014339_2018_2.pdf.pdf:	A744630087E09D3DD375500D66709E9C8D3C1D72EBFF0CCC E192A8F4EBF51FDD
PG0014339_2018_3.pdf.pdf:	0E8FF133722D7B7BBDDC91D1454FE5920C8DA936EFE2972A C1F5FD28A67E8943
PG0014339_2018_4.pdf.pdf:	667A68F78FE8828BBFB427DF502A01C612C3262821DB2AC14 E200F0A229D8CAF
PG0014339_2018_5.pdf.pdf:	9BCD8CD86A14BFE4C4099CC3EE9B7B923A92EC905ADA7A945 9D3C38F338CD4E15
PG0014339_2018_6.pdf.pdf:	F34CD85F8E39DAEBA0875D6A22C7227C8506B5943760EECD1 92F34CDB786F1F2



L'originale del presente documento e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

Spett. le

**AZIENDA OSPEDALIERO  
UNIVERSITARIA DI BOLOGNA  
POLICLINICO S. ORSOLA - MALPIGHI**  
Dipartimento tecnico Progettazione,  
Sviluppo e Investimenti

Via Albertoni 15  
40138 Bologna

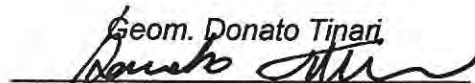
Bologna, luglio 2018

Oggetto:

PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE UN ALLOGGIO ED UNA  
AUTORIMESSA UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO) - VIA  
DELL'EUROPA N. 6

Come da incarico ricevuto in allegato si trasmette perizia inerente l'immobile in oggetto.

A disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento

Geom. Donato Tinari  


Allegati: n. 2 copie del fascicolo (1 originale + 1 copia)

ORIGINALE

CRONOLOGICO TRIBUNALE N. 8253 DEL 09/07/2018

Geom. DONATO TINARI – via Don Guanella n.11 – 40.141 Bologna  
Tel. 051 470096 - cell. 377 2037390 - e-mail: donatotinari@hotmail.com

PERIZIA ASSEVERATA GIURATA

PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE  
UN ALLOGGIO ED UNA AUTORIMESSA  
UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO)  
VIA DELL'EUROPA N. 6  
ALLOGGIO AL 1° PIANO  
AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO



Proprietà: Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna  
Policlinico S.Orsola-Malpighi  
Via Albertoni, 15  
40138 Bologna



Tecnico incaricato:

geom. Donato Tinari  
C.F. TNRDNT58A08E243I  
residente a Bologna - via Don Luigi Guanella, 11

Geom. DONATO TINARI  
via Don Guanella n. 11  
40141 Bologna





## 1 - PREMESSA

Lo scrivente geom. Tinari Donato, incaricato dall' Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna – Dipartimento tecnico Progettazione, Sviluppo e Investimenti, di predisporre una perizia a proposito della porzione immobiliare ubicata nel Comune di Sasso Marconi (BO), - via dell'Europa civ. n. 6 ha eseguito dei sopralluoghi, consultato la documentazione disponibile ed eseguite ricerche presso l'archivio catastale e l'ufficio tecnico municipale.

Più precisamente allo scrivente è chiesto quanto segue:

- A. Indagini ed analisi preliminari – verifica dati generali dell'immobile relativamente ai dati catastali (visure, estratto di mappa e richiesta copia planimetria), diritti e quote condominiali su parti comuni .
- B. Rilievo – rilievo e successiva rappresentazione grafica digitale dell'intera unità immobiliare con individuazione della posizione delle canne fumarie, dei sanitari e degli arredi fissi; misurazione delle aperture con distinzione delle parti apribili da quelle fisse. Redazione della tabella delle superfici illuminino-ventilanti.
- C. Accesso agli Atti - richiesta di accesso agli Atti presso l'archivio del Comune Bologna per visione e richiesta copia dei Titoli edilizi che hanno interessato l'unità immobiliare e le eventuali Certificazioni di Conformità degli impianti.
- D. Verifica della Conformità edilizia – comparazione dello stato di fatto con gli elaborati grafici reperiti in Comune per riscontrare eventuali difformità.
- E. Sanatoria difformità – eventuale redazione e deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori per la regolarizzazione di modeste difformità interne riscontrate (altre difformità quali modifiche di sagoma, aumenti di superfici cambi d'uso saranno eventualmente stimate successivamente).
- F. Aggiornamento catastale – redazione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate della denuncia di aggiornamento catastale con procedura Docfa (una unità immobiliare, senza aggiornamento dell'elaborato planimetrico).
- G. Perizia di Stima giurata – redazione di una perizia di stima dettagliata e giurata dell'abitazione e delle sue pertinenze.
- H. Verifica dei requisiti di interesse culturale.
- I. Richiesta alla Sovrintendenza dell'autorizzazione alla vendita dell'immobile nel caso di vincolo.
- L. Ogni altra attività per dare la prestazione completa in ogni sua parte

Dopo aver svolto le necessarie indagini rassegna quanto segue.



#### **A - INDAGINI ED ANALISI PRELIMINARI**

Il bene, costituito da n. 2 unità immobiliari (alloggio e autorimessa) già intestato in proprietà a "BONFIGLIOLI ANNA, nata a Sasso Marconi (BO) il 20/09/1927" è pervenuto all'"AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA - MALPIGHI con sede in Bologna" per donazione testamentaria.

Infatti, come risulta dal testamento olografo del 12 ottobre 2013, pubblicata con rogito a ministero notaio Fabrizio Sertori del 18 luglio 2014 - n. 57882/19449 di repertorio la compianta Anna Bonfiglioli lascia " ... *il resto compresa la casa al Ospedale San Orsola Gozzadini di Bologna per curare i bambini malati di Leucemia e altre malattie.*"

Nello stesso testamento si specifica che ".... *La casa se viene venduta vorrei che William avesse la precedenza.*"

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) sono state recuperate le visure catastali (all. A1 e A2), l'estratto di mappa (all. A3) e le planimetrie (all. A4 e A5) depositate all'epoca della costruzione dell'edificio.

Il bene è all'interno di edificio condominiale con accesso da n. 2 vani scala che si eleva per n. 5 piani fuori terra oltre al livello interrato.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle diverse unità immobiliari il suolo su cui sorge la costruzione, le fondazioni e le parti strutturali sia verticali sia orizzontali, il tetto, le scale, i corridoi di disimpegno, il corsello per l'accesso alle autorimesse, l'area verde circostante l'edificio e ricompresa all'interno della particella catastale n. 279 oltre a tutte le comproprietà tali per legge e in virtù del titolo di provenienza.

Il diritto sulle cose comuni è proporzionato al valore della quota dei millesimi di proprietà generale, pari a 50,83 millesimi dell'intero edificio.

#### **B - RILIEVO DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Il rilievo è stato eseguito nel corso di vari sopralluoghi e nell'elaborato grafico sono state rappresentate le piante delle varie porzioni immobiliari (alloggio al 1° piano, cantina e autorimessa al piano interrato) con individuazione della posizione delle canne fumarie, dei sanitari e degli arredi fissi; delle aperture interne / esterne e tabella delle superfici illuminato-ventilanti e calpestabili dei singoli ambienti.

La planimetria in scala 1:50 è allegata alla presente relazione (all. C1 e C3).



Oltre il rilievo grafico lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare le caratteristiche intrinseche / estrinseche del bene e aggiungere elementi di valutazione che non si possono desumere dall'elaborato grafico.

#### **Ubicazione dell'immobile**

L'alloggio e l'autorimessa sono collocati in una palazzina condominiale in via dell'Europa n. 6, del Comune di Sasso Marconi, in zona abitata del capoluogo, vicina ma esterna al centro storico.

Il Comune, di circa 15mila abitanti, occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese compresa tra la bassa valle del fiume Reno, la porzione inferiore della valle del Setta e parte del bacino idrografico del fiume Lavino e dista 15 km da Bologna.

L'andamento demografico mostra una discreta crescita della popolazione negli ultimi 50 anni.

#### **Caratteristiche distributive e tipologiche**

Si tratta di un appartamento posto al 1° piano di un fabbricato residenziale ubicato nel Capoluogo in prossimità dell'area artigianale e che si eleva per n. 5 piani fuori terra (piani terreno, 1°, 2°, 3°, 4°), dotato dell'impianto di ascensore.

La costruzione è circondata da un'ampia area pertinenziale in larga parte destinata a verde, con essenze arboree di alto fusto.

L'edificio è costituito da n. 30 unità immobiliari, di cui n. 20 alloggi (n. 2 alloggi / piano per n. 2 vani scala), n. 9 autorimesse e n. 1 magazzino.

L'alloggio, con razionale distribuzione dei vani, è costituito da ampio ingresso, corridoio, sala, cucina abitabile, n. 2 camere, bagno. Quale accessorio diretto beneficia di un balcone sul lato ovest, al quale si accede sia dalla cucina sia dalla sala, e quale accessorio indiretto gode di vano a uso cantina al piano interrato.

L'altezza dei locali al 1° piano è di 2,78 metri ed è costante; il vano cantina e l'autorimessa interrata hanno una quota di 2,75 m.

Il complesso strutturale dell'edificio, di tipo misto, da un esame a vista, non mostra lesioni o fessurazioni tali da far dubitare dell'idoneità statica, pur essendo inadeguato rispetto alle prescrizioni a proposito della normativa antisismica.

Il telaio è stato realizzato in c.a. gettato in opera mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai prefabbricati laterocementizi "BISAP 20+3" forniti dalla ditta R.D.B. di Piacenza; il collaudo del 27/05/1977 dell'ing. Temo Tampieri non riporta alcuna osservazione negativa (all. D3).



Il grado di finiture dell'alloggio è di tipo civile e risalente all'epoca della costruzione dell'edificio; lo stato di manutenzione è buono.

Si riportano di seguito schematicamente le caratteristiche:

- *le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con tempera;*
- *i pavimenti sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20 x 20 cm., gradevolmente decorate con motivi floreali negli ambienti ingresso, soggiorno, corridoio;*
- *le porte interne in legno di tamburato verniciato; quelle del soggiorno con inserti in vetro per illuminare il corridoio; gli infissi degli ambienti cucina, soggiorno e corridoio sono inoltre dotati di sopraluce;*
- *gli infissi esterni con telaio di ferro verniciato e vetri semplici; le forature hanno inoltre un ulteriore infisso di sicurezza (tipo cancello) a filo della parete esterna, con elementi verniciati di colore bianco e aste verticali con inserti decorativi (vedere documentazione fotografica);*
- *la protezione esterna degli infissi e l'oscuramento sono assicurati da tapparelle in pvc di colore chiaro;*
- *le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, per una altezza dal pavimento rispettivamente di 160 e 220 cm.;*
- *il bagno è completo di sanitari "Ideal Standard" (w.c., bidet, lavandino, vasca); la rubinetteria del bidet e della vasca è con manopole mentre quella del lavandino con miscelatore monocomando.*

#### **Impiantistica**

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale autonoma (marca Vaillant - mod. Tecnoblok VCWI240EG funzionante a metano) collocata nella cucina atta anche alla produzione di acqua calda e alimentata tramite rete di gas metano; i corpi scaldanti (ventilconvettori) sono presenti in tutti gli ambienti;

L'edificio ha una dotazione impiantistica completa per la destinazione residenziale, essendo allacciata alle reti di energia elettrica, gas, acqua, telefonica e fognaria.

L'impianto elettrico dell'alloggio è stato realizzato sottotraccia con tubi corrugati in pvc e cavi sfilabili; è completo di scatole di derivazione, interruttori, prese di corrente e punti luce sufficienti in tutti gli ambienti.

Circa l'impianto elettrico si precisa che in data 25 giugno 2008, il Decreto legislativo n. 112 del 25/06/2008 ha soppresso l'art. tredici del DM 37/2008, dove erano richieste la reperibilità della documentazione e delle certificazioni degli impianti esistenti in caso di



compravendita degli immobili. Lo scambio di tale documentazione non rappresenta quindi più un obbligo; tuttavia si consiglia, nel caso, di richiederla comunque, a tutela dell'incolumità e della sicurezza generale di chi subentra nell'immobile.

Lo stato complessivo di conservazione / manutenzione è buono.

#### Conteggi superfici


Per il calcolo delle superfici commerciali ci si riferisce alle seguenti normative, oltre alle consuetudini locali: la norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. n. 138/98.

Si evidenzia che le 2 modalità sono simili, comunque nel caso in esame ci si orienta verso la norma UNI che meglio risponde al mercato locale e trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente degli immobili aventi destinazione residenziale.

La superficie delle unità è stata rilevata direttamente nel corso del sopralluogo in data 21 marzo e 15 aprile 2016.

Sono state rilevate le seguenti superfici:

Superfici nette degli ambienti	
Ingresso	5,10 mq.
Cucina	9,75 mq.
Soggiorno	20,60 mq.
Corridoio	9,30 mq.
Camera 1	15,90 mq.
Camera 2	16,60 mq.
Bagno	<u>6,70 mq.</u>
<b>Totale superficie calpestabile alloggio</b>	<b>83,95 mq.</b>
Balcone	11,80 mq.
Cantina	4,15 mq.
Autorimessa	21,85 mq.



