

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO UNICO
TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
Promosso da:	
Creditore Procedente	Es n.126/2020
Contro	
Soggetto Esecutato	LOTTO UNICO
*	
Incarico che l'esperto dichiarava di accettare nell'Udienza di Comparizione	
del CTU rilasciandone quietanza in data 14/10/2021.	
La scrivente, si è recata in data 16 novembre 2021 presso l'immobile	
oggetto di esecuzione, presenti il Custode Giudiziario avvocato-/- ed il	Arch. Patrizia Bergonzoni
soggetto esecutato signor -/-.	
Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto, ha dato corso	
agli accertamenti preliminari, visionando l'immobile oggetto di procedura	
esecutiva, ed estendendo le operazioni peritali presso:	
-L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bologna Ufficio	
Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune di	
Castiglione dei Pepoli.	
-Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Castiglione dei Pepoli ricerca	
pratiche edilizie;	
-Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP Comune di Comune di	
Castiglione dei Pepoli Agenzia del Territorio Comune Castiglione dei Pepoli	
sezione valori immobiliari;	
Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e ES.N.126/2021 Lotto Unico	

recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto

segue:

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in

considerazione, specificando:

- dati di pignoramento
- consistenza e ubicazione immobile
- identificazione catastale
- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato
- esistenza di parti comuni e servitù
- confini
- vincoli ed oneri
- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)
- provenienza del bene
- stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene
- atti pregiudizievoli
- regime fiscale
- indagine amministrativa
- certificazione energetica
- situazione occupazionale
- descrizione del bene
- conformità impianti
- consistenza superficiale
- stima del compendio immobiliare

Arch. Patrizia Bergonzoni

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- *fattori macroeconomici* quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e disoccupazione ecc.;

- *fattori locali* tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- *fattori extraeconomici* con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);

- *caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso*, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 06 maggio 2021 al n. part.16541, sorto in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bologna

del giorno 30 marzo 2021 repertorio n.1551, debitamente registrato, a

favore -/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale: -/- ed a **carico** del signor -/-, nato

a -/- il giorno -/- codice fiscale: -/-.

Gravante su:

La porzione di fabbricato da terra a tetto, ad uso abitativo censito al **Catasto**

Fabbricati del comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

Foglio 36

Particella 301, Sub.1 graffato con il Sub.2, via Cà Dei Bravi n.485, piano

T-1-2, Cat.A/4, Cl.3 vani 8,5 superficie catastale Tot.mq.173, totale escluse

aree scoperte mq.173, Rendita Catastale Euro 425,82.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato

urbano, da terra a tetto, con piccola corte esclusiva di proprietà posto in

Comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), Frazione Baragazza, via Cà de Bravi

n.13 (già 485).

Fabbricato ad uso civile abitazione del tipo da terra a tetto, disposto su due

piani fuori terra, oltre seminterrato in specifico: **il piano terra**

(catastalmente piano primo) è composto da un ingresso, una cucina, un

soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio un bagno ed una scala interna che

conduce al piano primo **(catastalmente piano secondo)** formato da un

disimpegno e tre camere, il tutto coprente una superficie lorda di circa

mq.130,00 in mediocre stato d'uso e di conservazione.

Il piano seminterrato (catastalmente piano terra) è composto da sei locali

cantina in pessimo stato d'uso e di conservazione della superficie lorda di circa mq.96,00 con accesso esclusivo dall'esterno, piano non collegato con i soprastanti locali ad uso abitativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva, risulta di piena proprietà intestata al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), al signor:

-/-, (soggetto esecutato) nato a -/-, il giorno -/-, codice fiscale: -/-

La porzione di fabbricato ad uso abitativo risulta censita al **Catasto Fabbricati** del comune sopraccitato al:

Foglio 36

Particella 301, Sub.1 graffato con il Sub. 2 via Cà Dei Bravi n.485, piano T-1-2, Cat.A/4, Cl.3 vani 8,5 superficie catastale Tot.mq.173 totale escluse aree scoperte mq.173, Rendita Catastale Euro 425,82.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Catasto fabbricati – Dati derivanti da:

-Particella 301, Sub.1 graffato con il Sub.2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica (n.88655.1/2011); del 16/05/2011 Pratica n. BO0188584 in atti dal 16/05/2011; Denunzia (nei Passaggi per causa di morte) dell'11/11/1993 in atti dal 19/09/1994 SUCCESSIONE (n.15573/1994).

