

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC. N. 102/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 03/06/2024

PROCEDENTE

ore 10.15

contro

SOCIETA' ESECUTATA

LOTTO 2

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 12/01/2024, nominava per la procedura in oggetto come Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente ing. Rosina Boccuti e le dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)
- descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché **valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed

esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni

sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota,

sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota

stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio;

altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario

definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina

separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di

formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i

vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di

formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la

verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso;

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed

esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed

epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti

l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E.

qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso

svolgimento dell'incarico;

11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero

comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia

necessaria.

La 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

appartenenza dei beni, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e

Terreni), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi 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 SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- 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 beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, se ritenuto opportuno, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/04/2023 al

Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. --,

sono stati pignorati i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella

nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Bologna,

per la quota di proprietà di 1/2:

- Foglio 278, Particella 328, Sub. 23, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Piazza Belluno n. 4;

al Catasto Fabbricati del comune di Camugnano,

per la quota di proprietà 1/1:

- Foglio 80, Particella 264, Sub. -, Natura A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 10 vani, Indirizzo Frazione Stagno Ca' di Ceccaia n .71;

- Foglio 80, Particella 266, Sub. -, Natura F2 Collabenti, Consistenza -
Indirizzo Frazione Stagno Ca' di Ceccaia n .-;

al Catasto Terreni del comune di Camugnano,

per la quota di proprietà 1/1:

- Foglio 80, Particella 97, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 127, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 375, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 380, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 382, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 389, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 390, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

- Foglio 80, Particella 391, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 392, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 150, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 151, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 152, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 163, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 164, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 224, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 228, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 271, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 284, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 350, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 411, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 712, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 713, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -.

Vista la consistenza de compendio, si predispone la vendita in DUE LOTTI.

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da un fabbricato ad uso abitativo con corte esclusiva, un fabbricato in categoria catastale F/2 (unità collabente) e da appezzamenti di terreno.

Il fabbricato abitativo, sito nella frazione Stagno, Località Ca' di Ceccaia n. 71, è costituito da un alloggio di civile abitazione distribuito su più livelli collegati da scala interna per una superficie commerciale complessiva di circa mq 234,00. L'alloggio è composto al piano terra da

ingresso/disimpegno, cucina, bagno e cantina; al piano primo da soggiorno

con balcone, disimpegno e bagno; al trapiano tra piano primo e secondo da

una camera; al piano secondo da due camere e disimpegno; oltre al piano

sottotetto. Bene in Classe Energetica G, privo di abitabilità e da regolarizzare

a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il fabbricato in categoria F/2 (u.i. collabente, ex pro-servizio) è sito nel

comune di Camugnano, Frazione Stagno, Località Ca' di Ceccaia snc e ha

una superficie in pianta di circa mq 22,00.

Gli appezzamenti di terreno, posti nella frazione Stagno, hanno una

superficie complessiva, catastalmente desunta, pari a circa mq 25.000.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima identificati

al Catasto Fabbricati del Comune di Camugnano come segue:

- **Foglio 80, Particella 264**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 10

vani, Totale: 324 m² Totale escluse aree scoperte, 292 m², Rendita

Euro 294,38, Frazione Stagno Ca` di Ceccaia n. 71, Piano T-1-2-3;

- **Foglio 80, Particella 266**, Categoria F/2, Frazione Stagno Ca` di

Ceccaia snc, Piano T;

e al Catasto Terreni del Comune di Camugnano come segue:

- **Foglio 80, Particella 150**, Qualità Prato di classe U, Redditi:

dominicale Euro 2,94, agrario Euro 3,53, Superficie: 2.276 m²;

- **Foglio 80, Particella 151**, Qualità Cast Frutto di classe 1, Redditi:

dominicale Euro 3,41, agrario Euro 0,17, Superficie: 1.652 m²;

- **Foglio 80, Particella 152**, Qualità Cast Frutto di classe 1, Redditi:

dominicale Euro 0,65, agrario Euro 0,03, Superficie: 316 m²;