Superfici lorde		
<b>Appartamento</b>	Superficie calpestabile	mq. 83,95
	Superficie murature	<u>mq. 10,60</u>
	Superficie lorda	mq. 94,55
<b>Balcone</b>		mq. 11,80
<b>Cantina</b>	Superficie calpestabile	mq. 4,15
	Murature	<u>mq. 0,65</u>
	Superficie lorda	mq. 4,80



<b>Autorimessa</b>		
	Superficie calpestabile	mq. 21,85
	Murature	mq. 1,55
	Superficie lorda	mq. 23,40

Ai fini commerciali le superfici reali degli accessori diretti e indiretti vengono ragguagliate mediante i coefficienti di perequazione (0,30 il balcone e 0,25 la cantina).

L'autorimessa è stimata "a corpo" e non "a misura" in relazione alla capacità di contenere autovettura e alle difficoltà di manovra per ingresso / uscita del veicolo.

Si determina quindi la superficie commerciale dell'alloggio come segue:

$$\text{mq. } 94,55 + (\text{mq. } 11,80 \times 0,30) + (\text{mq. } 4,80 \times 0,25) = 99,30 \text{ mq.}$$

che si arrotonda in 100 mq.

#### Confini

L'appartamento al 1° piano confina con beni Calonacci Cristiano / Passa Maria e con beni comuni salvo altri; l'autorimessa al piano seminterrato con beni comuni e altri.

#### Situazione Occupazionale

I locali sono liberi da persone e contratti locativi ma occupati da mobilio e suppellettili.

#### Descrizione Catastale

Il lotto immobiliare condominiale comprende l'edificio principale, censito nel vigente Catasto del Comune di Sasso Marconi al foglio di mappa n. 62 con la particella n. 279, n. 2 corpi di fabbrica a un solo livello che comprendono autorimesse e magazzini (particelle n. 276 e 285), l'area verde (particella n. 280) e il corsello per l'accesso alle autorimesse seminterrate (particella n. 286).

Nel Catasto Terreni risultano i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità - classe	Superficie	Note
	276		ENTE URBANO	mq. 270	Aree di enti urbani e promiscui
62	279		ENTE URBANO	mq. 410	Aree di enti urbani e promiscui
	280		ENTE URBANO	mq. 810	Aree di enti urbani e promiscui
	285		ENTE URBANO	mq. 66	Aree di enti urbani e promiscui
	286		ENTE URBANO	mq. 276	Aree di enti urbani e promiscui

L'alloggio e l'autorimessa sono censiti al Catasto Urbano come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
62	279	4	A/3	2	5,5 vani	€ 497,09
62	279	30	C/6	4	17 mq.	€ 131,70

Le planimetrie depositate corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari, così come corrispondono allo stato dei luoghi l'ubicazione e la sagoma dell'edificio.



### C - ACCESSO AGLI ATTI

Lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti per prendere visione delle pratiche edilizie presentate per la costruzione dell'edificio.

Dalle ricerche eseguite l'immobile risulta costruito in seguito alla allora "Licenza per l'esecuzione di opere Edili" rilasciata in data 12 giugno 1975 in seguito alla richiesta n. 49 del 4 gennaio 1975 da parte della società in accomandita semplice CADECE di Cavazza Valerio e C. (All. D1)

In seguito non risulta siano state presentate ulteriori richieste autorizzative, nè in via ordinaria nè in sanatoria.

L'autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata in data 8 aprile 1978 in seguito alla richiesta n. 204/1978. (All. D2)

Inoltre sono stati recuperati, dall'Agenzia delle Entrate, le planimetrie catastali, le visure e l'elenco delle unità costituenti l'edificio.

Nell'accesso agli Atti presso l'archivio del Comune di Sasso Marconi non sono state trovate le Certificazioni di Conformità degli impianti.

A tal proposito si ricorda che l'obbligo del documento fu introdotto con la **legge n. 46 del 1990**, quindi successivamente all'epoca della costruzione e del rilascio del certificato di abitabilità.

Ora vige il **Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008**, che ha riordinato le norme concernenti la sicurezza degli impianti.

Nel caso in esame, essendo gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della legge, e non essendo possibile trovare la dichiarazione di conformità, si rinvia alla "**Dichiarazione di Rispondenza**", che deve essere redatta a cura di uno dei soggetti previsti dall'art. 7 comma 6 del DM 37/08 che di seguito si riporta

*6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.*





#### D / E - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti con la scorta di quanto approvato dal Comune di Sasso Marconi e dal confronto tra quanto rilevato e gli atti autorizzativi sono emerse alcune lievi difformità, evidenziate nell'elaborato grafico allegato. (All. C3)

Le difformità non sono riferibili a lavori eseguiti successivamente la costruzione dell'edificio, ma si tratta di variazioni apportate dal costruttore al momento dell'edificazione dell'immobile (varianti in corso d'opera).

Le differenze non interessano solo le unità oggetto di valutazione ma anche le parti comuni del fabbricato (ubicazione vano ascensore, geometria sagome corridoi e scale) e altri alloggi che costituiscono l'intero edificio.

Con l'intento di verificare le regolarità dell'intero edificio lo scrivente si è rivolto all'amministratrice del condominio rag. Simona Trebbi che ha incaricato il perito edile Giuseppe Ho, iscritto nell'albo dei periti industriali edili della provincia di Bologna con il n. 345, di eseguire l'accertamento sull'intero edificio e procedere alla eventuale richiesta di sanatoria edilizia.

Il sottoscritto ha partecipato alle varie fasi dei rilievi e degli accertamenti eseguiti dal tecnico incaricato dall'amministratrice.

Dai rilievi eseguiti si è appurato che le modeste differenze dello stato di fatto dell'immobile interessano sia l'alloggio ex Bonfiglioli sia le parti comuni sia, di riflesso, gli altri alloggi.

Infatti si è rilevata una larghezza della sagoma dell'edificio di 11,20 m. in luogo della quota di 10,80 approvata, una diversa collocazione dell'ascensore condominiale ed alcune difformità delle parti sia comuni che esclusive del piano seminterrato.

Trattandosi di differenze che interessano l'intero edificio è stato eseguito un completo rilievo dell'intero fabbricato e reperita la documentazione presso gli uffici tecnici comunale ed erariale.

Dal raffronto delle superfici dell'intero edificio è risultato quanto segue:

Superficie rilevata mq. 1617,96	Superficie legittima mq. 1.587,13
<i>(differenza inferiore alla tolleranza del 2%)</i>	

Contestualmente alla verifica dell'edificio la Regione Emilia Romagna emanava la legge n. 12 del 23/06/2017, in vigore dal 1° luglio 2017, di riordino della disciplina edilizia che ha chiarito i dubbi inerenti le precedenti normative stabilendo all'art. 37 che in stralcio si riporta:

".....Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non comportino il superamento del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo .....

..... omissis .....

A tali tolleranze possono essere ricondotte.....

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne....

..... omissis .....

.... costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

..... omissis .....

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013."

#### **Attuale inquadramento urbanistico dell'immobile**

Il lotto (edificio condominiale e circostante area circostante) è inserito, nel vigente PSC - Piano Strutturale Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale in data 14.01.2008 ai sensi del comma 4 dell'Art. 32 della L.R. 20/2000 nella Tav. 1.1 - Assetto strutturale di progetto.

L'area è contraddistinta con la lettera A) che identifica gli "ambiti urbani consolidati" disciplinati dall'art. 6.2 delle norme che di seguito si riporta.

#### **Art. 6.2. Ambiti urbani consolidati**

1. (I) Gli ambiti urbani consolidati coincidono con le parti del territorio urbanizzato dei centri e nuclei caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse funzioni commerciali, terziarie, artigianali di servizio e produttive, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico, e che presentano adeguati livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere sostanziali interventi di riqualificazione.

2. (D) Il PSC riconosce all'interno di tali ambiti le peculiarità delle parti, o sub-ambiti, che li compongono, in rapporto ad una sintesi interpretativa dei diversi caratteri funzionali, morfologici, di dotazione urbana, così articolata:

**a - Aree centrali.** Sono costituite da tessuti residenziali con elevata componente di funzioni terziarie e di dotazioni urbane, in forte integrazione funzionale e con situazioni locali di limitata congestione.

Il PSC individua in margine o interclusi in tali sub-ambiti degli ambiti di riqualificazione urbanistica in prevalenza costituiti da spazi aperti pubblici o destinati a divenire pubblici e a costituire spazi di maggior attrattività, fruibilità, autoidentificazione sociale.

Il RUE riconosce le destinazioni funzionali specifiche e condiziona le possibilità di trasformazione d'uso al fine di evitare significativi incrementi dei livelli di congestione: sono di norma da escludere incrementi di volumi residenziali.



Il PUT definisce le manovre per l'adeguamento delle condizioni di offerta di sosta e gli interventi per la fluidificazione del traffico necessarie a ridurre le criticità.

Il Piano del Commercio favorisce le trasformazioni orientate a costruire polarizzazioni qualificate di offerta di strutture commerciali di vicinato, disincentivando la perdita di attività tradizionali.

In sostanza è legittimato l'esistente e si esclude l'incremento della superficie esistente; tra l'altro la recente *legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)* obbliga i Comuni a rivedere la disciplina urbanistica con l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione del costruito e un consumo zero di suolo privilegiando interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, abbandonando la pianificazione dell'espansione urbana.

#### CONCLUSIONE IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA

In relazione alla legge di riordino e semplificazione della disciplina edilizia LEGGE REGIONALE 23 GIUGNO 2017, n. 12 pubblicata sul BURERT n. 176 dello stesso 23 giugno 2017 ed entrata in vigore il 1° luglio 2017

#### CONSIDERATO CHE:

- ✓ *le irregolarità geometriche e dimensionali e la diversa collocazione di impianti sono da considerarsi di modesta entità (comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017)*
- ✓ *le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e le parziali difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato rientrano nella tolleranza di cui al comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017*
- ✓ *l'amministrazione comunale non ha contestato come abuso edilizio le variazioni al momento del rilascio dell'agibilità dell'immobile (comma 1 ter art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017)*

*il tecnico perito edile Giuseppe Ho ha dichiarato*

che l'immobile, nello stato di fatto accertato e sulla base delle valutazioni visive e ai rilievi dimensionali risulta **REGOLARE** nel profilo edilizio in quanto le modifiche apportate rispetto alle autorizzazioni originarie non costituiscono violazioni edilizie e non sono quindi assoggettabili a sanatoria edilizia.

Sia lo scrivente che i tecnici referenti del Comune di Sasso Marconi hanno condiviso la conclusione.





### **Attestato di Prestazione Energetica**

Al sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, per il trasferimento o locazione di immobili è necessario allegare l'Attestato di Prestazione Energetica.

In seguito all'approvazione della delibera di Giunta regionale n. 1275 / 2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici" (certificazione energetica), entrata in vigore il 1° ottobre 2015, il sistema regionale di attestazione della prestazione energetica degli edifici è stato ridefinito e in conformità a tali disposizioni, in Emilia Romagna è obbligatorio procedere all'attestazione della prestazione energetica nel caso di: edifici esistenti, nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione.

L'Attestato di prestazione energetica (Ape) degli edifici deve essere predisposto e rilasciato da un soggetto certificatore accreditato dalla Regione e registrato nel sistema telematico "S.A.C.E. - Sistema certificazione energetica degli edifici".

Dal 21 febbraio 2014 per coloro che non allegano l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al contratto di vendita e di locazione è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 18.000 euro.

### **F - CONFORMITA' CATASTALE**

La sagoma dell' edificio risulta correttamente inserita nella mappa e l'ubicazione corrisponde allo stato dei luoghi.

Le piante catastali dell'alloggio e dell'autorimessa, presentate dopo la costruzione dell'edificio, rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

La classificazione risulta corretta in quanto l'alloggio è stato inserito nella categoria A/3 - classe di merito n. 2 (Abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili) e l'autorimessa nella categoria C/6 (rimesse, autorimesse) in base agli atti emanati nel 1939 (costituzione N.C.E.U.).

Quindi sia la rappresentazione grafica che il censimento risultano catastalmente corretti.



#### **G - PERIZIA DI STIMA GIURATA**

Nella certezza di aver applicato al meglio le capacità professionali lo scrivente conferma, sotto la propria personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della presente relazione.

La presente perizia viene quindi asseverata nella sede del Tribunale di Bologna.

#### **H / I - VERIFICA DEI REQUISITI DI INTERESSE CULTURALE ED EVENTUALE RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA**

Per quanto concerne l'apposizione del vincolo delle prescrizioni di tutela la materia è regolamentata dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004)

Nello specifico l'art. 12 del D. Lgs 42/2004 prevede che gli immobili appartenenti a enti pubblici, che rivestano interesse storico- artistico e risalgano ad oltre cinquant'anni e siano di autore non più vivente, siano sottoposte ad un apposito procedimento di verifica, volto ad accertare la sussistenza o meno di detto interesse.

Il decreto legge 70/2011 ha introdotto alcune modifiche al codice dei beni culturali tra le quali l'estensione a 70 anni (dagli originari 50) del periodo per sottoporre il patrimonio immobiliare pubblico alla verifica di interesse culturale.

Nel caso in esame si è alla presenza di un bene privato all'interno di edificio condominiale costruito nel 1978 (38 anni fa).

Inoltre l'edificio è una costruzione seriale, priva di qualsiasi elemento di pregio artistico o architettonico. Mancano di conseguenza le qualità principali (edificio pubblico e vetustà settantennale) per l'assoggettamento al vincolo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Quindi in relazione quanto sopra esposto

**si dichiara**

**che l'immobile in oggetto non è soggetto a presunzione di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 poiché si tratta di edificio privato, di vetustà trentottennale e privo di elementi di qualsiasi pregio artistico o architettonico.**

#### **L - ALTRE ATTIVITÀ PER DARE LA PRESTAZIONE COMPLETA IN OGNI PARTE.**

A integrazione di quanto previsto nel disciplinare lo scrivente ha ritenuto opportuno descrivere le caratteristiche intrinseche / estrinseche dell'immobile (riportato nel



paragrafo ".....Rilievo dell'immobile") ed ha aggiunto, tra gli allegati, "documentazione fotografica" inerente il bene.

