

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.404/16 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 09/07/2018

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 9:20

considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 22/06/2016 al N. Reg. Gen. 28175 e N. Reg. Part. 18952 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$**

- ..., **il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 16:

○ Map. 570, Cat. D/10, Rendita 174, 00 euro - Località Braine, n.179, P.T

○ Map. 560, Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale

43 mq, Rendita 123,95, euro - Località Braine, n.179, P.T – S1

○ Map. 560, Sub. 6, Cat. in corso di costruzione - Località Braine, n.179,

P.T 1, 2

○ Map. 560, Sub. 7, Cat. D/10, Rendita 1.740, 00 euro - Località Braine,

n.179, P.T – S1

○ Map. 560, Sub. 1, CORTE O RESEDE - Località Braine,

○ Map. 560, Sub. 2, ENTE COMUNE - Località Braine,

○ Map. 560, Sub. 3, ENTE COMUNE - Località Braine,

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 9:

○ Map.120, Bosco Ceduo Classe 3, Superficie 3 ha, 42 are, 46 ca, Reddito

Dom. 17,69 euro, Reddito Agr. 5,31 euro

○ Map.121, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 3 ha, 07 are, 56 ca, Reddito

Dom. 9,53 euro, Reddito Agr. 4,77 euro

○ Map.157, Porz. AA, Prato Classe 1, Superficie 02 are, 00 ca, Reddito

Dom. 0,52 euro, Reddito Agr. 0,41 euro

○ Map.157, Porz. AB, Seminativo Classe 4, Superficie 00 are, 16 ca,

Reddito Dom. 0,01 euro, Reddito Agr. 0,03 euro

Foglio 16:

○ Map.17, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 13 are, 62 ca, Reddito Dom.

0,42 euro, Reddito Agr. 0,21 euro

○ Map.18, Seminativo Classe 2, Superficie 13 are, 66 ca, Reddito Dom.

2,47 euro, Reddito Agr. 5,64 euro

○ Map.19, Seminativo Classe 2, Superficie 55 are, 42 ca, Reddito Dom.

10,02 euro, Reddito Agr. 22,90 euro

○ Map. 20, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 01 are, 20 ca, Reddito Dom.

0,04 euro, Reddito Agr. 0,02 euro

○ Map. 21, Vigneto Classe 2, Superficie 20 are, 43 ca, Reddito Dom. 11,61

euro, Reddito Agr. 5,28 euro

○ Map. 24, Seminativo Classe 2, Superficie 49 are, 36 ca, Reddito Dom.

8,92 euro, Reddito Agr. 20,39 euro

○ Map. 25, Porzione AA, Incolt. Prod., Superficie 17 are, 20 ca, Reddito

Dom. 0,18 euro, Reddito Agr. 0,27 euro

○ Map. 25, Porzione AB, Seminativo Classe 3, Superficie 21 are, 60 ca,

Reddito Dom. 2,79 euro, Reddito Agr. 0,67 euro

○ Map. 26, Porzione AA, Seminativo Classe 3, Superficie 09 are, 26 ca,

Reddito Dom. 0,96 euro, Reddito Agr. 2,87 euro

○ Map. 26, Porzione AB, Bosco Ceduo Classe 1, Superficie 21 are, 60 ca,

Reddito Dom. 2,79 euro, Reddito Agr. 0,67 euro

○ Map. 27, Seminativo Classe 2, Superficie 51 are, 28 ca, Reddito Dom.

9,27 euro, Reddito Agr. 21,19 euro

○ Map. 30, Pasc. Cespug. Classe U, Superficie 07 are, 90 ca, Reddito Dom.

0,12 euro, Reddito Agr. 0,12 euro

○ Map. 31, Seminativo Classe 2, Superficie 2 ha, 04 are, 84 ca, Reddito

Dom. 37,03 euro, Reddito Agr. 84,63 euro

○ Map. 32, Pasc. Cespug. Classe U, Superficie 12 are, 94 ca, Reddito Dom.