COSTITUZIONE del 06/05/1993 in atti dal 07/05/1993 (n. 787/1993)

L'area di sedime e cortiliva del fabbricato risulta distinta al Catasto Terreni del comune sopraccitato al:

Foglio 36 Particella 301 ente urbano di area 124 mq.

Impianto meccanografico del 31/12/1968

Annotazione di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE Mappale 300

del Foglio 36.

TIPO MAPPALE del 17/04/1993 in atti dal 20/04/1993 N.38-14986/93 (n. 1707.1/1993).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano.

La visura catastale riporta ancora il vecchio numero civico.

La planimetria catastale, dell'unità immobiliare ad uso abitativo non risulta conforme allo stato visionato dalla scrivente al momento del sopralluogo.

Occorrerà redigere nuova planimetria catastale e modello Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Arch. Patrizia Bergonzoni

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni-servitù: il bene immobiliare composto da un fabbricato urbano, da terra a tetto ad uso civile abitazione con corte esclusiva, è stato venduto con tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti su detto bene, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza infisso, seminfisso, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano, ed in particolare con tutti i patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati negli atti di acquisto e nell'atto di divisione a rogito del notaio -/- del 30 luglio 2015 al n.119885/21795 che qui si intendono integralmente richiamati.

CONFINI

-Il fabbricato ad uso abitativo confina con: strada vicinale, immobili

identificati con i mappali 298,299 et 302 del foglio36, salvo altri più precisi

ed aggiornati;

VINCOLI ED ONERI

Quelli riportati nell'atto di divisione a rogito del notaio -/- del 30 luglio 2015

al n.119885/21795 che qui si intendono integralmente richiamati.

PROPRIETA'

Il manufatto edilizi ad uso abitato con piccola area cortiliva(lato nord),

risulta di piena proprietà del signor:

(soggetto esecutato) nato a -/- il giorno -/-codice fiscale:

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio l'immobile oggetto della presente relazione apparteneva in

piena ed esclusiva proprietà al signor -/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale: -/-,

allo stesso pervenuto in forza di successione legittima in morte del proprio

Arch. Patrizia Bergonzoni

padre signor -/-, nato a -/-, il -/-, deceduto il giorno -/-, come da

dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Prato, in

data -/- e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Bologna il 19 maggio 1995 al n. particolare 9693 a cui ha fatto seguito l'atto

di divisione in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal

notaio -/-, del -/- repertorio n.-/-, debitamente registrato e trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il -/-al n. particolare-/-.

Con successione in morte del signor -/-, sopra generalizzato, deceduto il -/-,

come da dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di

Prato, in data 16 marzo 2015 N.385 Vol. 9990/15 e trascritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 16 ottobre 2015 al n.

particolare 28912 e successivo atto di divisione a ministero dal notaio -/- del

30 luglio e 2015 repertorio n.119885/21795, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 24 agosto 2015 al n. particolare 24987, l'immobile in oggetto veniva assegnato in proprietà esclusiva al signor -/-, nato a -/-, il -/-, codice fiscale: -/-.

Si precisa inoltre che in forza del sopracitato atto a ministero dal notaio -/-, del 30 luglio 2015 repertorio n. 119885/21795, veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 24 agosto 2015 al n. particolare 24986, la relativa accettazione tacita di eredità in morte del signor -/-.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile della -/- del 28 giugno 2021, allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Arch. Patrizia Bergonzoni

Trascrizioni

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 06 maggio 2021 al n. particolare 16541, sorto in forza di Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bologna del giorno 30 marzo 2021 repertorio n.1551, debitamente registrato, a **favore** -/-, nato a Bologna il 19 febbraio 1968, codice fiscale: -/- ed a **carico** del sopra generalizzato signor -/-.

REGIME FISCALE

La vendita della porzione di fabbricato immobiliare, sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti sul sito del comune di Castiglione dei Pepoli

Regolamento Edilizio sono state rilevate le seguenti pratiche e titoli edilizi

che interessano l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Destinazione urbanistica:

-il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica del comune di Castiglione dei Pepoli.