Inoltre procede alla valutazione economica sia del valore di mercato sia del potenziale canone locatizio ritraibile.

#### **M – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

##### **Andamento delle compravendite**

Le analisi dei "Rapporti immobiliari" della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate confermano il perdurare della crisi del settore, iniziata nel 2007 dopo un lungo ciclo di crescita.

Solo nell'ultimo anno si è verificata una modesta crescita dei volumi di compravendite; le unità compravendute restano comunque al disotto dei valori pre-crisi.

##### **Andamento delle quotazioni**

Anche le quotazioni evidenziano una progressiva riduzione dal 2008. Le quotazioni medie sono diminuite di anno in anno; nell'ultimo periodo sembra i prezzi siano stabili ma non si assiste ancora ad una ripresa.

##### **Quesito di stima e criterio**

Si tratta di conoscere il valore economico del bene per determinare l'utilità della donazione della sig.ra Anna Bonfiglioli.

La stima economica è eseguita con il criterio "comparativo" ovvero in base ai prezzi riscontrabili nelle transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sull'assunto che *"..un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità"*.

L'applicazione di tale criterio è possibile per la disponibilità di prezzi concernenti beni simili nella medesima zona, reperibili sia tramite *indagini dirette* sia *indagini indirette*.

##### **Indagini di mercato**

Allo scopo di utilizzare il criterio di stima del "valore di comparazione", il mercato immobiliare locale è stato oggetto di attente indagini rivolte sia verso le cosiddette "fonti accreditate" o "indirette", che forniscono indicazioni sui valori degli immobili ubicati nella



zona sia verso le "fonti dirette", ossia reperimento di dati tecnici ed economici relativi a beni immobili recentemente oggetto di compravendita. Questa seconda ricerca si è indirizzata solo verso immobili analoghi (sia per caratteristiche sia per dimensioni) quelli oggetto della presente perizia.

#### Informazioni desunte da fonti indirette

Quali fonti indirette sono state quindi considerate i valori delle banche dati più attendibili, che sono l'*Osservatorio Immobiliare* di Bologna e provincia edito dal consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e l'*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio* del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

I valori di riferimento indicati per le due destinazioni immobiliari considerate (civile abitazione e ufficio) hanno un valore unitario medio come di seguito indicato.

#### ABITAZIONI CIVILI

Banca dati F.I.A.I.P.: minimo €/mq. 1.500 - massimo €/mq. 1.600

Banca dati O.M.I.: minimo €/mq. 1.600 - massimo €/mq. 2.100

#### AUTORIMESSE

Banca dati F.I.A.I.P.: minimo €. 13.000 - massimo €. 16.000

Banca dati O.M.I.: minimo €. 15.000 - massimo €. 20.000

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. Agenzia delle Entrate

		Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2			
		Provincia: BOLOGNA		Comune: SASSO MARCONI	
		Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO		Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1	
		Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico		Destinazione: Residenziale	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)		Valore locazione (€/mq./mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2.300	2.800		
Abitazioni civili	Normale	1.700	2.200	3,5	5,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.600	2.100	3,0	4,0
Box	Normale	1.350	1.550	3,0	4,5
Ville e villini	Normale	1.700	2.100		
Ville e villini	Ottimo	2.300	2.800		

Geom. Donato Tinari

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**ARCA DA BOLLO**  
 €16,00  
 SEBICI/00  
 00004441 - 00007028 - 41258007  
 00055577 - 07/07/2018 - 19:13:21  
 4578-00088 - EBAZ416470421E  
 IDENTIFICATIVO: 01121355357869

**Stralcio Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.**

**COMPRAVENDITE** PROVINCIA  
 VALORI ESPRESSI IN EURO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE  
 COMUNE **SASSO MARCONI**  
 FRAZIONE **CAPOLUOGO**

ABITAZIONI			UFFICI	
2.100	1.500	800	1.300	1.000
2.600	1.600	1.100	1.600	1.300

CAPANNONI			NEGOZI		AUTORIMESSE	
550	450	500	400	1.400	1.100	13.000
650	550	600	500	1.700	1.300	16.000

CAPANNONI/NEGOZI: VALORI ESPRESSI IN EURO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE  
 AUTORIMESSE: VALORI ESPRESSI IN EURO A COPERTURA

**LOCAZIONI**  
 ABITAZIONI: VALORI ESPRESSI IN EURO / CANONE MENSILE  
 UFFICI - NEGOZI - CAPANNONI: VALORI ESPRESSI IN EURO / ANNO

ABITAZIONI			UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
350	420	550	80	50	60	50	30	20
400	500	700	90	60	100	60	40	30



**Informazioni desunte da fonti dirette**

Nei primi mesi dell'anno 2018 sono state svolte indagini di mercato, mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nella provincia di Bologna.

I prezzi rilevati per gli alloggi nel comune di Sasso Marconi sono i seguenti:

RIF. 1  
 OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa - 1° piano (\*)  
 DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 90  
 FONTE: Ag. etiCase DATA: gennaio / aprile 2018  
 PREZZO: € 139.000,00= PREZZO UNITARIO €/m² 1.544,00=  
 (\*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 2  
 OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (\*)  
 DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 115  
 FONTE: Ag. La Palafitta DATA: gennaio / aprile 2018  
 PREZZO: € 180.000,00= PREZZO UNITARIO €/m² 1.565,00=  
 (\*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

*Geom. Donato Tinari*

RIF. 3

OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (\*)

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m<sup>2</sup> 75

FONTE: Ag. Tecnocasa

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 115.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1.533,00=

(\*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 4

OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (\*)

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m<sup>2</sup> 90

FONTE: Ag. Gabetti

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 140.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1.550,00=

(\*) Edificio nelle vicinanze la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 5

OGGETTO: Appartamento in via Ca' Bura

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m<sup>2</sup> 110

FONTE: Ag. Gabetti

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 178.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1.618,00=

Si determina quindi la "media" delle indagini di mercato sia per le "fonti dirette" degli operatori immobiliari che di quelle "indirette" (Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e F.I.A.I.P – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della provincia di Bologna).

Il valore medio di un appartamento usato in buono stato in zona centrale del comune di Sasso Marconi in base ai valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è pari a 1.850 €/mq., quello della banca dati F.I.A.I.P – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della provincia di Bologna è di 1.550 €/mq. mentre dalle indagini dirette risulta un importo di 1.560 €/mq.

A proposito dei valori reperiti si precisa che gli stessi sono riferiti a immobili offerti in vendita, quindi si ritiene di dover operare una decurtazione del 10% quale alea di trattativa. Quindi il valore delle indagini dirette viene arrotondato in 1.400 €/mq.



Comunque si evidenzia che i valori sopra riportati, soprattutto quelli dell'O.M.I. e delle indagini dirette, sono riferiti ad alloggi usati ma in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento in argomento, pur essendo in buone condizioni, ha la necessità di alcune opere manutentive di carattere sia ordinario sia straordinario quali la sostituzione di tutti gli infissi esterni (funzionanti ma obsoleti), la sistemazione delle tapparelle (sostituzione cinghie e molle di avvolgimento), il rifacimento del bagno (funzionale ma obsoleto), la tinteggiatura degli ambienti, la verifica della funzionalità degli impianti con adeguamento di quello elettrico.

Di ciò si è tenuto conto arrotondando il prezzo unitario in €. 1.400,00= per metro quadro di superficie.

Si calcola quindi il "valore" dell'alloggio come segue:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 100
VALORE UNITARIO €. /MQ. 1.400,00=
MQ. 100 X €. /MQ. 1.400 = €. 140.000,00=

Il valore di €. 140.000,00= (euro centoquarantamila/00) rappresenta quindi il valore di mercato dell'appartamento al quale bisogna aggiungere il costo dell'autorimessa.

Si precisa che il valore così stimato considera lo stato dei luoghi come in essere, con locali liberi da persone ma con alcune suppellettili da rimuovere e tiene conto della presenza di area comune pertinenziale.

Per determinare il valore dell'autorimessa, che può contenere n. 1 autovettura di medie dimensioni sono state svolte indagini sia dirette che indirette, analogamente l'alloggio. Sono stati inoltre considerati lo spazio per le manovre di accesso, l'altezza dell'apertura e la buona profondità del vano.

In base a tali elementi si ritiene congruo stabilire il valore dell'autorimessa, "a corpo" e non a misura, in €. 15.000,00= (euro quindicimila/00).

Pertanto il valore dell'intero bene è stimato pari a €. 140.000,00 + €. 15.000,00 = €. 155.000,00= (centocinquantacinquemila/00).

#### DETERMINAZIONE DELL'IPOTETICO CANONE DI LOCAZIONE

Il valore prima determinato è da intendersi riferito all'immobile "libero da vincoli locativi".



Al momento non si conosce la destinazione del bene ovvero se L'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna intende vendere o affittare il cespite.

Anche per la determinazione del valore locativo sono state compiute opportune indagini di natura diretta e indiretta nella zona in cui l'edificio è posizionato.

In particolare per quanto concerne le indagini indirette sono stati esaminati:

- 1) l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI)
- 2) l'osservatorio immobiliare della Fiaip (federazione italiana agenti immobiliari professionali).

**Informazioni desunte da fonti indirette**

I valori di riferimento indicati per la destinazione considerata (alloggio in buone condizioni ubicato nel capoluogo) hanno un importo unitario come di seguito indicato.

**OSSERVATORIO F.I.A.I.P.**

Alloggi in buone condizioni di 3-4 vani  
Minimo 420,00 €/mese Massimo 500,00 €/mese

**OSSERVATORIO O.M.I.**

Alloggi in buone condizioni di 3-4 vani  
Minimo 300,00 €/mese Massimo 400,00 €/mese

**Informazioni desunte da fonti dirette**

Nei primi mesi dell'anno 2018 sono state svolte indagini mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nel comune di Sasso Marconi.

Da tali ricerche risulta un canone, per un alloggio di circa 100 mq. in buone condizioni costituito da n. 4 vani che oscilla tra 420 e 500 €/mese, sostanzialmente coincidente con quello massimo dei borsini.

Si ritiene quindi equo considerare un valore locativo medio di 450 €/mese per l'alloggio e la cantina oltre a 60 €/mese per l'autorimessa e così per un totale di 510 €/mese.

**CONCLUSIONI**

A chiusura della presente relazione si riportano in sintesi le conclusioni cui si è pervenuti. In seguito all'incarico ricevuto lo scrivente ha rilevato le caratteristiche, le condizioni e la consistenza del bene. Inoltre ha eseguito le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici per verificare la regolarità edilizia dell'immobile.

Si è appurato quanto segue:

- I. Il bene è costituito da n. 2 unità immobiliari (alloggio e autorimessa) correttamente censiti nel Catasto Urbano, come riportato nel paragrafo B;





- II. La consistenza commerciale è di 100 mq. per l'alloggio e di 23,40 mq. per l'autorimessa, come precisato nel paragrafo B dove sono indicate anche le superfici dei singoli ambienti;
- III. L'alloggio è in buone condizioni manutentive;
- IV. Il valore della quota dei millesimi di proprietà generale sull'intero edificio è pari a 50,83 millesimi.
- V. non sono state trovate le Certificazioni di Conformità degli impianti: è quindi necessario produrre la "Dichiarazione di Rispondenza", in merito alla impiantistica sia elettrica che idrotermosanitaria
- VI. nonostante siano state realizzate modeste varianti in corso d'opera non è necessario chiedere sanatoria edilizia in relazione Legge Regionale 23 giugno 2017 in vigore il 1° luglio 2017 in quanto:
- *le irregolarità geometriche e dimensionali e la diversa collocazione di impianti sono da considerarsi di modesta entità;*
  - *le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e le parziali difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato rientrano nella tolleranza di cui al comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017*
  - *l'amministrazione comunale non ha contestato come abuso edilizio le variazioni al momento del rilascio dell'agibilità dell'immobile*
- VII. è necessario produrre l'Attestato di prestazione energetica (Ape) da parte di soggetto certificatore accreditato dalla Regione e registrato nel sistema telematico "S.A.C.E. - Sistema certificazione energetica degli edifici"
- VIII. l'immobile non è soggetto a presunzione di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 poiché si tratta di edificio privato, di vetustà trentennale e privo di elementi di qualsiasi pregio artistico o architettonico.
- IX. Il probabile valore di mercato del bene è di €. 155.000,00 (alloggio e autorimessa)
- X. Il probabile canone di locazione del bene è di €. 510/mese pari a 6.120 €/anno.

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti inerenti il presente elaborato.

In fede

Geom. Donato Tinari

Geom. DONATO TINARI  
via Don Guanella n. 11  
40141 Bologna

Bologna, giugno 2018



TRIBUNALE DI BOLOGNA



Cr. 8253



L'anno - 9 LUG. 2018 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

nella sede del Tribunale , avanti al sottoscritto cancelliere e' comparso/a :

Geom Donato Tinari

Identificato /a con documento C.I. BOLOGNA AV0677338

rilasciato del 20/6/2018 il \_\_\_\_\_

il quale consapevole delle sanzioni penali cui puo' incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere , di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000 ,richiede di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione /traduzione e pronunciando la formula di rito dichiara dio avere fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate.

