

Arch. Stefano Zacchini
Via Mazzini 82/6 – 40138 Bologna
Tel. 3358024434
e-mail: s.zacchini@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 826/14

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 27.03.2017

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 12:30

21/11/2016, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Via

Mazzini n. 82/6, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 24/11/2016 gli

conferiva l'incarico di CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di

Castiglione dei Pepoli (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ STATO DI OCCUPAZIONE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 utilizzare il 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 quello 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 beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/11/2014 all'art.

29641 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà dei beni

di seguito indicati:

A)

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

○ Foglio 27 Mappale 143, Natura T-Terreno, Consistenza 6 are 30 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 144, Natura T-Terreno, Consistenza 2 are 70 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 146, Natura T-Terreno, Consistenza 1 ettari 59 are 46 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 147, Natura T-Terreno, Consistenza 32 are;

○ Foglio 27 Mappale 149, Natura T-Terreno, Consistenza 76 are 44 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 150, Natura T-Terreno, Consistenza 23 are 92 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 191, Natura T-Terreno, Consistenza 49 are 18 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 194, Natura T-Terreno, Consistenza 24 are 24 centiare;

○ Foglio 27 Mappale 196, Natura T-Terreno, Consistenza 33 are 24 centiare;

○ Foglio 29 Mappale 1, Natura T-Terreno, Consistenza 15 are 68 centiare;

○ Foglio 29 Mappale 7, Natura T-Terreno, Consistenza 4 are 18

centiare;

○ Foglio 29 Mappale 8, Natura T-Terreno, Consistenza 2 ettari 5 are 26

centiare;

○ Foglio 29 Mappale 46, Natura T-Terreno, Consistenza 98 are;

○ Foglio 29 Mappale 49, Natura T-Terreno, Consistenza 87 are;

○ Foglio 29 Mappale 50, Natura T-Terreno, Consistenza 2 ettari 22 are

86 centiare;

○ Foglio 29 Mappale 570, Natura T-Terreno, Consistenza 4 ettari 34

are 31 centiare;

○ Foglio 29 Mappale 572, Natura T-Terreno, Consistenza 25 are 84

centiare;

○ Foglio 29 Mappale 574, Natura T-Terreno, Consistenza 21 are 70

centiare;

○ Foglio 29 Mappale 3, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza 64 are

23 centiare;

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

○ Foglio 29 Mappale 3 Sub 2, Nat. A/4 Abitazione di Tipo Popolare,

Cons. 9,5 vani, Via Bolognese n. 121, piano T-1-2;

○ Foglio 29 Mappale 3 Sub 3, Nat. D/10 Fabbricati per Attività

Agricole, Cons., Via Bolognese n. 121, piano T-1;

○ Foglio 29 Mappale 3 Sub 4, Nat. D/10 Fabbricati per Attività

Agricole, Cons. , Via Bolognese n. 121, piano T;

○ Foglio 29 Mappale 3 Sub 5, Nat. D/10 Fabbricati per Attività

Agricole, Cons. , Via Bolognese n. 121, piano T;

B)

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 337 Sub 4, Nat. C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Cons. 69 m² via Roma , Piano T;

C)

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 161 Sub 5, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5 vani, Piazza Giordani n. 16, Piano 3-4;

D)

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Nat. D/10 Fabbricati per Attività Agricole, Cons. , Via Toscana n. 37, piano T;
- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5 vani, Via Toscana n. 37, piano 1;
- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;
- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano T;
- Foglio 34 Mappale 1452, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 34 Mappale 165, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 4 centiare;
- Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6 centiare;

N.b. Attualmente tutti i beni hanno accesso comune dal civico 31-33 di via

Toscana. Occorre rettificare le denunce catastali; inoltre il civico del Mapp.

280 Sub. 2 risulta errato, infatti è indicato il n. 8, diverso da tutti gli altri.

Si segnala che i beni di cui al precedente punto A) sono oggetto di altra

Procedura Esecutiva di cui al n. 117/13 di RG.