PRG vigente: Ultima Variante specifica al P.R.G. approvata dal Consiglio

Comunale con deliberazione n.14 del 20/04/2018 , esecutiva.

PUG (in redazione)

Dallo strumento PRG Vigente -Variante specifica 2018, il bene oggetto di

perizia è in zona **"B3"** *residenziale di completamento (art.25 NTA)* e

soggetta a Vincolo Idrogeologico (art.10 NTA).

Arch. Patrizia Bergonzoni

Fabbricato inserito in una sottozona omogenea "B3" parti del territorio che

per la loro ubicazione prevedono usi e altezze dei fabbricati parzialmente

diversi.

La situazione urbanistica sopradescritta è quella evidenziata nel sito del

comune di Castiglione Dei Pepoli, è sempre possibile prima dell'ASTA

da parte del futuro aggiudicatario consultare e verificare presso il

comune di Castiglione dei Pepoli la situazione urbanistico-edilizia

attuale del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la strumentazione

citata sono visionabili presso il sito del comune di Castiglione dei Pepoli e

consultabili su:

Internet: <http://www.comune.castiglionedeipepoli.bo.it/servizi/Menu/dinamic>

a.aspx?idArea=16879&idCat=16901&ID=16901&TipoElemento=categori

a.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Con riferimento al disposto art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e a tutta

la normativa vigente in materia di edilizia le opere inerenti la costruzione del

fabbricato sono **anteriori al 1 settembre 1967**, in particolare, l'ufficio

archivio pratiche edilizie del comune di Castiglione Dei Pepoli ha fatto

visionare alla scrivente i seguenti titoli edilizi:

-Autorizzazione n.92/1992 rilasciata il 17 agosto 1992, riguardante la

sostituzione del manto di copertura, gronde e rifacimento intonaco esterno e

tinteggiatura;

-Autorizzazione n.272/1993 rilasciata il 12 agosto 1993, riguardante

interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato (foglio 36

Arch. Patrizia Bergonzoni

mappale301); manutenzione straordinaria per la realizzazione di una

recinzione esterna (inizio lavori 23 maggio 1993);

- Comunicazione di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 8 comma 7 D.L.310

del 26/07/1995) **n.315/1995, del 21 settembre 1995**, le opere consistono nel

rifacimento dei pavimenti, rifacimento rivestimenti rifacimento parziale

intonaci interni, rifacimento parziale impianto idrico, elettrico sostituzione

porte ecc.).

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.2269/2008 del 13 settembre 2008

Relativa alla manutenzione straordinaria, rifacimento copertura.

Non risulta presente nessuna Abitabilità del fabbricato o Certificato di

Conformità Edilizia ed Agibilità.

Durante il sopralluogo di primo accesso eseguito il 16 novembre 2021, è

stato eseguito anche un rilievo sommario, la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi è stata eseguita solo con la planimetria catastale non essendo presenti negli archivi del comune di appartenenza, nessun elaborato planimetrico dell'intera porzione di fabbricato in oggetto, probabilmente fabbricato rurale esistente ante 1942 costituito al Catasto Fabbricati solo in data 06/05/1993.

Le difformità riscontrate, vista la difficoltà di eseguire un rilievo puntuale e preciso, soprattutto al piano seminterrato (terra catastale) causa il pessimo stato d'uso e di manutenzione in cui versano gli ambienti con materiali sparsi nei locali in completo abbandono, si possono riassumere in:

Piano terra (primo catastale)

-Presenza al piano terra (primo catastale) di una tettoia che collega l'edificio principale con la cantina (ex seccatoio), che non è rappresentata nella planimetria catastale ma che risulta presente nella documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia Autorizzazione manutenzione straordinaria n.92/1992, presente negli archivi comunali;

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Altezza interna piano terra di ml.2,38-2,40 difforme da quanto evidenziato nella planimetria catastale ml.2,50;

-Diversa distribuzione degli ambienti dovuta allo spostamento di alcuni tramezzi di divisione, chiusura nel locale cucina di una nicchia e creazione di un camino.

Creazione di un ripostiglio-sottoscala mediante spallette in muratura;

Per quanto riguarda le finestre sembrano quelle originarie ma di difficile valutazione.