- | | | |
|--|--|--|
| | | |
| | ○ Foglio 80, Particella 163 , Qualità Bosco Ceduo di classe 1, Redditi: | |
| | dominicale Euro 0,98, agrario Euro 0,29, Superficie: 944 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 164 , Qualità Bosco Ceduo di classe 1, Redditi: | |
| | dominicale Euro 1,23, agrario Euro 0,37, Superficie: 1.186 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 224 , Qualità Cast Frutto di classe 1, Redditi: | |
| | dominicale Euro 1,90, agrario Euro 0,09, Superficie: 918 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 228 , Qualità Bosco ceduo di classe 3, Redditi: | |
| | dominicale Euro 0,45, agrario Euro 0,17, Superficie: 1.094 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 284 , Qualità Bosco ceduo di classe 3, Redditi: | |
| | dominicale Euro 0,99, agrario Euro 0,37, Superficie: 2.400 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 350 , Qualità Cast frutto di classe 1, Redditi: | |
| | dominicale Euro 1,57, agrario Euro 0,08, Superficie: 760 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 411 , Qualità Bosco ceduo di classe 1, Redditi: | |
| | dominicale Euro 1,58, agrario Euro 0,48, Superficie: 1.534 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 712 , Qualità Cast frutto di classe 2, Redditi: | |
| | dominicale Euro 2,62, agrario Euro 0,13, Superficie: 2.534 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 713 , Qualità Cast frutto di classe 2, Redditi: | |
| | dominicale Euro 0,05, agrario Euro 0,01, Superficie: 46 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 97 , Qualità Cast frutto di classe 2, Redditi: | |
| | dominicale Euro 3,00, agrario Euro 0,15, Superficie: 2.906 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 127 , Qualità Seminativo di classe 3, Redditi: | |
| | dominicale Euro 0,90, agrario Euro 3,20, Superficie: 1.238 m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 375 , Qualità AREA FAB DM, Superficie: 68 | |
| | m ² ; | |
| | ○ Foglio 80, Particella 380 , Qualità AREA FAB DM, Superficie: 90 | |
| | | |

m²;

- **Foglio 80, Particella 382**, Qualità Cast frutto di classe 1, Redditi:

dominicale Euro 0,64, agrario Euro 0,03, Superficie: 310 m²;

- **Foglio 80, Particella 389**, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi:

dominicale Euro 0,32, agrario Euro 1,59, Superficie: 1.028 m²;

- **Foglio 80, Particella 390**, Qualità Cast frutto di classe 2, Redditi:

dominicale Euro 0,84, agrario Euro 0,04, Superficie: 818 m²;

- **Foglio 80, Particella 391**, Qualità Cast frutto di classe 2, Redditi:

dominicale Euro 0,30, agrario Euro 0,01, Superficie: 290 m²;

- **Foglio 80, Particella 392**, Qualità Cast frutto di classe 1, Redditi:

dominicale Euro 2,67, agrario Euro 0,13, Superficie: 1.294 m²;

- **Foglio 80, Particella 271**, Qualità Seminativo di classe 3, Redditi:

dominicale Euro 0,95, agrario Euro 3,38, Superficie: 1.310 m².

sono intestati a

- --- (CF ---) sede in --- (---) Diritto di Proprietà per 1/1.

Bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 264

Dall'esame dei dati riportati nella visura catastale e dal confronto fra l'ultima

planimetria catastale agli atti del bene in parola (COSTITUZIONE del

08/10/2013 Pratica n. BO0182843 in atti dal 08/10/2013 COSTITUZIONE -

n. 2168.1/2013) con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è

riscontrata una diversa superficie dovuta all'errata rappresentazione grafica

del bene. Dalla planimetria catastale risulta che i piani primo e secondo

catastali sono costituiti entrambi da soggiorno con balcone, camera,

disimpegno e bagno; nella realtà, il piano primo è costituito esclusivamente

da soggiorno con balcone, disimpegno e bagno, mentre il trapiano tra il

piano primo e secondo (il piano secondo nella planimetria catastale in atti) è

costituito esclusivamente da una camera.

Con riferimento all'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata

ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, si rileva che i dati catastali NON sono corrispondenti allo

stato di fatto rilevato.

Bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 266

Il bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 80, Particella 266

(COSTITUZIONE del 08/10/2013 Pratica n. BO0182843 in atti dal

08/10/2013 COSTITUZIONE (n. 2168.1/2013) risulta unità collabente.

Terreni

Con riferimento ai terreni si rileva che quelli indicati in visura con qualità a

“seminativo” sono realmente privi di colture e ridotti a bosco.

L'aggiudicatario provvederà all'aggiornamento catastale dei terreni.

L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese

dell'aggiudicatario.