Si segnala che i beni di cui al precedente punto B) sono oggetto di altra

Procedura Esecutiva di cui al n. 118/13 di RG.

Si segnala che i beni di cui al precedente punto C) sono oggetto di altra

Procedura Esecutiva di cui al n. 119/13 di RG.

Saranno quindi oggetto della presente relazione i beni di cui al precedente

punto D)

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare costituito da tre fabbricati, di cui uno legittimamente costituito da due appartamenti ai piani terra e primo di superficie commerciale 68 m² ca ciascuno; il secondo legittimamente costituito al piano terra e seminterrato da vani ad uso connesso alle attività agricole rurali di superficie commerciale complessiva 225 m² e al primo piano da un'abitazione di superficie commerciale complessiva 88 m² ca; il terzo legittimamente ad uso connesso alle attività agricole rurali di superficie commerciale complessiva 64 m², il tutto su corte comune, parte identificata al catasto urbano di 300 m² ca e parte al catasto terreni di Are 08 Ca 06 beni siti a Castiglione dei Pepoli, in via Toscana n. 31-33; oltre ad un appezzamento di terreno agricolo di Are 01 Ca 04 sito a Castiglione dei

Pepoli tra la vie Toscana e Fiera.

Gli edifici mancano di agibilità.

Gli edifici sono da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli:

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Cat. D/10, Rendita € 122,10, Via Toscana n. 37, piano S1;

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 90 m² Rendita € 296,96, Via Toscana n. 37, piano 1;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 70 m² Rendita € 178,18, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 70 m² Rendita € 326,66, Via Toscana n. 8, piano 1;

- Foglio 34 Mappale 1452 Cat. A/3, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 66 m² Rendita € 178,18, Via Toscana n. 37, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli:

- Foglio 34 Mappale 165, Qualità prato, Classe U, Are 01 Centiare 04, Reddito Dominicale € 0,13, Agrario € 0,16;

- Foglio 34 Mappale 1451, Qualità seminativo, Classe 2, Are 08 Centiare 06, Reddito Dominicale € 1,04, Agrario € 2,91;

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: *l'atto di provenienza non contiene indicazioni.*

Servitù attive e passive: i beni vengono trasferiti a corpo e non a misura, con ogni aderenza, pertinenza, sovrastanza, usi e diritti, azioni e

ragioni, comunioni, servitù sia attive che passive, nello stato di fatto e di

diritto in cui la nuda proprietà, donata o acquistata, si trova, ben conosciuto

dalla parte donataria o acquirente.

Vedi anche atti di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

All'attualità gli immobili non sono costituiti in Condominio.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con beni di cui al Foglio 28 Mapp.

279, Foglio 34 Mapp. 488, 495, via Toscana, salvo altri. Il bene di cui al

Foglio 34 Mapp. 165 confina con le vie Toscana e Fiera e con beni di cui al

Foglio 34 Mapp. 489, 900, salvo altri.

PERTINENZA

L' esecutata è titolare della nuda proprietà piena ed esclusiva.

PROVENIENZA DEI BENI

Parte dei beni (Foglio 28 Mapp. 280 Subb. 1 e 2) atto di

compravendita, in data 29 aprile 2004, rep. n. 31074/5895, trascritto a

Bologna il 26 maggio 2004 all' art. 19081 e 19082 part.

Parte dei beni (Foglio 28 Mapp. 884 Subb. 2 e 3 e Foglio 34 Mapp.

1452, 1451 e 165) atto di donazione, in data 29 aprile 2004, rep. n. 31075,

trascritto a Bologna il 26 maggio 2004 all' art. 19084 e 19085 part.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di provenienza l'esecutata ha dichiarato essere libera da

vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

	Dal certificato ipotecario Prot. BO 55471 del 23/02/2015, allegato
	agli atti, i beni residui, dedotti quelli già oggetto di altre procedure esecutive,
	risultano gravati delle seguenti formalità:
	<u>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</u>
	<i>Nessuno</i>
	<u>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della</u>
	<u>procedura:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Iscrizioni:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca giudiziale iscritta in data 03/04/2013 al part. 1659, grava la nuda
	proprietà dei seguenti beni:
	Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Nat. D/10 Fabbricati per Attività
	Agricole, Cons. , Via Toscana n. 37, piano S1;
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,
	Cons. 5 vani, Via Toscana n. 37, piano 1;
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 34 Mappale 1452, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,
	Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 Mappale 280 Sub 1, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,
	Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,
	Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano 1;
	Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 34 Mappale 165, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 4 centiare;
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6

centiare;

Oltre a beni già oggetto di altre procedure esecutive.