Piano primo (secondo catastale)

-L'altezza interna piano primo (secondo catastale), è di ml.2,70- difforme da quanto evidenziato nella planimetria catastale ml.2,75, rientra nelle tolleranze del 2%;

Modiche interne del tramezzo in una camera.

Piano seminterrato (terra catastale)

Detto piano è in pessimo stato d'uso e di conservazione, da un rilievo sommario risulta in parte rispondente alla planimetria catastale, mentre per un locale cantina con accesso indipendente non collegato agli altri locali , è stata aperta una finestra ed una porta. Detto locale un tempo seccatoio di altezza dichiarata nella planimetria catastale di ml.3,85 risulta diviso da un solaio tale da formare due ambienti con altezze inferiori uno con accesso dal piano seminterrato (terra catastale) ed uno con accesso dal piano terra (primo catastale).

Arch. Patrizia Bergonzoni

*

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo nel fabbricato rientrano in quelle sanabili nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, quelle non sanabili comportano il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la regolarità del manufatto edilizio, dovrà essere eseguito un rilievo esatto e puntuale dell'unità abitativa con evidenziazione delle altezze, dovrà essere eseguita una Scia a Sanatoria con eventuali sanzioni amministrative non inferiori ad euro 2.000,00 stabilite dallo Sportello Unico per l'Edilizia al momento della presentazione della pratica.

In considerazione di quanto sopra riscontrato, non potendo dichiarare con certezza la data di ultimazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente ritiene che *saranno a carico dell'aggiudicatario*

tutte le spese tecniche necessarie per la verifica di conformità dell'immobile alle normative vigenti, per gli eventuali progetti di adeguamento, per le pratiche edilizie e per la realizzazione delle eventuali opere di adeguamento alle normative vigenti, dal punto di vista sismico, igienico-sanitario ed impiantistico.

*Come prima specificato per la sanatoria delle opere interne ed esterne) sarà possibile presentare una S.C.I.A. a Sanatoria al Comune di Castiglione dei Pepoli per **l'ammissibilità della Sanatoria** subordinata alla verifica del rispetto delle normative urbanistiche/edilizie per detta zona di cui fa parte il bene (sismica, di sicurezza, dei requisiti igienico-sanitari, vincoli paesaggistici e idrologici ecc.).*

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali relative al tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario ,incaricato per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e la richiesta della SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) che asseveri la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, collaudo statico se necessario, accatastamento, protocollo dell'avvenuto deposito degli impianti e tutta la documentazione richiesta nell'apposita modulistica regionale.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Per quanto riguarda la creazione nel locale seccatoio di due ambienti e la tettoia che collega detto locale all'abitazione dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Non potendo la procedura quantificare esattamente i costi se non in modo approssimato, ricordando inoltre che qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito all'accertamento di

conformità richiesti dal comune (oltre ad autorizzazione sismica se necessaria) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, la scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, ha tenuto conto per quanto possibile, nell'abbattimento del bene anche delle opere difformi, della pratica di sanatoria e relative oblazioni che dovrà sostenere l'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne o del ripristino allo stato legittimo.

Le persone interessate potranno sempre recarsi presso il comune di Castiglione dei Pepoli per una verifica puntuale di quanto sopra indicato ed alla luce dello strumento urbanistico vigente al momento della vendita all'asta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Arch. Patrizia Bergonzoni

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Castiglione Dei Pepoli **-Foglio 36 mappale 301 Sub.2, Cat.A/4** risulta inserita in Classe Energetica **"G"**.

Certificato redatto dall'ing. -/- (soggetto certificatore) n.00827-Attestato di prestazione energetica n.00827-284154-2022, rilasciato il 24/01/2022, valido fino al 24/01/2032.