0,20 euro, Reddito Agr. 0,20 euro

○ Map. 33, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 31 are, 40 ca, Reddito Dom.

2,59 euro, Reddito Agr. 0,97 euro

○ Map. 34, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 23 are, 08 ca, Reddito Dom.

1,91 euro, Reddito Agr. 0,72 euro

○ Map. 35, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 69 are, 50 ca, Reddito Dom.

5,74 euro, Reddito Agr. 2,15 euro

○ Map. 36, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 14 are, 00 ca, Reddito Dom.

1,16 euro, Reddito Agr. 0,43 euro

○ Map. 81, Seminativo Classe 2, Superficie 1 ha, 15 are, 19 ca, Reddito

Dom. 20,82 euro, Reddito Agr. 47,59 euro

○ Map. 83, Seminativo Classe 2, Superficie 62 are, 31 ca, Reddito Dom.

11,26 euro, Reddito Agr. 25,74 euro

○ Map. 90, Area Fab. Dm, Superficie 01 are, 36 ca

○ Map. 97, Seminativo Classe 2, Superficie 07 are, 00 ca, Reddito Dom.

1,27 euro, Reddito Agr. 2,89 euro

○ Map. 101, Seminativo Classe 2, Superficie 24 are, 62 ca, Reddito Dom.

4,45 euro, Reddito Agr. 10,17 euro

○ Map. 102, Porzione AA, Prato, Classe 2, Superficie 19 are, 19 ca,

Reddito Dom. 2,97 euro, Reddito Agr. 1,98 euro

○ Map. 102, Porzione AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 29 are, 00 ca,

Reddito Dom. 3,00 euro, Reddito Agr. 8,99 euro

○ Map. 103, Seminativo, Classe 3, Superficie 21 are, 85 ca, Reddito Dom.

2,26 euro, Reddito Agr. 6,77 euro

○ Map. 104, Incolt. Prod. Classe U, Superficie 07 are, 36 ca, Reddito Dom.

0,08 euro, Reddito Agr. 0,11 euro

○ Map. 105, Prato, Classe 2, Superficie 29 are, 56 ca, Reddito Dom. 4,58

euro, Reddito Agr. 3,05 euro

○ Map. 106, Bosco Ceduo Classe 3, Superficie 25 are, 06 ca, Reddito Dom.

1,29 euro, Reddito Agr. 0,39 euro

○ Map. 107, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 10 are, 66 ca, Reddito

Dom. 1,65 euro, Reddito Agr. 1,10 euro

○ Map. 107, Porz. AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 11 are, 00 ca,

Reddito Dom. 1,14 euro, Reddito Agr. 3,41 euro

○ Map. 108, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 13 are, 00 ca, Reddito

Dom. 2,01 euro, Reddito Agr. 1,34 euro

○ Map. 108, Porz. AB, Seminativo, Classe 4, Superficie 00 are, 86 ca,

Reddito Dom. 0,04 euro, Reddito Agr. 0,16 euro

○ Map. 109, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 33 are, 86 ca, Reddito

Dom. 5, 25 euro, Reddito Agr. 3,50 euro

○ Map. 109, Porz. AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 10 are, 00 ca,

Reddito Dom. 1,03 euro, Reddito Agr. 3,10 euro

○ Map.110, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 2 ha, 34 are, 18 ca, Reddito

Dom. 19,35 euro, Reddito Agr. 7,26 euro

○ Map.160, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 48 are, 28 ca, Reddito Dom.

3,99 euro, Reddito Agr. 1,50 euro

○ Map.163, Bosco Ceduo Classe 1, Superficie 19 are, 28 ca, Reddito Dom.

2,49 euro, Reddito Agr. 0,60 euro

○ Map.164, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 46 are, 29 ca, Reddito Dom.

3,83 euro, Reddito Agr. 1,43 euro

○ Map.165, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 97 are, 07 ca, Reddito Dom.

8,02 euro, Reddito Agr. 3,01 euro

○ Map.166, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 2 ha, 28 are, 36 ca, Reddito

Dom. 18,87 euro, Reddito Agr. 7,08 euro

○ Map. 337, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 01 are, 98 ca, Reddito Dom.