L. e. S.

Geom. Donato Tinari

*Donato Tinari*

FUNZIONARIO  
Roberto Fantini

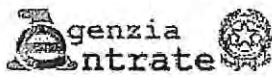
*Roberto Fantini*

Allegati:

- A1 - visura catastale alloggio
- A2 - visura catastale autorimessa
- A3 - estratto di mappa catastale
- A4 - planimetria catastale alloggio / cantina
- A5 - planimetria catastale autorimessa
- B1 - stralcio progetto costruzione edificio (alloggio)
- B2 - stralcio progetto costruzione edificio (autorimessa e cantina)
- C1 - pianta alloggio al 1° piano e autorimessa / cantina interrati (rilievo)
- C3 - pianta autorimessa / cantina interrati (rilievo)
- C3 - elaborato grafico con evidenziate difformità edilizie
- D1 - copia licenza edilizia costruzione edificio
- D2 - copia certificato di abitabilità
- D3 - copia collaudo statico edificio
- E - documentazione fotografica







Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 22.41.29 Fine  
Visura n.: T337036 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI ( Codice: G972) Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 62 Particella: 279 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		62	279	4			A/3	2	5,5 vani	Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte**: 97 m²	Euro 497,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA DELL' EUROPA n. 6 piano: 1-S1;

INTESTATO

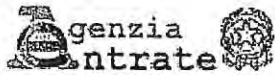
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA	92038610371*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/2014 Voltura n. 10435.1/2015 in atti dal 28/07/2015 (protocollo n. BO0154072) Repertorio n.: 57882 Rogante: SERTORI FABRIZIO Sede: BOLOGNA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 2531 del 24/07/2015 SUCCESSIONE DI BONFIGLIOLI ANNA		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 22.42.50 Fine

Visura n.: T337052 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSO MARCONI ( Codice: G972)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA Foglio: 62 Particella: 279 Sub.: 30

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		62	279	30			C/6	4	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 131,70 L. 255.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA DELL' EUROPA piano: S1;

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA	92038610371*	(1) Proprieta' per 1/1

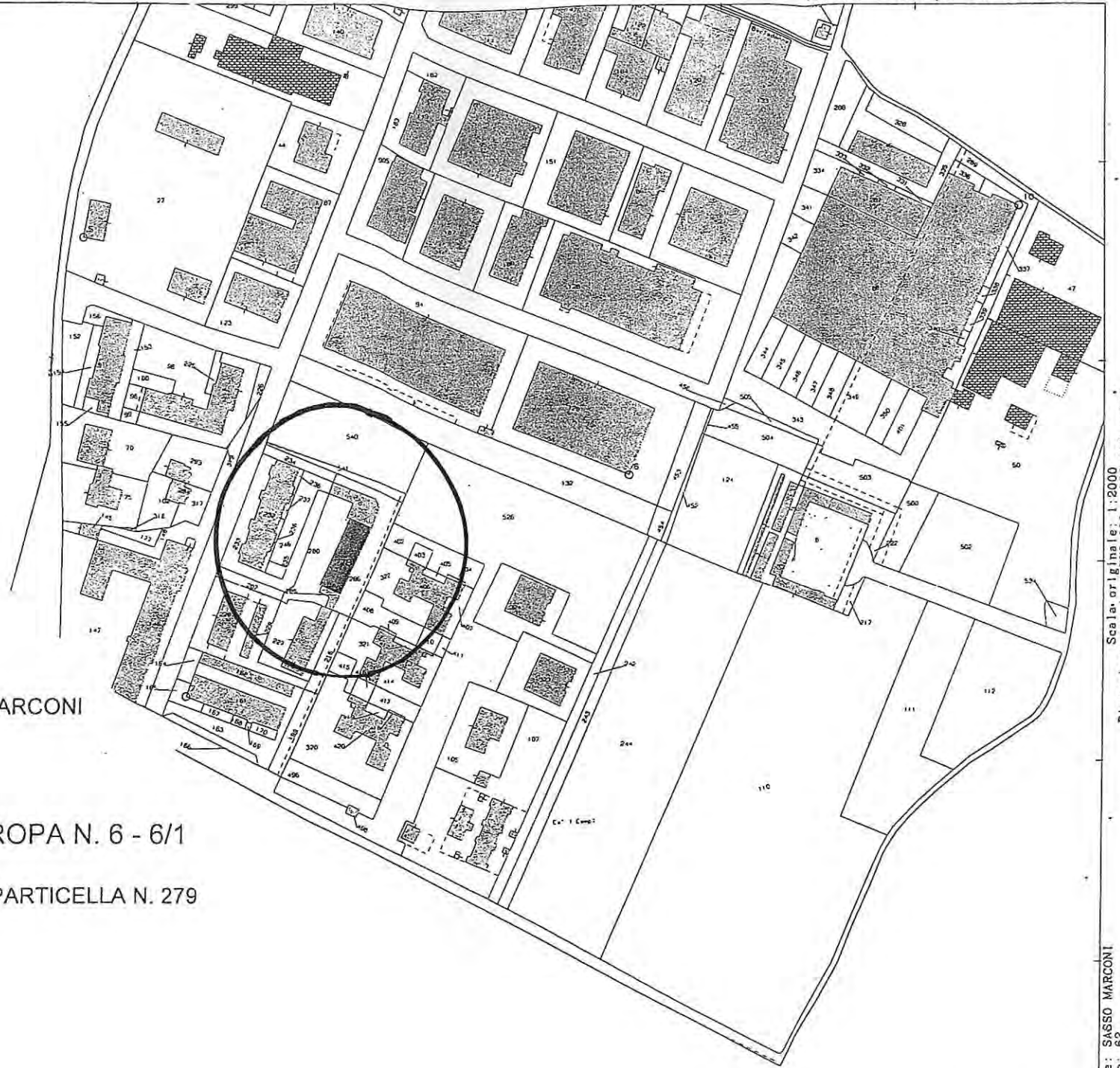
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/2014 Voltura n. 10435.1/2015 in atti dal 28/07/2015 (protocollo n. BO0154072) Repertorio n.: 57882 Rogante: SERTORI FABRIZIO Sede: BOLOGNA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 2531 del 24/07/2015 SUCCESSIONE DI BONFIGLIOLI ANNA

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

AII. A3



COMUNE DI SASSO MARCONI

EDIFICIO IN VIA DELL'EUROPA N. 6 - 6/1

FOGLIO DI MAPPA N. 62

PARTICELLA N. 279

N=4918500



MODULARIO  
Cat. 5 T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuova Guida Edilizia Urbana)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20  
279  
4

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

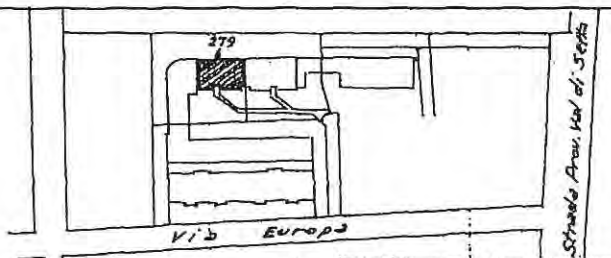
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sasso Marconi Via Europa

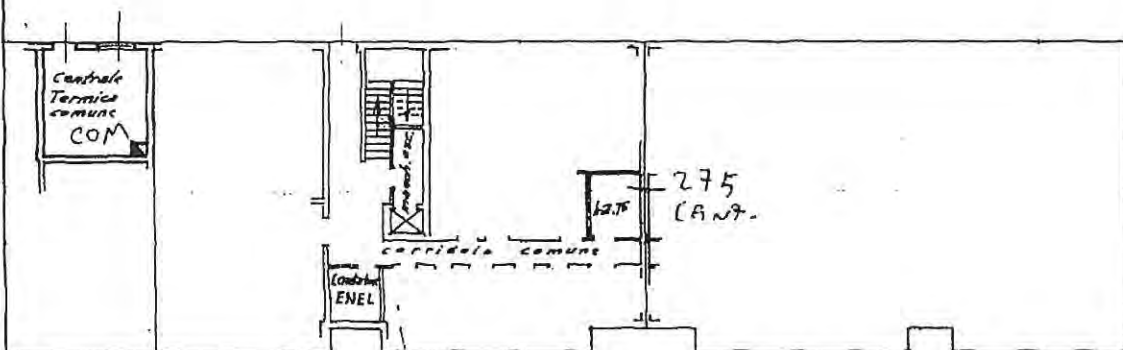
Ditta Soc. a.s.p.a. semplice CADECE di Covazza Valeria e C. con sede in Sasso Marconi

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna

Comune di Sasso Marconi  
Foglio 62  
Scala 1:2000



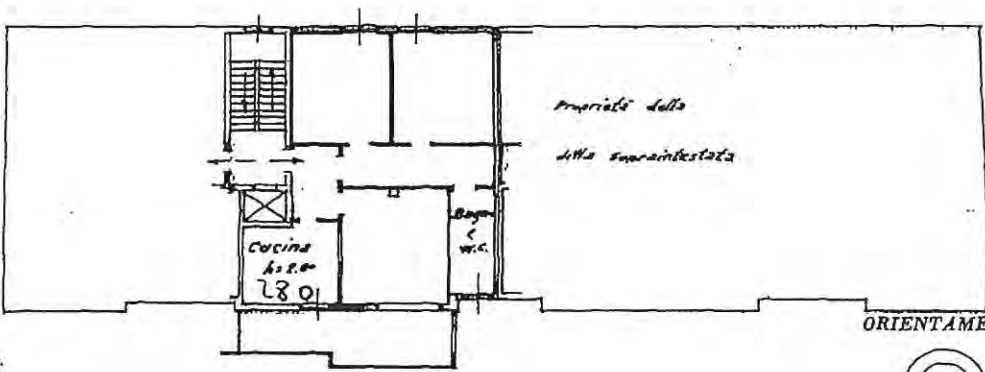
Piano Seminterrato



ABITAZIONE

10 metri

Piano 1°



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

72) - < Foglio: 62 - Particella: 279 - Subalterno: 4



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15.6.1977  
P. 26  
NOT. N° 962

F 62  
N 279 sub 4

ACCETTIBILE

Compilata dal geom. Luciana Fantazzini  
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Bologna

DATA 13.6.1977

Firma: [Signature]

AII. A4



MODULARIO  
F. - Cat. A. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

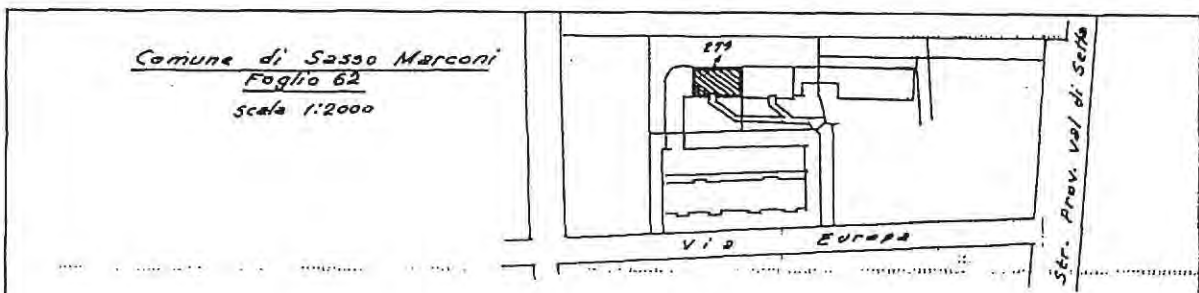
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# 94 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

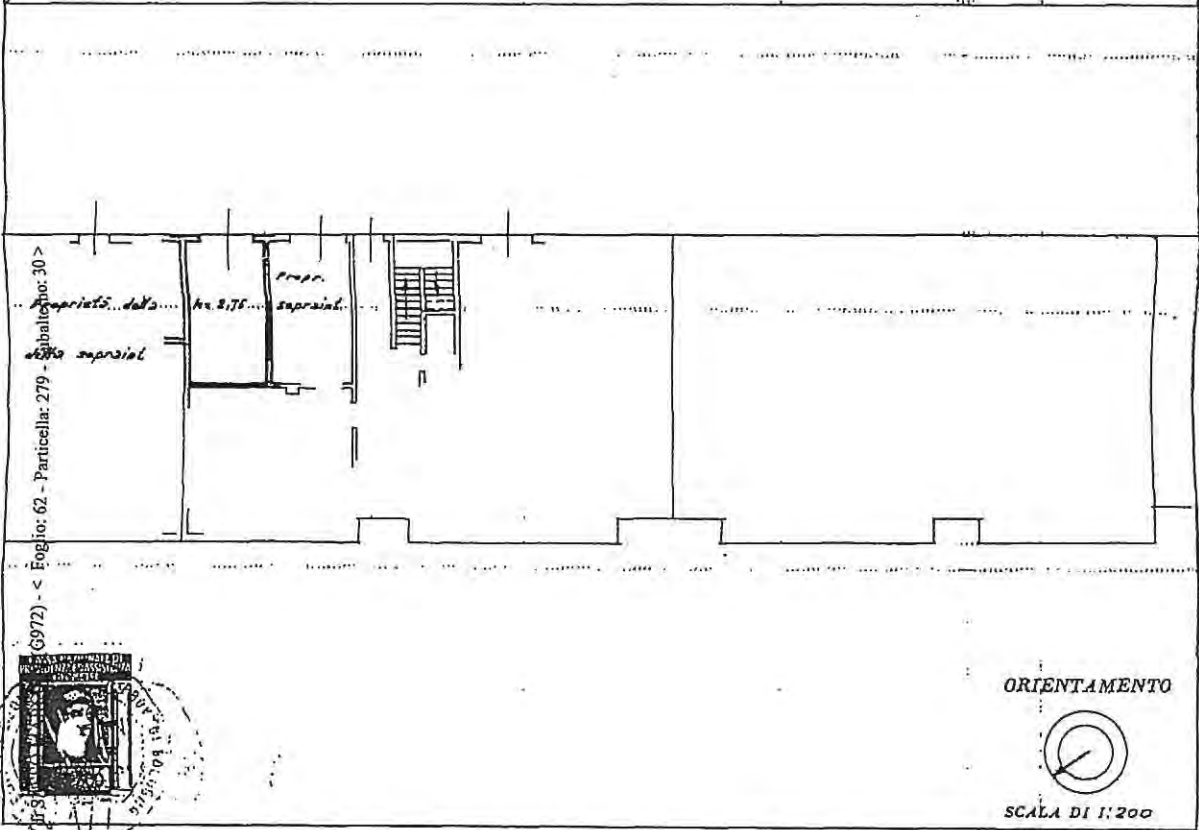
Lirc 20 <sup>279</sup> <sub>(11)</sub>

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SASSO MARCONI Via EUROPA  
Ditta Soc. accom. semplice CADECE di Cavazza Valerio & C. con sede in SASSO MARCONI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna



Piano Seminterrato



GARAGE PRIVATO

ORIENTAMENTO



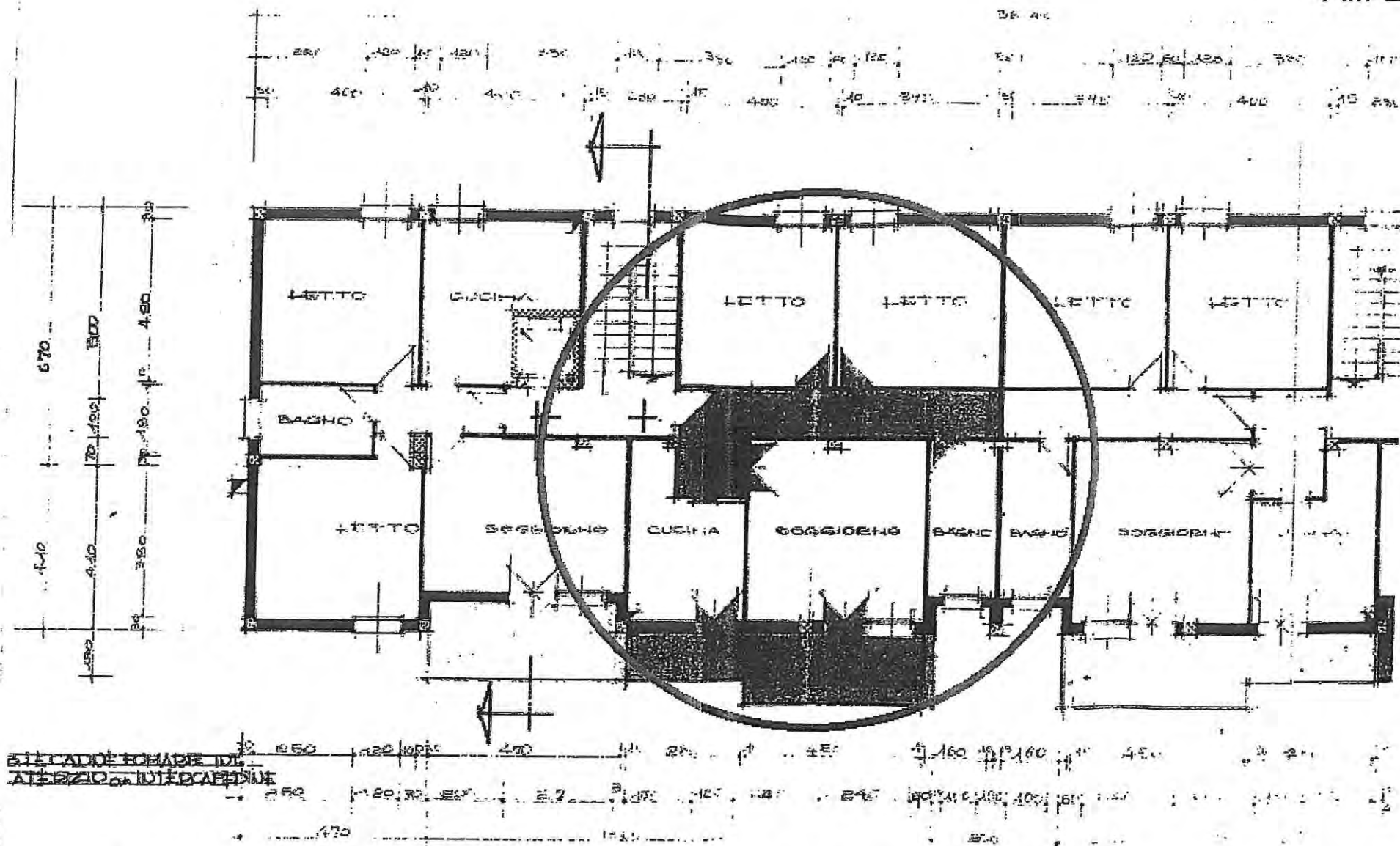
SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>15.6.1977</u> PROT. N° <u>269</u>	<u>F 62</u> <u>N° 279 sub 30</u>
ACCETTABILE	

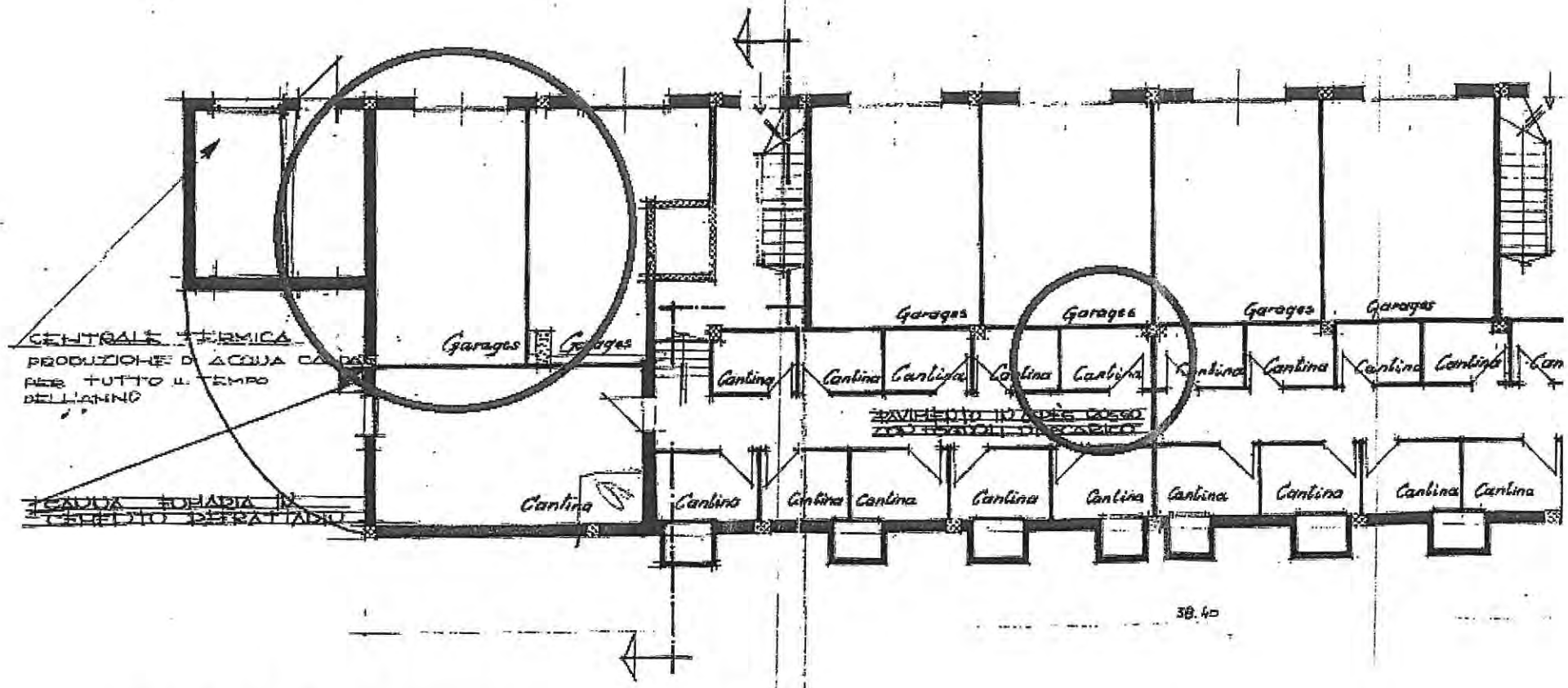
Compilata dal geom. Luciana Fantazzini  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Bologna  
 DATA 12-6-1977  
 Firma: [Signature]

AII. A5



STACADIE FORMATE IDL  
ATEZZIO INTERCABINE

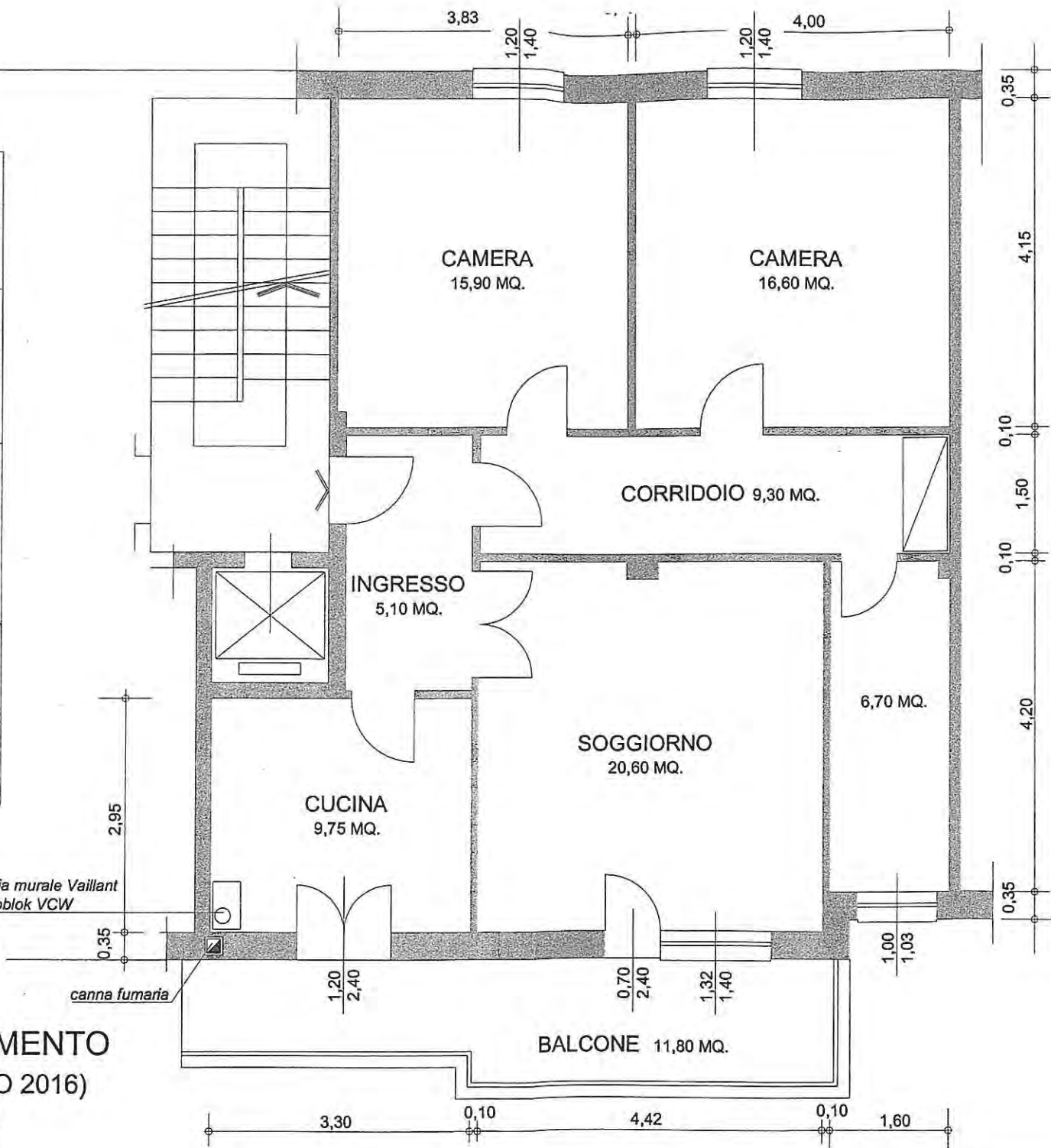
PIANTA PROGETTO APPROVATO PROT. N. 49/1975 - STRALCIO PIANO TIPO  
L'appartamento sub. 4 è all'interno del cerchio rosso