Durante il sopralluogo non è stato reperito il libretto impianto e quindi non è stato possibile verificare se la caldaia è regolarmente mantenuta. Si ricorda che in base al comma 17 art.3 Allegato "A" D.G.R. 07/09/2015 n.1275 l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo ed efficienza energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto
esecutato.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

-Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato

urbano, da terra a tetto, con piccola corte esclusiva di proprietà posto in

Comune di Castiglione dei Pepoli (Bo), Frazione Baragazza, via Cà de Bravi

n.13 (già 485). In particolare il **bene oggetto di stima è posto in località**

Baragazza, frazione che fa parte del comune di Castiglione dei Pepoli, in

provincia di Bologna. La frazione o località di **Baragazza** dista circa **3,00**

chilometri dal medesimo comune di Castiglione dei Pepoli di cui essa fa

parte, che dista a sua volta da Bologna circa 56 chilometri e da Firenze

60.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Comune situato sull'Appennino Tosco-Emiliano a metà strada tra Bologna e

Firenze, Castiglione dei Pepoli è raggiungibile per chi proviene da Bologna:

mediante l'Autostrada A1 Bo-Fi all'uscita del casello di Pian del Voglio dal

quale dista circa 9 chilometri. In alternativa con la strada provinciale 325 Val

di Setta da Sasso Marconi proseguendo per Vado, Rioveggio, Lagaro, Creda

e Castiglione.

Per chi proviene da Firenze: mediante l'Autostrada A1 Bo-Fi all'uscita del

casello di Roncobilaccio dal quale dista 11 chilometri proseguendo in

direzione Baragazza, Castiglione, o dal casello di Pian del Voglio dal quale

dista 9 chilometri.

In treno: lungo il tratto della ferrovia Direttissima Bologna-Firenze, si

scende alla stazione di San Benedetto Val di Sambro, dalla quale dista 16

chilometri, collegati da un servizio di autobus che raggiungono Castiglione

mediante la strada provinciale 325 transitando da Lagaro, Creda con arrivo a

Castiglione dei Pepoli.

Porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi vani accessori,

all'interno di un nucleo storico della Borgata Cà de Bravi n.13, di forma ad

“L”, su due piani fuori terra terra e primo (catastalmente piano primo e

secondo) ed un piano seminterrato (terra catastale). Edificio che segue

l'andamento del terreno, libero su due lati prospicienti l'area di corte gli altri

due lati sono in aderenza con altri edifici di diverse proprietà.

Strutturalmente è costituito da muratura di pietrame che varia dai 45/50 cm.

di spessore legata con malta di calce.

I solai sono in parte in legno e parte in ferro e latero-cemento.

La copertura a falde è lignea con manto in tegole tipo cotto.

Arch. Patrizia Bergonzoni

I tramezzi interni sono in parte in muratura e parte in laterizio

L'accesso all'edificio avviene dal piano terra (primo catastale,) sul lato sud,

mentre la piccola corte di proprietà lato nord è delimitata da un muretto in

cls.

Su detta corte si affacciano solo le finestre quindi l'accesso all'edificio è

esclusivamente sul lato sud, così come l'accesso indipendente ai locali

cantina ed al locale ex seccatoio.

Il fabbricato ad uso civile abitazione del tipo da terra a tetto, disposto su due

piani fuori terra, oltre seminterrato presenta le seguenti caratteristiche

interne:

il piano terra (catastalmente piano primo) è composto da un ingresso, una

cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio un bagno ed una scala

interna che conduce al piano primo (catastalmente piano secondo) .

Detto piano presenta una pavimentazione in piastrelle cm.33x33, il locale

cucina risulta in parte rivestito in piastrelle di ceramica cm.20x20 inoltre è

presente in detto vano un camino.

Le porte sono in legno, ad unica anta;

Le finestre sono in legno vetro semplice con scuri in alluminio

elettrocolorato.

Il bagno presenta una pavimentazione in marnette esagonali, con sanitari

datati ed in pessime condizioni.

Le scale che conducono al piano primo sono rivestite in marnette di cotto.

Il piano primo (catastalmente piano secondo) è formato da un disimpegno

e tre camere, con pavimentazione in piastrelle di ceramica cm.30x30, parte

dei solai in legno.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Le porte sono in legno, ad unica anta;

Le finestre sono in legno vetro semplice con scuri in alluminio

elettrocolorato.

Detta unità abitativa è in mediocre stato d'uso e di conservazione.

L'impianto di riscaldamento non funzionante, sono presenti elementi

radianti in acciaio. L'impianto idrico-sanitario è tutto da rivedere, così come

l'impianto elettrico.

Il piano seminterrato (catastalmente piano terra) è composto da sei locali

cantina in pessimo stato d'uso e di conservazione, della superficie lorda di

circa mq.96,00 con accesso esclusivo dall'esterno non collegati con i

soprastanti locali ad uso abitativo.