30,06 euro, Reddito Agr. 0,03 euro

○ Map. 338, Seminativo, Classe 2, Superficie 06 are, 84 ca, Reddito Dom.

1,24 euro, Reddito Agr. 2,83 euro

○ Map. 339, Seminativo, Classe 2, Superficie 03 are, 23 ca, Reddito Dom.

0,58 euro, Reddito Agr. 1,33 euro

○ Map. 340, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 01 ca, Reddito Dom.

0,01 euro, Reddito Agr. 0,01 euro

○ Map. 341, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 02 ca, Reddito Dom.

0,01 euro, Reddito Agr. 0,01 euro

○ Map. 342, Vigneto, Classe 2, Superficie 00 are, 85 ca, Reddito Dom.

0,48 euro, Reddito Agr. 0,22 euro

○ Map. 343, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 12 ca, Reddito Dom.

0,20 euro, Reddito Agr. 0,46 euro

○ Map. 496, Semin. Arbor, Classe 2, Superficie 02 are, 98 ca, Reddito

Dom. 0,54 euro, Reddito Agr. 1,23 euro

○ Map. 497, Pascolo, Classe U, Superficie 04 are, 25 ca, Reddito Dom.

0,15 euro, Reddito Agr. 0,11 euro

○ Map. 498, Porz AA, Seminativo, Classe 2, Superficie 11 are, 90 ca,

Reddito Dom. 2,15 euro, Reddito Agr. 4,92 euro

○ Map. 498, Porz AB, Pascolo, Superficie 09 are, 92 ca, Reddito Dom.

20,36euro, Reddito Agr. 0,26 euro

○ Map. 499, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 19 ca, Reddito Dom.

0,22 euro, Reddito Agr. 0,49 euro

○ Map. 500, Seminativo, Classe 2, Superficie 05 are, 79 ca, Reddito Dom.

1,05 euro, Reddito Agr. 2,39 euro

○ Map. 501, Seminativo, Classe 2, Superficie 11 are, 74 ca, Reddito Dom.

2,12 euro, Reddito Agr. 4,85 euro

○ Map. 502, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 04 ca, Reddito Dom.

0,19 euro, Reddito Agr. 0,43 euro

○ Map. 503, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 72 ca, Reddito Dom.

0,13 euro, Reddito Agr. 0,30 euro

○ Map. 504, Seminativo, Classe 2, Superficie 14 are, 04 ca, Reddito Dom.

2,54 euro, Reddito Agr. 5,80euro

○ Map. 505, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 21 ca, Reddito Dom.

0,22 euro, Reddito Agr. 0,50 euro

○ Map. 506, Seminativo, Classe 2, Superficie 09 are, 63 ca, Reddito Dom.

1,74 euro, Reddito Agr. 3,98 euro

○ Map. 569, Semin. Arbor., Classe 2, Superficie 58 are, 50 ca, Reddito

Dom. 10,57 euro, Reddito Agr. 24,17 euro

Il tutto a favore di ...

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un intero fabbricato costituito da una porzione già ristrutturata a destinazione ricettiva e da una porzione di fabbricato ad uso residenziale in corso di ristrutturazione; oltre ad una stalla indipendente, aree cortilive interne, locali di servizio e terreni limitrofi destinati prevalentemente a bosco o piantumati a prato. Il Lotto si trova in

Comune di Monzuno, Frazione di Vado, in Località Le Braine n. 179; per una superficie commerciale complessiva di circa 369,00 mq. la porzione a destinazione ricettiva già ristrutturata (con circa 25,00 mq. ulteriori di portico); di circa 255,00 mq. la porzione ad uso residenziale in corso di ristrutturazione oltre a circa 131,00 mq. di sottotetto; circa 15,00 mq. un locale esterno ad uso ripostiglio, circa 23,00 mq. il locale caldaia e circa 645,00 mq. la corte comune; stalla di circa 112,00 mq. con circa 1.025,00 mq. di corte pertinenziale; terreni per complessivi 238.126,00 mq. catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) beni intestati a:

1. ..., **il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$**

2. ..., **il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$**

Foglio 16:

- Map. 570, Cat. D/10, Rendita 174, 00 euro - Località Braine, n.179, P.T
- Map. 560, Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 43 mq, Rendita 123,95, euro - Località Braine, n.179, P.T – S1
- Map. 560, Sub. 6, Cat. in corso di costruzione - Località Braine, n.179, P.T 1, 2
- Map. 560, Sub. 7, Cat. D/10, Rendita 1.740, 00 euro - Località Braine, n.179, P.T – S1
- Map. 560, Sub. 1, CORTE O RESEDE - Località Braine,
- Map. 560, Sub. 2, ENTE COMUNE - Località Braine,
- Map. 560, Sub. 3, ENTE COMUNE - Località Braine,

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO):

Foglio 9:

○ Map.120, Bosco Ceduo Classe 3, Superficie 3 ha, 42 are, 46 ca, Reddito Dom. 17,69 euro, Reddito Agr. 5,31 euro

○ Map.121, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 3 ha, 07 are, 56 ca, Reddito Dom. 9,53 euro, Reddito Agr. 4,77 euro

○ Map.157, Porz. AA, Prato Classe 1, Superficie 02 are, 00 ca, Reddito Dom. 0,52 euro, Reddito Agr. 0,41 euro

○ Map.157, Porz. AB, Seminativo Classe 4, Superficie 00 are, 16 ca, Reddito Dom. 0,01 euro, Reddito Agr. 0,03 euro

Foglio 16:

○ Map.17, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 13 are, 62 ca, Reddito Dom. 0,42 euro, Reddito Agr. 0,21 euro

○ Map.18, Seminativo Classe 2, Superficie 13 are, 66 ca, Reddito Dom. 2,47 euro, Reddito Agr. 5,64 euro

○ Map.19, Seminativo Classe 2, Superficie 55 are, 42 ca, Reddito Dom. 10,02 euro, Reddito Agr. 22,90 euro

○ Map. 20, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 01 are, 20 ca, Reddito Dom. 0,04 euro, Reddito Agr. 0,02 euro

○ Map. 21, Vigneto Classe 2, Superficie 20 are, 43 ca, Reddito Dom. 11,61 euro, Reddito Agr. 5,28 euro

○ Map. 24, Seminativo Classe 2, Superficie 49 are, 36 ca, Reddito Dom. 8,92 euro, Reddito Agr. 20,39 euro

○ Map. 25, Porzione AA, Incolt. Prod., Superficie 17 are, 20 ca, Reddito Dom. 0,18 euro, Reddito Agr. 0,27 euro

○ Map. 25, Porzione AB, Seminativo Classe 3, Superficie 21 are, 60 ca,

Reddito Dom. 2,79 euro, Reddito Agr. 0,67 euro

○ Map. 26, Porzione AA, Seminativo Classe 3, Superficie 09 are, 26 ca,

Reddito Dom. 0,96 euro, Reddito Agr. 2,87 euro

○ Map. 26, Porzione AB, Bosco Ceduo Classe 1, Superficie 21 are, 60 ca,

Reddito Dom. 2,79 euro, Reddito Agr. 0,67 euro

○ Map. 27, Seminativo Classe 2, Superficie 51 are, 28 ca, Reddito Dom.

9,27 euro, Reddito Agr. 21,19 euro

○ Map. 30, Pasc. Cespug. Classe U, Superficie 07 are, 90 ca, Reddito Dom.

0,12 euro, Reddito Agr. 0,12 euro

○ Map. 31, Seminativo Classe 2, Superficie 2 ha, 04 are, 84 ca, Reddito

Dom. 37,03 euro, Reddito Agr. 84,63 euro

○ Map. 32, Pasc. Cespug. Classe U, Superficie 12 are, 94 ca, Reddito Dom.