- ipoteca giudiziale iscritta in data 08/05/2014 al part. 2329, grava la piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Nat. D/10 Fabbricati per Attività Agricole, Cons. , Via Toscana n. 37, piano S1;

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5 vani, Via Toscana n. 37, piano 1;

- Foglio 34 Mappale 1452, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano 1;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 34 Mappale 1409/2001, Natura T-Terreno, Consistenza
- Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6 centiare;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 03/09/2014 al part. 4748, grava la piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Nat. D/10 Fabbricati per Attività Agricole, Cons. , Via Toscana n. 37, piano S1;

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 5 vani, Via Toscana n. 37, piano 1;

- Foglio 34 Mappale 1452, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons.

3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano 1;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 34 Mappale 1409/2001, Natura T-Terreno, Consistenza

- Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6 centiare;

○ *Trascrizioni:*

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/11/2014 al part. 29641 a,

grava la nuda proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 2, Nat. D/10 Fabbricati per Attività

Agricole, Cons. , Via Toscana n. 37, piano S1;

- Foglio 28 Mappale 884 Sub 3, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 5 vani, Via Toscana n. 37, piano 1;

- Foglio 34 Mappale 1452, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 1, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 3 vani, Via Toscana n. 37, piano T;

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico,

Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano 1;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 34 Mappale 165, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 4 centiare;

- Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6 centiare;

Oltre a beni già oggetto di altre procedure esecutive.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/01/2015 al part. 484 a, grava la piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 28 Mappale 280 Sub 2, Nat. A3 – Abitazione di tipo economico, Cons. 5,5 vani, Via Toscana n. 8, piano 1;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

- Foglio 34 Mappale 165, Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 4 centiare;
- Foglio 34 Mappale 1451, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 6 centiare;

Vedi anche certificato ipotecario allegato.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I terreni oggetto di trasferimento, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione dei Pepoli, Variante specifica 2015, hanno attualmente le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio 34 Mappale 165

- in parte 26% Viabilità

- in parte 74% Zona B2: residenziali di completamento (Art.25)

- 100% soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10)

- 100% soggetta a Zona 5: area di influenza

Foglio 34 Mappale 1451

- in parte 2% Viabilita

- in parte 21% Zona B1: residenziali con valori ambientali (Art.25)

- in parte 77% Zona B2: residenziali di completamento (Art.25)

- in parte 69% soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10)

- 100% soggetta a Zona 5: area di influenza

**

Per gli immobili o di cui al Foglio 28 Mapp. 280 Subb. 1 e 2, oggetto di trasferimento, **facenti parte di fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi.

o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio.

o Autorizzazione n. 4031 rilasciata in data 16/06/1984 per rifacimento del tetto.

o DIA a sanatoria n. 1418 prot. n. 529 del 20 gennaio 2004 per opere interne di manutenzione straordinaria all'unità immobiliare di cui al Sub. 1.

o Non risulta presentata domanda di conformità edilizia e agibilità.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, rappresentato dalla DIA a sanatoria, per il solo Sub. 1, non ha evidenziato difformità.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello, rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale di cui alla scheda n. 18481739 in data 13/04/1940, per il solo Sub. 2, non ha evidenziato difformità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in

sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la

regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico

abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di

sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

**

Per gli immobili di cui al Foglio 28 Mapp. 884 Subb. 2 e 3, oggetto

di trasferimento, **facenti parte di fabbricato la cui costruzione è**

anteriore al 01.09.67 (Questo dato risulta dalla carta tecnica regionale

che elabora un volo del 1968 ove sono visibili le sagome dei due

fabbricati, disponibile presso lo Sportello Unico Per L'Edilizia Privata

ed Ambiente del Comune, vedi comunicazione allegata) agli atti del

Comune di Castiglione dei Pepoli non risultano rilasciati documenti

autorizzativi.

o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione

dell'edificio.

o Non risulta presentata domanda di conformità edilizia e agibilità.