La pavimentazione è in pietra e terra, muri in sasso con solai in legno e

latero-cemento.

Le porte di accesso sono in legno. Si precisa che il locale in origine seccatoio è stato suddiviso in due parti mediante un solaio intermedio , con coperto in travi di legno.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità *di tutti gli impianti presenti nell'unità abitativa compreso l'impianto fognante e suo scarico*; pertanto il futuro 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 e regolarità degli scarichi delle acque nere ed acque bianche, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Arch. Patrizia Bergonzoni

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA
SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A
DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Arch. Patrizia Bergonzoni

compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore

ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato

periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il

venditore sono ben informati e agiscono con prudenza,

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il

valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di

mercato”) alla data della presente relazione.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si

fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni

simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di

compravendite) od i cui valori di mercato sia desumibili per via indiretta

rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Arch. Patrizia Bergonzoni

Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio

immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali

di immobilari FIAIP.

Per gli immobili residenziali in vendita del comune di Castiglione dei Pepoli

nel gennaio del 2022 sono stati richiesti in media Euro 715,00 al metro

quadrato con una diminuzione del 7% rispetto al gennaio 2021 (negli ultimi

due anni il prezzo medio all’interno del comune di Castiglione dei Pepoli ha

raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2020 con un valore di circa

Euro 780,00 al metro quadrato.

In particolare nella piccola borgata Ca de Bravi Località Baragazza,

caratteristico paese tra Emilia e Toscana nel comune di Castiglione dei

Pepoli, situato a 3 km dal comune di appartenenza, a 4 dal casello

autostradale di Roncobilaccio e a 6 dal nuovo casello Badia sulla variante di

valico i prezzi si aggirano intorno a Euro 600,00/900,00 a metro quadrato

per immobili in normale-buono stato di manutenzione, mentre in mediocre

stato di conservazione si arriva a Euro 400,00-600,00 a metro quadrato, non

di più

L'Agencia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari .1 semestre

anno 2021 per la **Provincia:** BOLOGNA **Comune:** CASTIGLIONE DEI

PEPOLI

Fascia/zona: Periferica/BARAGAZZA RONCOBILACCIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Arch. Patrizia Bergonzoni

Abitazioni civili	Scadente	400	600	L			
-------------------	----------	-----	-----	---	--	--	--

Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,5	4,5	L
-------------------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

Box	NORMALE	550	800	L			
-----	---------	-----	-----	---	--	--	--

Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L			
-----------------	---------	-----	------	---	--	--	--

Ville e Villini	Ottimo	1200	1500				
-----------------	--------	------	------	--	--	--	--

*

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

-FABBRICATO CON ACCESSORI ED AREA CORTILIVA:

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati da valori immobiliari

desunti da informazioni indirette e dirette, la scrivente ha determinato in

Euro/mq.600,00 (seicento/00) il più probabile valore di mercato del bene ad

uso abitativo, e di seguito dopo aver determinato il più probabile valore di

ES.N.126/2021 Lotto Unico

mercato ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 30% causa: la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale dell'unità immobiliare e le relative opere di ripristino allo stato legittimato a cura e spese del futuro aggiudicatario, la mancanza di garanzia per vizi, il momento storico attuale critico per gli immobili posti nelle frazioni, lontani dai centri storici appetibile solo per un mercato locale e che tiene lontano gli investitori privati e quelli imprenditoriali, oltre al fine specifico che guida la stima ciò con le seguenti risultanze:

Euro/mq.160,00 x mq.600,00= Euro 96.000,00

Euro 96.000,00 x 0,30(riduzione)= Euro 28.800,00

Euro 96.000,00 - Euro 28.800,00 = Euro 67.200,00 valore arrotondato per difetto ad **Euro 67.000,00 (sessanta sette mila/00).**

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del GE, con criterio sintetico.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Inoltre si precisa che:

- qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in merito alla sanatoria ed accertamento di conformità richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non

riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato risulta pari ad Euro 67.000,00 (sessanta sette mila/00).

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

Con Osservanza

Bologna li 16 febbraio 2022

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

Arch. Patrizia Bergonzoni