0,20 euro, Reddito Agr. 0,20 euro

○ Map. 33, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 31 are, 40 ca, Reddito Dom.

2,59 euro, Reddito Agr. 0,97 euro

○ Map. 34, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 23 are, 08 ca, Reddito Dom.

1,91 euro, Reddito Agr. 0,72 euro

○ Map. 35, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 69 are, 50 ca, Reddito Dom.

5,74 euro, Reddito Agr. 2,15 euro

○ Map. 36, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 14 are, 00 ca, Reddito Dom.

1,16 euro, Reddito Agr. 0,43 euro

○ Map. 81, Seminativo Classe 2, Superficie 1 ha, 15 are, 19 ca, Reddito

Dom. 20,82 euro, Reddito Agr. 47,59 euro

○ Map. 83, Seminativo Classe 2, Superficie 62 are, 31 ca, Reddito Dom.

11,26 euro, Reddito Agr. 25,74 euro

○ Map. 90, Area Fab. Dm, Superficie 01 are, 36 ca

○ Map. 97, Seminativo Classe 2, Superficie 07 are, 00 ca, Reddito Dom.

1,27 euro, Reddito Agr. 2,89 euro

○ Map. 101, Seminativo Classe 2, Superficie 24 are, 62 ca, Reddito Dom.

4,45 euro, Reddito Agr. 10,17 euro

○ Map. 102, Porzione AA, Prato, Classe 2, Superficie 19 are, 19 ca,

Reddito Dom. 2,97 euro, Reddito Agr. 1,98 euro

○ Map. 102, Porzione AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 29 are, 00 ca,

Reddito Dom. 3,00 euro, Reddito Agr. 8,99 euro

○ Map. 103, Seminativo, Classe 3, Superficie 21 are, 85 ca, Reddito Dom.

2,26 euro, Reddito Agr. 6,77 euro

○ Map. 104, Incolt. Prod. Classe U, Superficie 07 are, 36 ca, Reddito Dom.

0,08 euro, Reddito Agr. 0,11 euro

○ Map. 105, Prato, Classe 2, Superficie 29 are, 56 ca, Reddito Dom. 4,58

euro, Reddito Agr. 3,05 euro

○ Map. 106, Bosco Ceduo Classe 3, Superficie 25 are, 06 ca, Reddito Dom.

1,29 euro, Reddito Agr. 0,39 euro

○ Map. 107, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 10 are, 66 ca, Reddito

Dom. 1,65 euro, Reddito Agr. 1,10 euro

○ Map. 107, Porz. AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 11 are, 00 ca,

Reddito Dom. 1,14 euro, Reddito Agr. 3,41 euro

○ Map. 108, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 13 are, 00 ca, Reddito

Dom. 2,01 euro, Reddito Agr. 1,34 euro

○ Map. 108, Porz. AB, Seminativo, Classe 4, Superficie 00 are, 86 ca,

Reddito Dom. 0,04 euro, Reddito Agr. 0,16 euro

○ Map. 109, Porz. AA, Prato, Classe 2, Superficie 33 are, 86 ca, Reddito

Dom. 5, 25 euro, Reddito Agr. 3,50 euro

○ Map. 109, Porz. AB, Seminativo, Classe 3, Superficie 10 are, 00 ca,

Reddito Dom. 1,03 euro, Reddito Agr. 3,10 euro

○ Map.110, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 2 ha, 34 are, 18 ca, Reddito

Dom. 19,35 euro, Reddito Agr. 7,26 euro

○ Map.160, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 48 are, 28 ca, Reddito Dom.

3,99 euro, Reddito Agr. 1,50 euro

○ Map.163, Bosco Ceduo Classe 1, Superficie 19 are, 28 ca, Reddito Dom.

2,49 euro, Reddito Agr. 0,60 euro

○ Map.164, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 46 are, 29 ca, Reddito Dom.

3,83 euro, Reddito Agr. 1,43 euro

○ Map.165, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 97 are, 07 ca, Reddito Dom.