Il fabbricato risulta citato nell'atto di divisione del notaio Dott. Piero

Alvisi Rep. N. 99861/10709 del 03/12/1980 registrato in data 24/12/1980 al

n. 22968 part., identificato con i Mapp. 265 e 266 come fabbricato urbano da

accertare.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello rappresentato

dall'elaborato planimetrico catastale n. BO0036160 del 24/02/2004 (primo

accatastamento all'urbano), non ha evidenziato difformità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in

sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

**

Per gli immobili o di cui al Foglio 34 Mapp. 1452, oggetto di trasferimento, **facenti parte di fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01.09.67 (Questo dato risulta dalla carta tecnica regionale che elabora un volo del 1968 ove sono visibili la sagoma del fabbricato, disponibile presso lo Sportello Unico Per L'Edilizia Privata ed Ambiente del Comune, vedi comunicazione allegata)**, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli non risultano rilasciati documenti autorizzativi.

o Non è stato reperito il titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio.

o Non risulta presentata pratica di agibilità.

o Risulta rilasciata l'autorizzazione n. 5252 in data 26/05/1989 per ricostruzione del tetto in fabbricato rurale sul Mapp. 583; il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Nell'atto di divisione del notaio Dott. Piero Alvisi Rep. N. 99861/10709 del 03/12/1980 registrato in data 24/12/1980 al n. 22968 part., il bene risulta identificato con il Mapp. 583 come terreno seminativo di are 9 ca 24, oggi frazionato in Mapp. 1451 al Catasto terreni, terreno seminativo di are 08 ca 06 e Mapp. 1452 al Catasto dei Fabbricati, Nat. A3 – Abitazione di

tipo economico.

La comparazione fra lo stato di fatto e quello rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale n. BO0047982 del 11/03/2004 (primo accatastamento all'urbano), non ha evidenziato difformità.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

**

Nella corte comune, identificabile catastalmente con il Foglio 28 Mapp. 884 Sub. 1 e con il Foglio 34 Mapp. 1451, sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti, scale e terrazzamenti.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria e determinare correttamente i relativi oneri.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile di cui al Foglio 28 Mapp. 280 Sub. 1 è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 23/01/2017 codice identificativo 06901-006423-2017 dall'Ing. Junior Riccardo Poli numero di accreditamento 6901 valevole fino al 23/01/2027 Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

L'immobile di cui al Foglio 28 Mapp. 280 Sub. 2 è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 23/01/2017 codice identificativo

06901-006424-2017 dall'Ing. Junior Riccardo Poli numero di accreditamento 6901 valevole fino al 23/01/2027 Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

L'immobile di cui al Foglio 28 Mapp. 884 Sub. 3 è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 24/01/2017 codice identificativo

06901-006421-2017 dall'Ing. Junior Riccardo Poli numero di accreditamento 6901 valevole fino al 24/01/2027 Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

L'immobile di cui al Foglio 34 Mapp. 1452 è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 27/01/2017 codice identificativo

06901-006419-2017 dall'Ing. Junior Riccardo Poli numero di accreditamento 6901 valevole fino al 27/01/2027 Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni di cui al Foglio 28 Mapp 884 Subb 2 e 3, Foglio 34 Mapp. 1452 e Mapp. 1451 e 165 sono occupati o nella disponibilità dell'esecutata.

I beni di cui al Foglio 28 Mapp. 280 Subb. 1 e 2 sono occupati senza titolo opponibile.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è accessibile da cancello comune posto sulla via Toscana in corrispondenza dei civici 31 e 33, che dà accesso ad una

corte di uso comune a tutti i beni.