**STRALCIO PIANO SEMINTERRATO PROGETTO APPROVATO PROT. 49/1975**

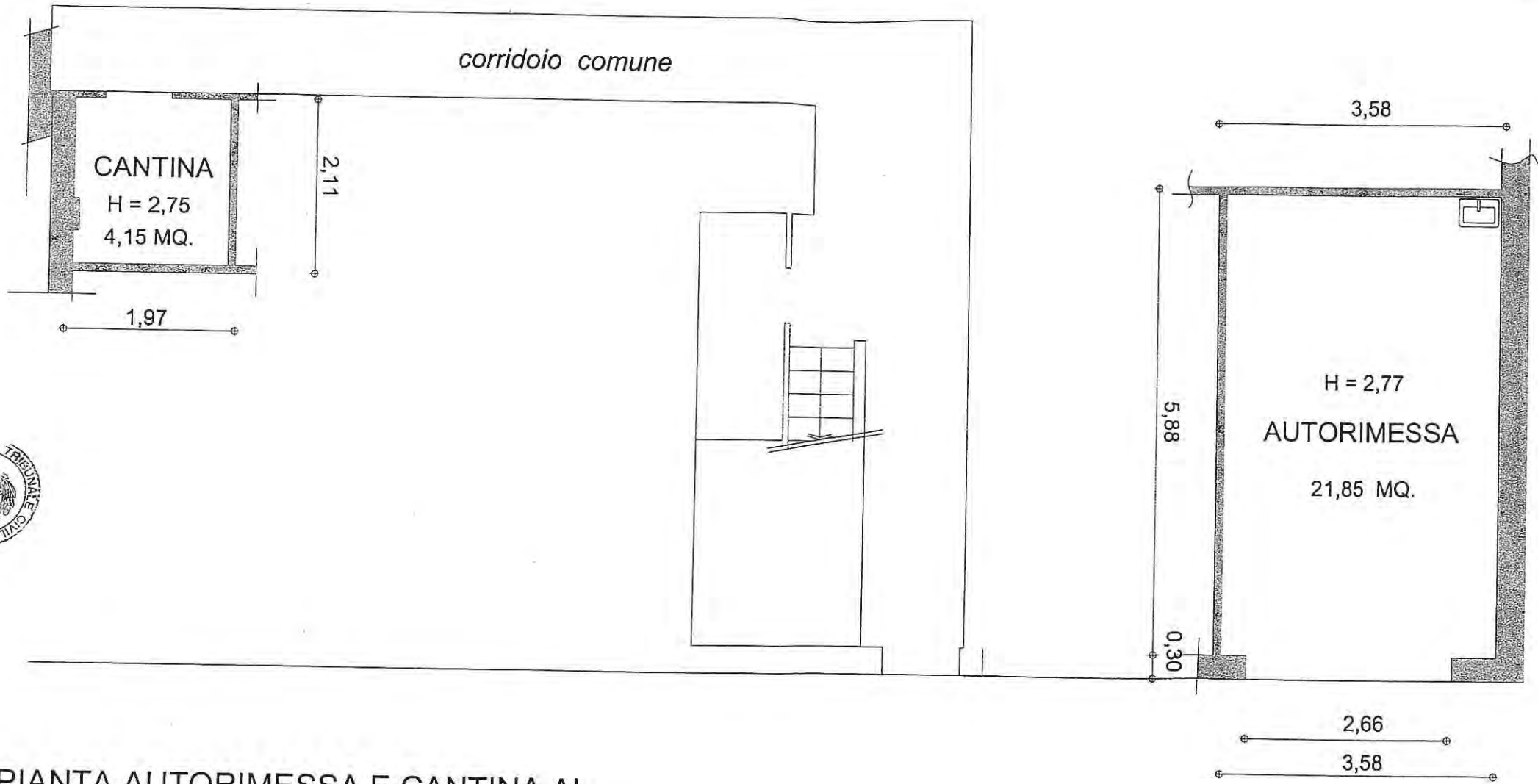
La cantina pertinenziale l'alloggio sub. 4 e l'autorimessa sub. 30 sono cerchiare in rosso

Destinazione	Superficie calpestabile	Superficie areoilluminante	Rapporto areoilluminante
INGRESSO	5,10 mq.		
CUCINA	9,75 mq.	2,88 mq.	1 / 3,4
SOGGIORNO	20,60 mq.	3,53 mq.	1 / 5,8
CORRIDOIO	9,30 mq.		
CAMERA	15,90 mq.	1,68 mq.	1 / 9,5
CAMERA	16,60 mq.	1,68 mq.	1 / 9,9
BAGNO	6,70 mq.	1,03 mq.	1 / 6,5



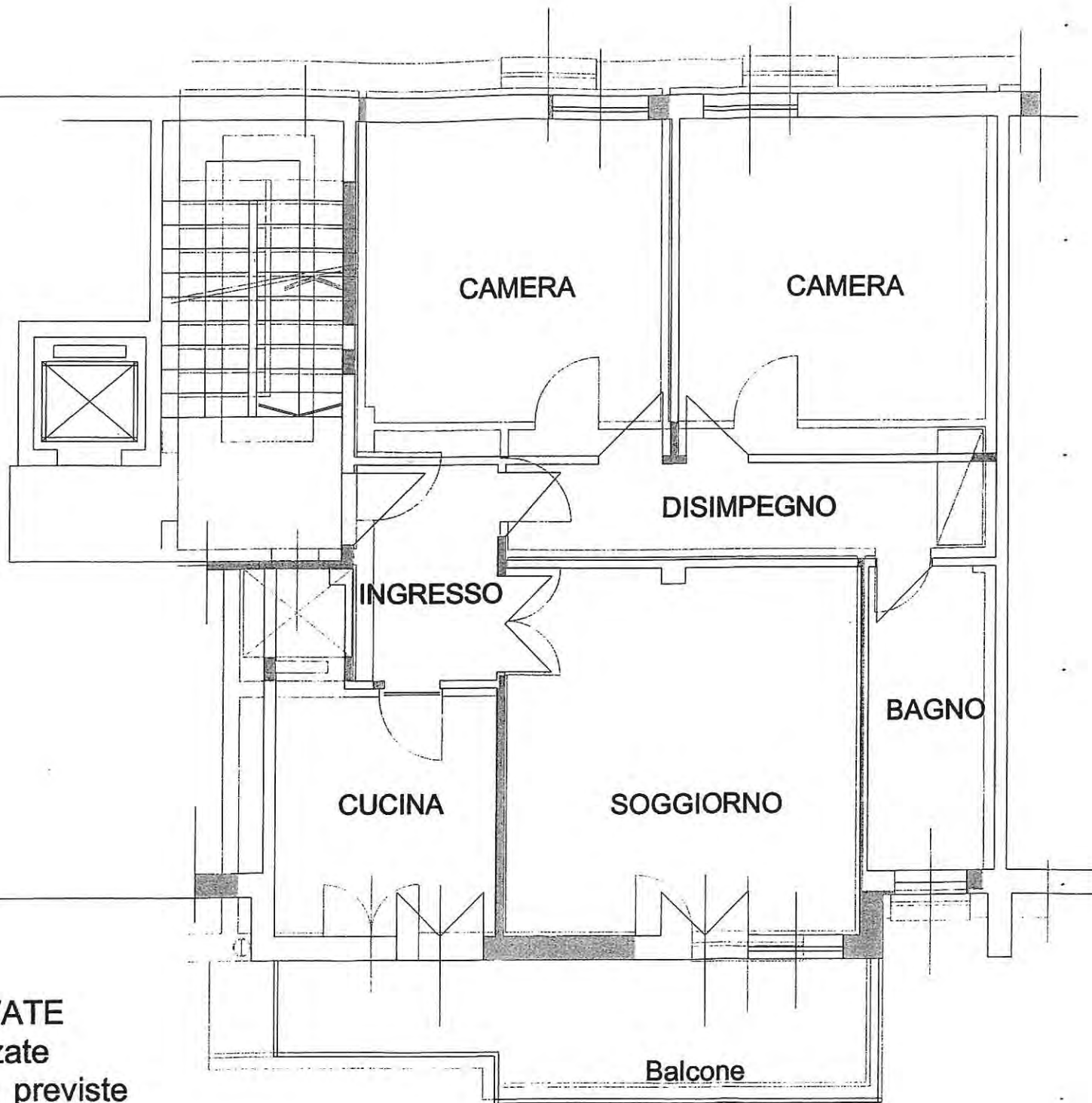
PIANTA APPARTAMENTO  
 1° PIANO (RILIEVO 2016)  
 SCALA 1: 50



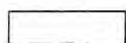


PIANTA AUTORIMESSA E CANTINA AL  
PIANO SEMINTERRATO (RILIEVO 2016)  
SCALA 1: 50

All. C3



DIFFORMITA' RILEVATE



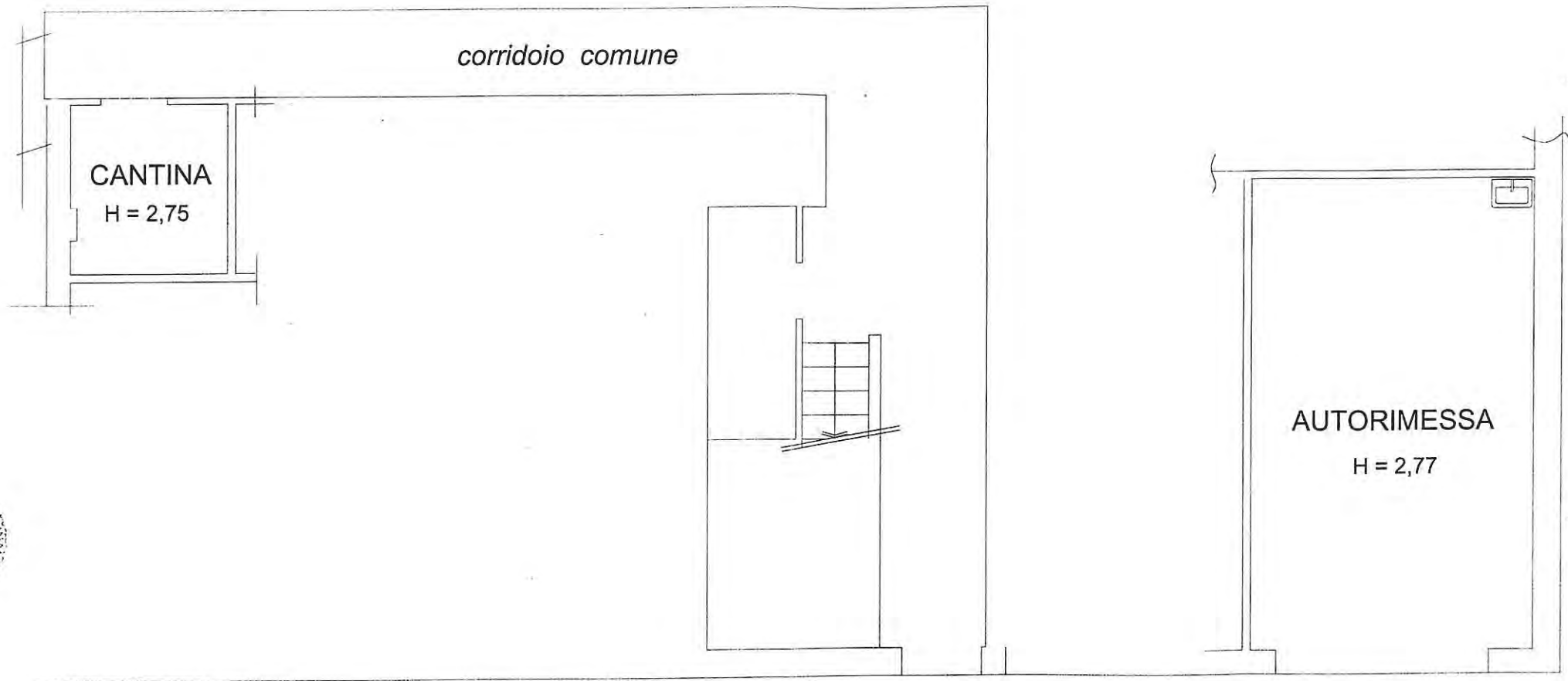
Murature non realizzate





Murature non previste

SCALA 1: 50

All. C3



DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO SEMINTERRATO

-  Murature non realizzate
-  Murature non previste

SCALA 1: 50





COMUNE DI SASSO MARCONI  
PROVINCIA DI BOLOGNA

Posiz. N. 184/72

## LIGENZA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI

IL SINDAGO

Vista la domanda al prot. n. 49 del 4 Gennaio 1975  
con la quale il Sig. S.a.s. CADECE di Savassa Valerio  
S. C.  
residente a Sasso Marconi via Setta

chiede il permesso di costruire un fabbricato  
in questo Comune in Via Europa  
sul mappale n. 103 del foglio 62  
da adibirsi ad uso civile abitazione

Visti i disegni ed il tipo allegati alla domanda stessa;

Vista la legge urbanistica del 17-8-1942, n. 1150 e modif. appr. con L. 6-8-1967,  
n. 765;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Visto il regolamento di polizia locale a tutela delle strade comunali;

Sentito il parere del Tecnico Comunale;

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

C O N C E D E

NULLA OSTA

Al Sig. S.a.s. CADECE di Savassa Valerio e c.

per l'esecuzione dei lavori di cui alla domanda, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in conformità del progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, in conformità delle seguenti disposizioni:

Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo





di danno a persone e a cose ed assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tali opere;

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici e tali assiti od altri ripari devono avere gli angoli imbiancati a tutta altezza e muniti di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su di cui è collocata;

Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciali autorizzazioni dall'Ufficio Tecnico comunale e le aree così occupate devono essere restituite pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre ad un certo tempo; se nel manomettere il ruolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico per tutti gli accertamenti tecnici e sanitari del caso;

L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

Ogni appartamento deve essere munito di cassetta per le lettere posta nel vano scale;

E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato e alla destinazione dei locali pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti e leggi in vigore;

*e alle condizioni seguenti:*

che siano salvi e rispettati i diritti di terzi;

Che a lavori ultimati venga presentata domanda di abitabilità.