8,02 euro, Reddito Agr. 3,01 euro

○ Map.166, Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 2 ha, 28 are, 36 ca, Reddito

Dom. 18,87 euro, Reddito Agr. 7,08 euro

○ Map. 337, Bosco Ceduo Classe 4, Superficie 01 are, 98 ca, Reddito Dom.

30,06 euro, Reddito Agr. 0,03 euro

○ Map. 338, Seminativo, Classe 2, Superficie 06 are, 84 ca, Reddito Dom.

1,24 euro, Reddito Agr. 2,83 euro

○ Map. 339, Seminativo, Classe 2, Superficie 03 are, 23 ca, Reddito Dom.

0,58 euro, Reddito Agr. 1,33 euro

○ Map. 340, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 01 ca, Reddito Dom.

0,01 euro, Reddito Agr. 0,01 euro

○ Map. 341, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 02 ca, Reddito Dom.

0,01 euro, Reddito Agr. 0,01 euro

○ Map. 342, Vigneto, Classe 2, Superficie 00 are, 85 ca, Reddito Dom.

0,48 euro, Reddito Agr. 0,22 euro

○ Map. 343, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 12 ca, Reddito Dom.

0,20 euro, Reddito Agr. 0,46 euro

○ Map. 496, Semin. Arbor, Classe 2, Superficie 02 are, 98 ca, Reddito

Dom. 0,54 euro, Reddito Agr. 1,23 euro

○ Map. 497, Pascolo, Classe U, Superficie 04 are, 25 ca, Reddito Dom.

0,15 euro, Reddito Agr. 0,11 euro

○ Map. 498, Porz AA, Seminativo, Classe 2, Superficie 11 are, 90 ca,

Reddito Dom. 2,15 euro, Reddito Agr. 4,92 euro

○ Map. 498, Porz AB, Pascolo, Superficie 09 are, 92 ca, Reddito Dom.

20,36euro, Reddito Agr. 0,26 euro

○ Map. 499, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 19 ca, Reddito Dom.

0,22 euro, Reddito Agr. 0,49 euro

○ Map. 500, Seminativo, Classe 2, Superficie 05 are, 79 ca, Reddito Dom.

1,05 euro, Reddito Agr. 2,39 euro

○ Map. 501, Seminativo, Classe 2, Superficie 11 are, 74 ca, Reddito Dom.

2,12 euro, Reddito Agr. 4,85 euro

○ Map. 502, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 04 ca, Reddito Dom.

0,19 euro, Reddito Agr. 0,43 euro

○ Map. 503, Seminativo, Classe 2, Superficie 00 are, 72 ca, Reddito Dom.

0,13 euro, Reddito Agr. 0,30 euro

○ Map. 504, Seminativo, Classe 2, Superficie 14 are, 04 ca, Reddito Dom.

2,54 euro, Reddito Agr. 5,80euro

○ Map. 505, Seminativo, Classe 2, Superficie 01 are, 21 ca, Reddito Dom.

0,22 euro, Reddito Agr. 0,50 euro

○ Map. 506, Seminativo, Classe 2, Superficie 09 are, 63 ca, Reddito Dom.

1,74 euro, Reddito Agr. 3,98 euro

○ Map. 569, Semin. Arbor., Classe 2, Superficie 58 are, 50 ca, Reddito

Dom. 10,57 euro, Reddito Agr. 24,17 euro

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

1. ... , il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

2. ... , il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla attuale proprietaria

per compera dalla Sig.ra ..., con atto a rogito a ministero del Notaio Dott. ...

del 13/10/2000 Rep. N. 83031, Raccolta N. 14379, trascritto a Bologna il

17/10/2000 ai N.ri 44947 Reg. Gen. e 32753 Reg. Part.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i Sig.ri ... dichiaravano di essere fra loro

coniugati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili

pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato
2. Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 11/10/2004 ai N.ri 50251 Reg. Gen. e 35285 Reg. Part. contro ... e a favore di ...
3. Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 27/10/2004 ai N.ri 53802 Reg. Gen. e 37521 Reg. Part. contro ... e a favore di ...