Fa eccezione il terreno di cui al foglio 34 Mapp. 165 che si trova tra la via Toscana e la via Fiera. Il terreno è attualmente adibito ad orto, in parte incolto e in parte coltivato da terzi senza titolo.

Il terreno di cui al Foglio 34 Mapp. 1451 è adibito a giardino ed è circostante il Mapp. 1452, fisicamente unito alla corte di cui al foglio 28 Mapp. 884 Sub. 1.

**

L'edificio di cui al foglio 28 Mapp. 280 Subb. 1 e Sub. 2 ha struttura portante in muratura.

La struttura del tetto è in legno; il manto di copertura è in coppi di cotto.

La finitura esterna è ad intonaco.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile.

Attualmente a piano terra si trova un appartamento (sub. 1) monocale con disimpegno, cucina e bagno.

Al primo piano si trova un appartamento (sub. 2), accessibile da scala interna, composto da ingresso-disimpegno, tre camere, cucina, due bagni.

Il grado delle finiture è discreto.

- o Pareti parte intonacate e tinteggiate.
- o Pavimenti in ceramica o marmette di graniglia
- o Porta di accesso in legno
- o Porte interne in legno
- o Serramenti in legno con vetro semplice

o Scuri esterni in legno

o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia

o Impianto di riscaldamento a gasolio con centrale termica posta in locale con accesso dall'esterno posta sotto il terrazzo in adiacenza al fabbricato di cui al Mapp 884 Sub. 2; la produzione di acqua calda avviene con boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

**

L'edificio di cui al Foglio 28 Mapp. 884 è costituito da due corpi di fabbrica, quello principale è attualmente composto al piano terra dal Sub. 2 e al primo piano dal Sub. 3; quello secondario è composto al piano terra e seminterrato dal Sub. 2.

Il corpo di fabbrica principale occupato al piano terra dal Sub. 2 e al piano primo dal Sub. 3, ha copertura a due falde struttura in legno e manto in coppi di cotto, il piano terra è adibito cantina-deposito, il piano primo con accesso da scala esterna e adibito ad abitazione.

La struttura portante è in muratura

E costituito da due piani fuori terra.

Attualmente al piano terra si trovano un unico locale ad uso deposito-cantina al piano primo con accesso indipendente da scala esterna si trova un appartamento composto da ingresso, tre camere, cucina bagno e balcone.

Il grado delle finiture è discreto.

o Pareti parte intonacate e tinteggiate.

o Pavimenti in legno

o Porta di accesso in legno

o Porte interne in legno

o Serramenti in legno con vetro camera

o Scuri esterni in legno

o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia

o Impianto di riscaldamento a gasolio con centrale termica posta in locale con accesso dall'esterno posta sotto il terrazzo in adiacenza al fabbricato di cui al Mapp 884 Sub. 2; la produzione di acqua calda avviene con boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

Il locale ad uso deposito ha pavimentazione in battuto di cemento e portone di accesso costituito da serranda in lamiera avvolgibile.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

Il corpo di fabbrica secondario occupato dal solo Sub. 2 ha copertura propria a falda unica, avente struttura in legno non coibentata e manto in coppi di cotto, è adibito cantina-deposito; una scaletta interna in legno collabente collega i due piani.

La struttura portante è in muratura di sasso, al grezzo all'interno e intonacata all'esterno.

E costituito da due piani, uno seminterrato ed un piano fuori terra.

Attualmente al piano seminterrato si trovano due locali ad uso deposito-cantina ed uno esterno con accesso indipendente in cui si trova la caldaia a gasolio al servizio delle tre unità immobiliari di cui al foglio 28 Mapp 280 Sub. 1 e 2 e Mapp. 884 Sub. 3. ; al piano terra terra si trovano due

locali adibiti a cantina deposito con accesso dalla corte.

Il grado delle finiture è scadente.

- o Pavimento in battuto di cemento e assito in legno
- o Porte e portoni di accesso in lamiera o legno
- o Serramenti in legno con vetro semplice
- o Impianto elettrico a vista
- o Non esiste impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

**

L'edificio di cui al foglio 34 Mapp. 1452 ha struttura portante in muratura.