Lined area for technical drawings or notes, consisting of multiple horizontal lines.

*Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti locali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.*

*Alla presente si allega in restituzione un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistato.*

Dalla residenza municipale, il 12 GIU 1975

IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

**COMUNE DI SASSO MARCONI**



Referto di avvenuta pubblicazione

Il sottoscritto Masso Comune attesta di avere pubblicato all'Ufficio Tecnico di questo Comune il presente progetto per un periodo di giorni 30 e cioè dal 12-6-75 al 28-6-75

Sasso Marconi, il 30 6-75 1



COMUNE DI SASSO MARCONI  
PROVINCIA DI BOLOGNA

Posiz. N. 184/72

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda al prot. n. 204 del 7 gennaio 1978  
con la quale il Sig. S.a.s. CADECE di Cavassa Valeria & C

residente a Sasso Marconi via Sette I

chiede la concessione di <sup>abitabilità</sup> <sub>usabilità</sub> del fabbricato  
costruito in questo Comune in Via Europa c.n. 6

sul mappale n. 103 del fog. 62

da adibirsi ad uso civile abitazione

- Visto la relazione tecnica-sanitaria in data 5 aprile 1978
- Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27-7-1934 n. 1265);
- Visto i regolamenti comunali di edilizia ed igiene;
- Visto la ricevuta n. 51 del 6 aprile 1978 per l'importo di L. 125.900 dell'Ufficio PP.TT. di Sasso Marconi per l'ammontare della tassa di concessione governativa di cui al n. 29 della tabella A annessa al T.U. delle disposizioni in materia di tasse sulle concessioni governative;
- Visto la ricevuta n. 48 del 6 aprile 1978 per l'importo di L. 17.000 dell'Ufficio dell'Economato comunale per l'ammontare dei diritti sanitari;



# AUTORIZZA

ad abitare / usare la costruzione di cui alle premesse:

## DESCRIZIONE DELLA CASA

P I A N I	Vani abitabili	Vani accessori	Vani integrativi
Inferiore . . . . .		11	20
Terreno . . . . .	14	4	4
Primo . . . . .	16	4	4
Secondo . . . . .	16	4	4
Terzo . . . . .	16	4	4
Quarto . . . . .	16	4	4
Quinto . . . . .			
Sottotetto : . . . . .			
<b>TOTALE</b>	N. <b>78</b>	N. <b>31</b>	N. <b>40</b>





Lined writing area with horizontal dashed lines.

Dalla Residenza Municipale, li 8 APR. 1978



IL SINDACO

*Alberici*



COLLAUDO STATICO DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO: LEGGE 5/11/ 1971 N° 1086.

OPERE in conglomerato cementizio armato eseguite per la costruzione del fabbricato di civile abitazione, sito nel Comune di Sasso Marconi via Europa.-

Stampa del Genio Civile con numero 625 e data 21/9/1975, firmata.

DENUNCIA al Genio Civile N°625 del 21/9/1975.  
COMMITTENTE: Soc. CADECE di VALERIO CAVAZZA S.A.S.  
via Porrettana 349 (Sasso Marconi)

PROGETTISTA GENERALE dell'opera: DOTT. ING. ISLAM SESERI via Oretti 7/2 -Bologna  
PROGETTISTA-CALCOLATORE- e DIRETTORE LAVORI delle strutture: DOTT. ING. ANTONIO LELLI - via Della Grada 13 Bologna;

COSTRUTTORE - SOC. CADECE S.A.S di VALERIO CAVAZZA via Porrettana 349 -Sasso Marconi

PREMESSE

Il collaudo delle opere sopraindicato viene eseguito, per incarico della Soc. CADECE di VALERIO CAVAZZA, via Porrettana N° 349 Sasso Marconi, dal sottoscritto Dott. Ing. TERO TAMPIERI, con studio tecnico in Imola via Appia 20, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n° 1322.

Le opere da collaudare sono le strutture in con\_

glomerato cementizio armato, realizzate per la costruzione del fabbricato "D" di civile abitazione, sito nel Comune di Sassse Marconi in via Europa.

In particolare si tratta di strutture in opera in conglomerato cementizio, di strutture prefabbricate della R.D.B. di Piacenza tipo "BISAP" 20+3, interasse 80, sovraccarico Kg. 200+205+ p.p., certificate d'origine. N° 394 del 1/12/75, a pannelli impiegati nel solaio al P.T.; di strutture tipo "BISAP" 20+3, int. 80" sovraccarico Kg/mq. 200+205=p.p., certificate di origine N° 395 del 1/12/1975, impiegate nei solai dei vari piani; di strutture tipo "BISAP" a pannelli 20+3 int. 80" sovraccarico Kg/mq 120+250+ p.p., certificate d'origine 394/Bis del 1/12/1975, impiegate nel solaio portante il coperto, di strutture di travetti precompresso H = 9 certificate di origine N° 395/Bis del 1/12/1975, impiegate per il tetto.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Il sottoscritto collaudatore, in base a quanto stabilita dalla legge 5/11/1971 N° 1086; visto che la relazione di calcolo delle strutture in esame e i relativi disegni, sono stati redatti secondo le regole della Scienza delle costruzioni e le prescrizioni di legge;



considerato che la visita generale delle opere, effettuata il 29 Aprile 1977, in presenza del DOTT. ING. LELLI ANTONIO, progettista, calcolatore e Direttore dei Lavori delle strutture, e del Signor VALERIO CAVAZZA, titolare della Impresa Costruttrice "Soc Cadece", ha dato esito positivo in quanto le opere stesse sono conformi ai disegni di progetto e non presentano deformazioni od anomalie;

visto l'esito positivo delle prove di carico eseguite dallo Stesso Progettista - Calcolatore e Direttore dei lavori delle strutture, DOTT. ING. ANTONIO LELLI, nei giorni 24 e 25 Febbraio 1977, i cui verbali vengono allegati al presente certificato;

visto i risultati positivi delle prove eseguiti sui campioni dei materiali impiegati nelle opere, come risulta dagli allegati certificati, rilasciati dal Laboratorio sperimentale per la Resistenza dei Materiali del Politecnico di Milano, certificato n° 557/3716 del 25/11/76, per i materiali ferrosi provenienti dalle acciaierie e ferriere "LUIGI LERALI & ODOLO";

dal Laboratorio Sperimentale per la Resistenza dei Materiali dell'Università di Padova, certificato n° 91/780 del 24/5/77, per i materiali Provenienti



dalla Ferriera Padana di Padova;  
Considerato che i valori ottenuti corrispondono  
mediamente alle prescrizioni di calcolo;

CERTIFICA

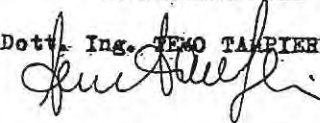
che le opere in conglomerato cementizio armato,  
eseguite per la costruzione del fabbricato tipo "D"  
posto in Comune di Sasso Marconi via Europa, costrui-  
to dalla Soc.CADECE di Valerio Cavazza, sono  
pienamente collaudabili, come in effetti col pre-  
sente atto collauda, e che nessuna osservazione  
negativa può essere formulata circa la loro  
esecuzione,

Imola 11/27/5/1977

Dott. Ing. TEMO TAMPIERI STUDIO TECNICO Via Appia, 20 - IMOLA - Tel. 4202 Ordine Ingegneri Bologna n. 1322
--

IL COLLAUDATORE

Dott. Ing. TEMO TAMPIERI



Allegati:

Verbale delle prove di carico;

N° 2 certificati delle prove sui materiali ferrosi

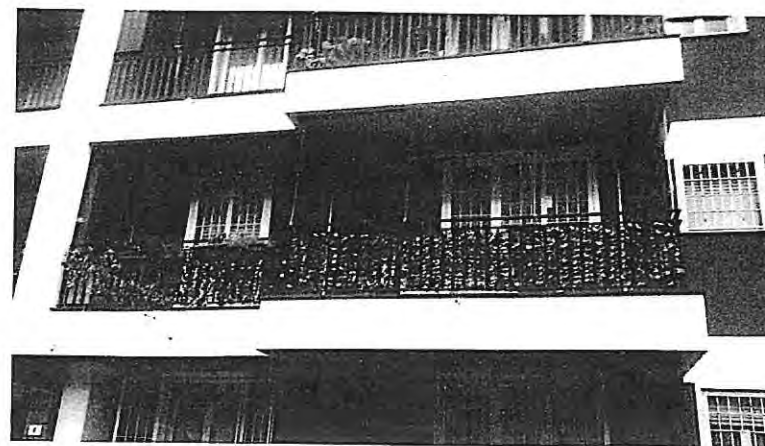


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

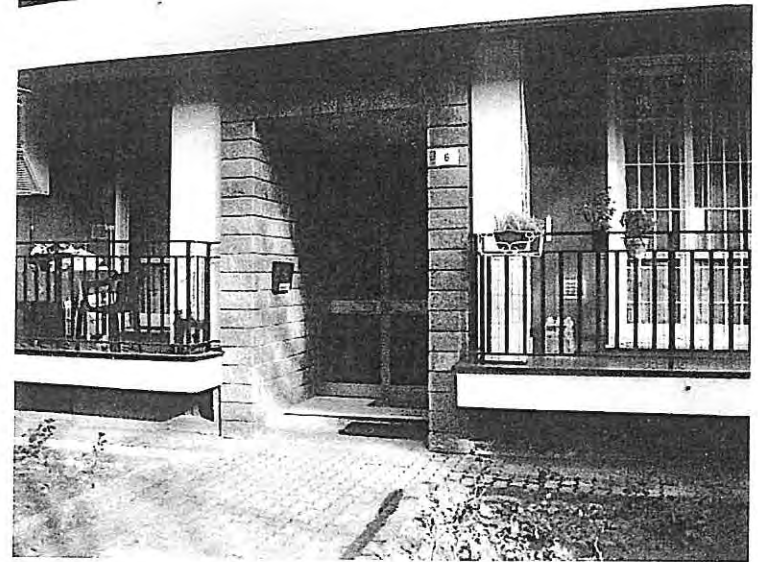
EDIFICIO IN VIA DELL'EUROPA N. 6 - 6/1 -- SASSO MARCONI



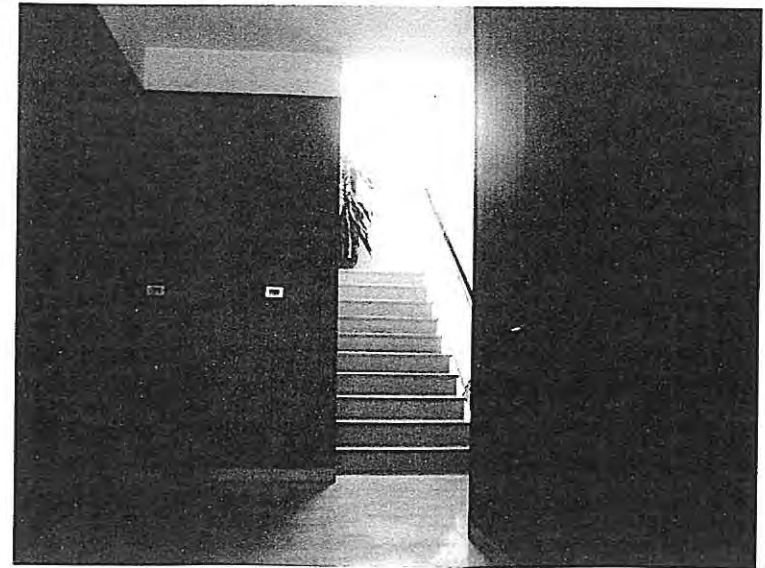
palazzina in via dell'Europa n. 6-6/1



particolare terrazza ex alloggio Bonfiglioli

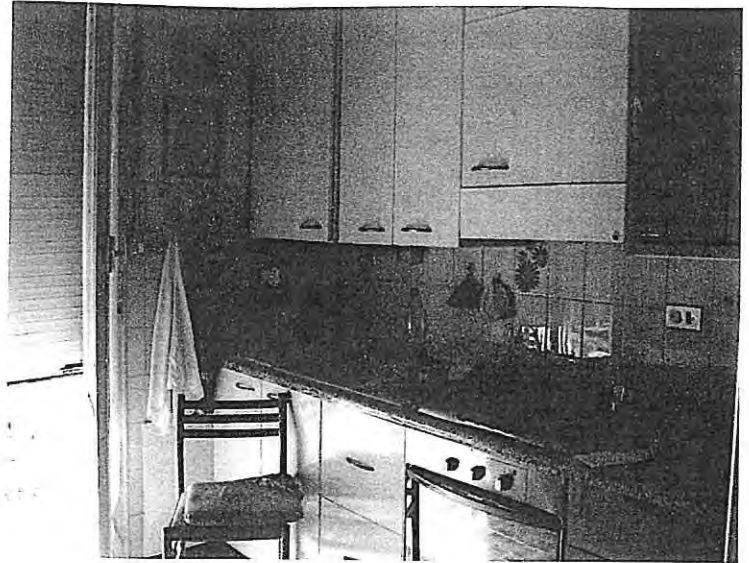


ingresso al civ. n. 6

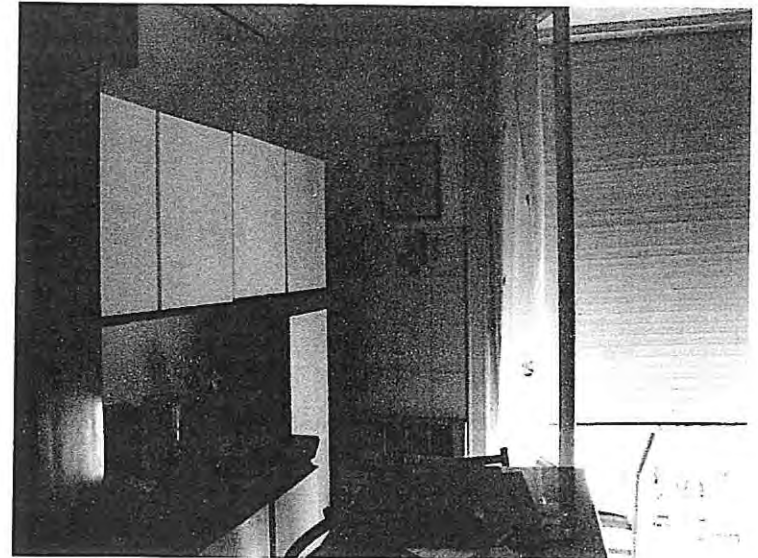
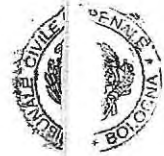