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 06/06/2005 ai N.ri 33345 Reg. Gen. e 8721 Reg. Part. contro ... e a favore di ...
2. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 13/04/2006 ai N.ri 25392 Reg. Gen. e 5780 Reg. Part. contro ... e a favore di ...
3. Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 16/03/2007 ai N.ri 17406 Reg. Gen. e 4119 Reg. Part. contro ... e a favore di ...

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi del 26/04/2018, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Denuncia di Inizio Attività del 03/03/2001 di cui al Prot. N. 3379 per opere propedeutiche alla cantierizzazione dell'area ed individuazione dei fabbricati,
- Denuncia di Inizio Attività del 10/05/2003 di cui al Prot. N. 6052 per la ristrutturazione dei due fabbricati principali,
- Denuncia di Inizio Attività del 25/01/2006 di cui al Prot. N. 1209 per varianti al progetto presentato con la DIA di cui al punto precedente,
- Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2008 di cui al Prot. N. 4455 per variante parziale e finale della sola porzione di fabbricato ad uso ricettivo,
- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata il 17/08/2006 al Prot. N. 12465 – NON RILASCIATA,
- Autorizzazione per attività agrituristica rilasciata il 31/05/2008 a seguito della richiesta presentata il 10/05/2008 al Prot. N. 6580.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato non si segnalano particolari difformità per quanto riguarda la porzione di fabbricato ultimata. Evidenzio però che l'iter urbanistico non risulta essere

concluso in quanto manca l'autorizzazione all'agibilità che dovrà ritenersi onere dell'eventuale aggiudicatario.

La porzione non ancora ultimata (quella ad uso residenziale) si presenta in uno stato ancora del tutto simile all'originale, non sono stati affettuati, cioè, i consistenti lavori di trasformazione interna previsti dagli atti abilitativi presentati i quali, fra l'altro, sono da intendersi scaduti. Sarà cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione urbanistica dei beni prendendo a riferimento il cosiddetto "stato di fatto" della prima DIA presentata (Prot. 6052 del 10/05/2003), rispetto la quale si evidenziano difformità interne ed esterne.

Il fabbricato ad uso stalla si presenta in uno stato conforme al dimensionamento rappresentate nelle tavole a corredo della DIA 3379 del 03/03/2001, ma si evidenzia che non è stato possibile verificare la disposizione interna, visto il precario stato manutentivo dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sub. 5: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento ..., in data 24/05/2018, codice identificativo 01924-036831-2018, valevole sino al giorno 24/05/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 403,62 kWh/mq-anno).

Sub. 7: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento ..., in data 24/05/2018, codice identificativo 01924-037166-2018, valevole sino al giorno 24/05/2028. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica B (EP gl,nren 575,67 kWh/mq-anno).

Sub. 6: trattasi di un fabbricato in corso di costruzione privo di

impianto termico e pertanto l'APE non risulta necessario in caso di alienazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra ... e, pertanto, da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Monzuno (BO), Frazione di Vado, in Località Le Braine n. 179.

Trattasi di un complesso rustico accessibile da una strada vicinale prevalentemente sterrata, come detto il Lotto si compone di una porzione già ristrutturata a destinazione ricettiva e da una porzione di fabbricato ad uso residenziale in corso di ristrutturazione; oltre ad una stalla indipendente, aree cortilive interne, locali di servizio e terreni limitrofi destinati prevalentemente a bosco o piantumati a prato.

L'immobile ristrutturato è costituito da un ingresso su ampia sala ristorante al piano terra; cucina, dispensa, due sale riunioni oltre a servizi igienici per il pubblico e per il personale al piano seminterrato; una camera da letto con bagno ed un soppalco al piano primo.

La porzione ad uso residenziale si presenta ad un livello del tutto simile alla condizione originale, solo il coperto risulta essere stato rifatto.

Trattasi di un immobile del tipo rustico con pareti esterne in sasso ed una torretta con voltone sottostante di collegamento fra le due porzioni.