La struttura del tetto è in ca; il manto di copertura è in tegoli di cemento.

La finitura esterna è ad intonaco.

Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra.

Attualmente a piano terra si trova un appartamento composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Il grado delle finiture è discreto.

- o Pareti parte intonacate e tinteggiate.
- o Pavimenti in ceramica
- o Porta di accesso in legno
- o Porte interne in legno
- o Serramenti in alluminio con vetro camera
- o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata
- o Impianto elettrico sottotraccia

o Impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia produzione di acqua calda posta nell'antibagno, attualmente non funzionante.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

**

La corte comune, costituita dai beni di cui al Foglio 28 Mapp. 884

Sub. 1 e dal Foglio 34 Mapp. 1451 è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino e prato.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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 COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

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

principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo

stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

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

- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Appezamenti di terreni agricoli:

Foglio 34 Mappale 165 Consistenza are 01 ca 04

Foglio 34 Mappale 1451 Consistenza are 08 ca 06

(Sup. catastale complessiva) Are 09 Ca 10

Catasto Fabbricati Foglio 28 Mappale 280:

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

Sub. 1 abitazione	68	1,00	68
-------------------	----	------	----

Sub. 2 abitazione	68	1,00	68
-------------------	----	------	----

Totale superficie commerciale 136

Catasto Fabbricati Foglio 28 Mappale 884:

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

Sub 1 corte	300	0,1	30
-------------	-----	-----	----

Sub. 2 acc. agricolo	225	0,25	56
----------------------	-----	------	----

Sub. 3 abitazione	88	1,00	88
-------------------	----	------	----

<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>174</u>
---	-------------------

Catasto Fabbricati Foglio 34 Mappale 1452:

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

Acc. agricolo	64	0,25	16
---------------	----	------	----

<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>16</u>
---	------------------

<u>Superficie commerciale complessiva</u>	<u>326</u>
--	-------------------

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di compendio immobiliare costituito da tre fabbricati, di cui uno legittimamente costituito da due appartamenti ai piani terra e primo di superficie commerciale 68 m² ca ciascuno; il secondo legittimamente costituito al piano terra e seminterrato da vani ad uso connesso alle attività agricole rurali di superficie commerciale complessiva 225 m² e al primo piano da un'abitazione di superficie commerciale complessiva 88 m² ca; il terzo legittimamente ad uso connesso alle attività agricole rurali di superficie commerciale complessiva 64 m², il tutto su corte comune, parte identificata al catasto urbano di 300 m² ca e parte al catasto terreni di Are 08 Ca 06 beni siti a Castiglione dei Pepoli, in via Toscana n. 31-33; oltre ad un appezzamento di terreno agricolo di Are 01 Ca 04 sito a Castiglione dei Pepoli tra la vie Toscana e Fiera.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2016 – Comune di Castiglione dei Pepoli –

Centrale - Capoluogo

Abitazioni civili: minimo €/m² 850,00 massimo €/m² 1.250,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi del 2016 –

Comune di Castiglione dei Pepoli:

Appartamenti in buono stato: minimo €/m² 800,00 massimo €/m² 1.300,00.

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti al secondo semestre del 2016 –

Comune di Castiglione dei Pepoli - Capoluogo:

Abitazioni civili in buono stato: minimo €/m² 910,00 medio €/m² 1.137,00 massimo €/m² 1.365,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate valore minimo, inferiore a quello minimo dalla banca dati della Borsa Immobiliare; quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dell'effettivo stato d'uso e di manutenzione degli immobili (ved. par. "Descrizione degli immobili"), delle condizioni degli impianti, delle difformità riscontrate anche in relazione all'alea di incertezza derivante dell'evoluzione del quadro normativo di riferimento si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari ad 600,00 €/mq. Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Terreni agricoli	Euro	280,00
------------------	------	--------

Fabbricati e corte	Euro	190.000,00
--------------------	------	------------

Totale	Euro	190.280,00
--------	------	------------