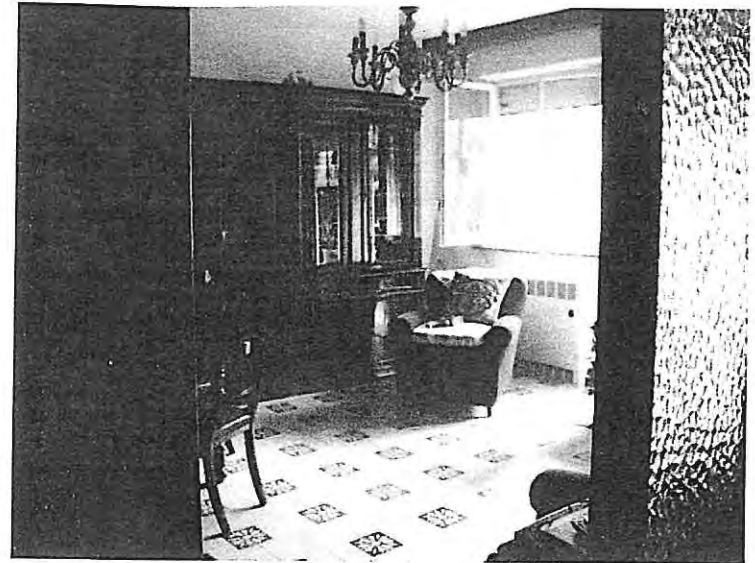
vano scala condominiale





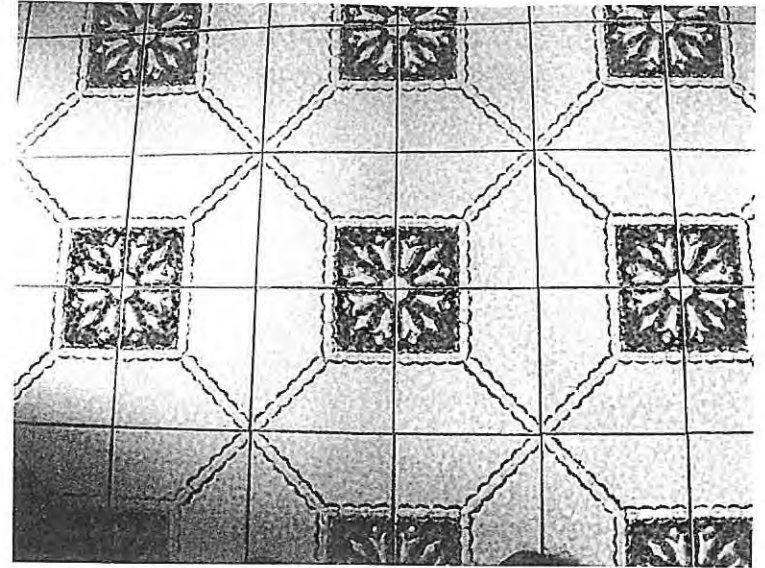
locale cucina



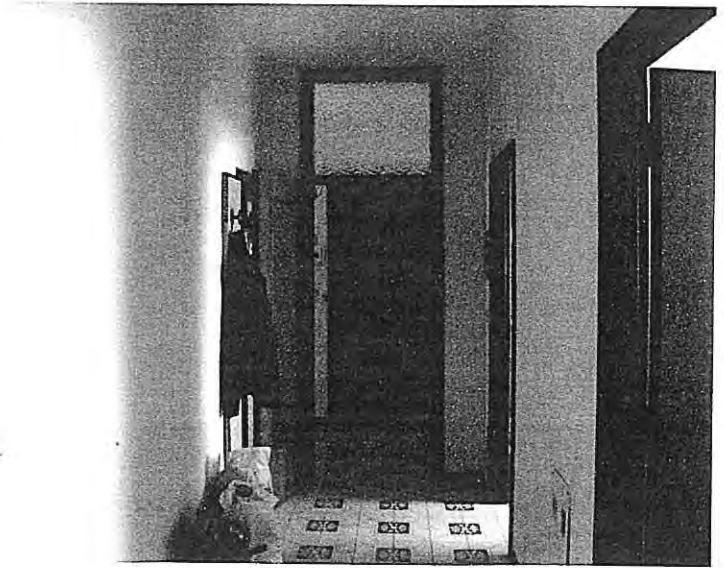


locale soggiorno





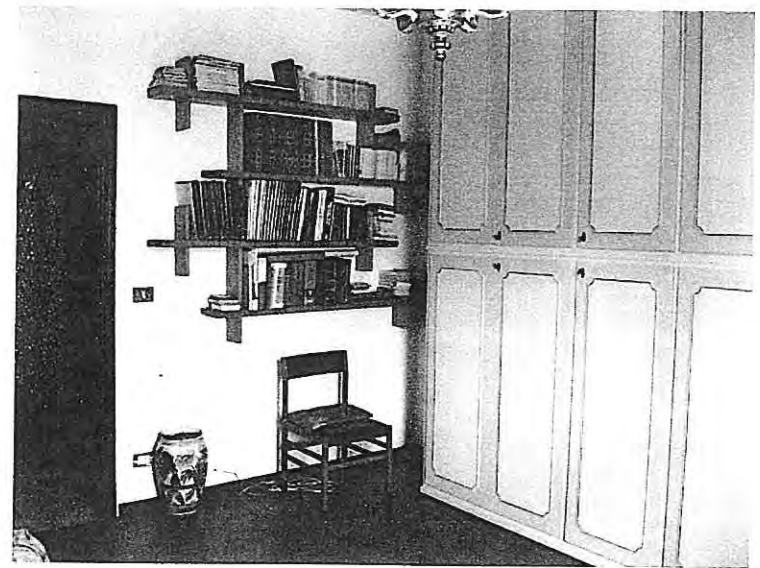
particolare pavimento

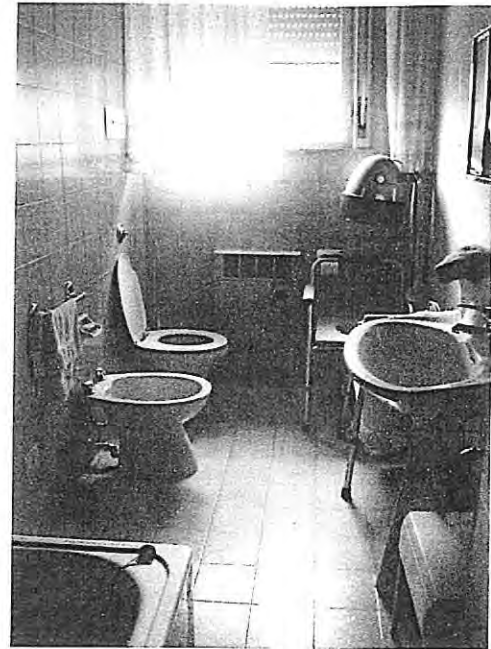


disimpegno

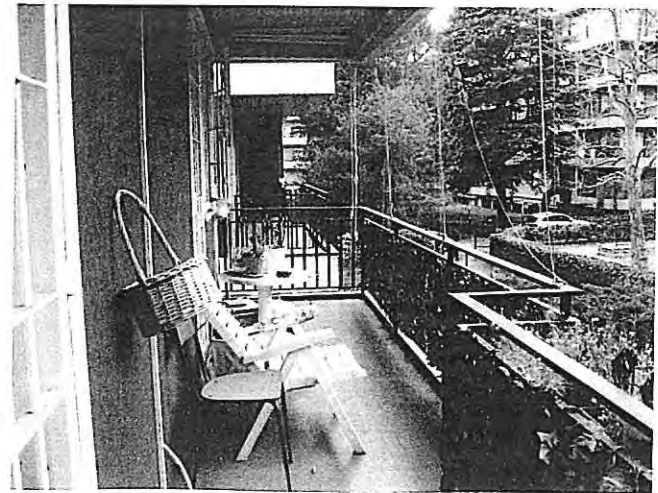


camere da letto

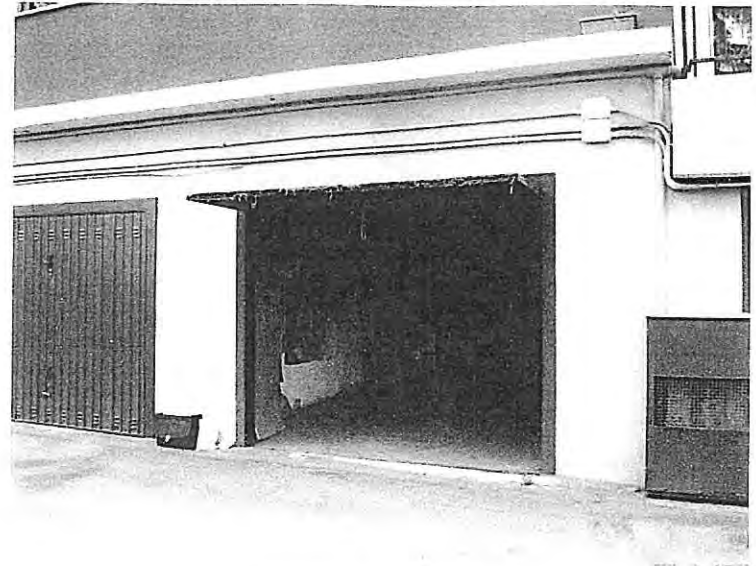




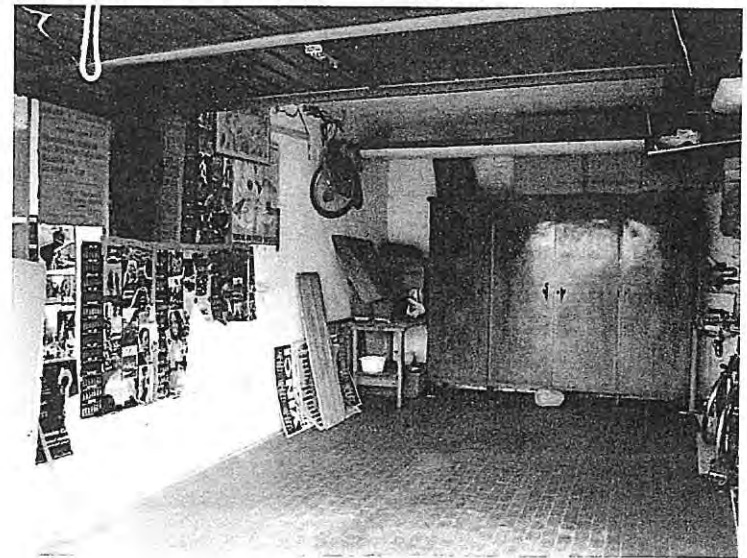
bagno



terrazza



ingresso autorimessa

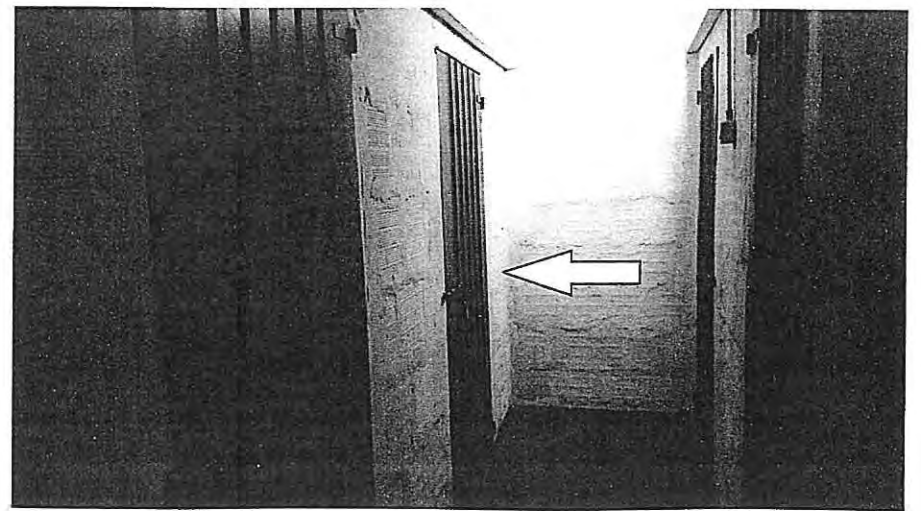


interno autorimessa





corridoio cantine



cantina di pertinenza alloggio n. 279 sub. 4