L'immobile ha accesso dall'area cortiliva circostante e la stalla si trova ubicata in una posizione piuttosto distante dal fabbricato.

Visto lo stato della porzione ad uso residenziale, lo scrivente prenderà in considerazione solo la porzione già oggetto di ristrutturazione e, rispetto ad essa, il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno dell'immobile sono da considerarsi buoni:

- Pareti interne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in sasso lasciate a vista,
- Soffitti interni costituiti prevalentemente dai solai in legno lasciati a vista,
- Altezza interna variabile: circa 290 cm ai piani seminterrato e terra e tra i 220 cm. circa e 370 cm. circa al piano primo, a seguire l'andamento delle falde,
- Travi strutturali del coperto in legno massello,
- Pavimenti interni costituiti da piastrelle in cotto o materiale ceramico, alcune porzioni pavimentate in legno,
- Battiscopa in coordinato,
- Pavimento e rivestimenti dei bagni costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelazione,
- Dotazione del bagno completa anche per persone disabili,
- Porte interne in legno,
- Infissi esterni in legno con vetrocamera,
- Non sono presenti oscuranti,
- Ampia cucina con dispensa al piano semintarrato con montacarichi di collegamento col piano superiore,
- Piano seminterrato che presenta tutto il lato sud-ovest fuori terra e

affaccio su un portico esterno,

- Impianto di riscaldamento e ACS del tipo autonomo tramite caldaia a legna ubicata in apposita centrale termica,
- Elementi radianti costituiti da radiatori in acciaio a parete,
- Predisposizione per impianto fotovoltaico o solare termico,
- Ampio camino in sasso all'interno della sala ristorante,
- L'immobile già oggetto di ristrutturazione è da considerarsi in uno stato manutentivo da definirsi buono.

Per quanto concerne la porzione di fabbricato ad uso residenziale, si segnala il rifacimento recente del coperto con struttura in legno e manto in coppi di laterizio, per il resto l'immobile è da considerarsi in uno stato non abitabile.

Stalla realizzata con struttura in legno e tamponamenti esterni anch'essi in legno, da considerarsi in cattivo stato di manutenzione.

Terreni in larga parte boschivi.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato

di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

- superficie commerciale complessiva di circa 369,00 mq. la porzione a destinazione ricettiva già ristrutturata (con circa 25,00 mq. ulteriori di portico);
- porzione ad uso residenziale in corso di ristrutturazione di circa 255,00 mq. oltre a circa 131,00 mq. di sottotetto;
- ripostiglio esterno di circa 15,00 mq.
- caldaia di circa 23,00 mq.
- corte comune di circa 645,00 mq.
- stalla di circa 112,00 mq. con circa 1.025,00 mq. di corte pertinenziale;
- terreni per complessivi 238.126,00 mq. catastalmente dedotti.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un intero

fabbricato rustico, in parte ristrutturato ed adibito ad attività ricettiva ed in

parte ad uso residenziale in corso di ristrutturazione, oltre a locali di servizio,

aree cortilive comuni e terreni limitrofi. Il Lotto è ubicato in Comune di

Monzuno (BO), Frazione di Vado, in Località Le Braine n. 179.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore a metro quadro dell'immobile ed accessori esclusivi considerato è

di indicativi €/mq 1.000,00 per quanto riguarda la porzione ricettiva

ristrutturata e di circa 400,00 €/mq la porzione da ristrutturare; i terreni

verranno valutati in base ai VAM di riferimento, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Attività Ricettiva (sub. 7)	376,50	376.500,00 €
Residenziale (subb. 3-5-6)	324,25	129.700,00 €
Locale caldaia (sub. 2)	5,75	4.025,00 €
Corte Comune (sub. 1)	13,00	9.100,00 €
Terreni	a corpo	42.000,00 €
	Valore Totale	561.132,50 €
VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:		560.000,00 €
Percentuale di abbattimento		30 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**€ 395.000,00****(Euro tre cento novanta cinque mila/00)**

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza; Bologna, 09/06/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)