La base imponibile a fini I.M.U. del bene censito al Foglio 80 Mappale 264

risulta € 49.455,84.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si evidenzia che alcuni appezzamenti di terreno non risultano accessibili

dalla via pubblica poiché circondati da beni di terzi. I terreni interclusi

necessitano di servitù di passaggio a favore.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

I beni censiti al Foglio 80, Particelle 264 e 266 confinano con via Ca' di Ceccaia, con beni di terzi, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

I terreni confinano fra di loro e con beni di terzi, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile del notaio Dott. --- redatta in data 18/05/2023 risulta che i beni oggetto del presente lotto risultano essere di piena proprietà della società --- in ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile risulta che i beni oggetto di questo lotto sono pervenuti alla società esecutata ---, per ricongiungimento di usufrutto del 29/10/2012 in morte della --- e precedentemente in forza di Atto notarile pubblico di mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito Dott. -- - del 18/07/2005 rep. ---, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 03/08/2005 al n. --- di formalità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella

Relazione Notarile:

– **IPOTECA GIUDIZIALE n. --- del 29/10/2014** a favore di --- con sede in -- e contro --- con sede in ---;

– **IPOTECA GIUDIZIALE n. --- del 04/12/2015** a favore di --- con sede

in --- e contro --- con sede in ---;

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 13916 del 19/04/2023** a favore

di --- con sede in --- e contro --- con sede in ---.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda

del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

A seguito di domanda registrata in data 17/2/2024 Prot. n. 1262 tendente ad

ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, il responsabile del settore

del Comune di Camugnano attesta che, alla data del 15/03/2024, le seguenti

aree poste in Comune di Camugnano censite catastalmente al Foglio 80

Mappali 97, 127, 150, 151, 152, 163, 164, 224, 228, 271, 284, 350, 375, 380,

382, 389, 390, 391, 392, 411, 712, 713 sono soggette, secondo gli strumenti

urbanistici vigenti, alle classificazioni e relativi articoli delle Norme

Tecniche di Attuazione come di seguito indicato:

CLASSIFICAZIONI di cui alla 2^V.G. al P.R.G. - VIGENTE

➤ **ZONA S3 - A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Art. 13)**

Foglio 80, Mappale/i. 375, 380

➤ **ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE (Art. 17-17/a)**

Foglio 80, Mappale/i. 150, 271

➤ **ZONA E2 - A TUTELA BOSCHIVA (Art. 17-17/b)**

Foglio 80, Mappale/i 127, 150, 151, 152, 163, 164, 224, 228, 284, 350,

375, 380, 382, 389, 390, 391, 392, 411, 712, 713, 97

Edifici o complessi di interesse storico-culturale - Art. 17

Foglio 80, Mappale/i 375, 380

RISPETTI E TUTELE di cui alla 2^a V.G. al P.R.G. - VIGENTE

➤ RS (ex H5) - FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 18/g)

Foglio 80, Mappale/i. 151, 152, 224, 284, 350, 411

➤ RS (ex H5) - FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 18/g)

Foglio 80, Mappale/i. 271

Fascia di tutela delle sorgenti

Foglio 80, Mappale/i. 127, 271, 712, 713.

Regolarità Edilizia*Trattasi di immobili facenti parte di fabbricati edificati in data antecedente**al 1° settembre 1967.*

A seguito di richiesta di accesso atti del 24/01/2024 Prot. 602, l'Ufficio

Tecnico del Comune di Camugnano comunica che non è stata reperita

alcuna documentazione riferita ai fabbricati per il quale è stata presentata la

richiesta. Per la verifica della corrispondenza edilizia/urbanistica si farà

riferimento alle risultanze catastali emerse dalle ricerche eseguite presso

l'archivio del Cessato Catasto da cui risulta che i fabbricati censiti ai mappali

264 e 266 del Foglio 80 sono presenti fin dal 1924. Rispetto a quanto

rappresentato nella mappa del Cessato Catasto, il fabbricato censito al

mappale 266 ha una diversa conformazione spaziale a seguito di Tipo

Mappale 3394 del 19/01/1990.

Per la verifica della corrispondenza edilizia relativa al bene censito al

Catasto Fabbricati al Foglio 80 mappale 264 si farà riferimento alla

planimetria di primo impianto (Protocollo BO0182843 08/10/2013) tenendo

tuttavia in considerazione delle difformità anticipate nel paragrafo

“Identificazione catastale” (ovvero la duplicazione di un piano).

Ciò premesso dal sopralluogo non sono emerse ulteriori difformità ad eccezione di una nicchia nel vano cantina, di un camino in muratura nella cucina e di alcuni gradini di accesso alla camera posta al piano terzo (catastalmente indicato come “trapiano secondo-terzo”).

Sulle particelle identificate ai mappali 375 e 380 del foglio 80 (AREA FAB DM) non sono presenti fabbricati. Dal sistema informatico territoriale del comune di Camugnano i fabbricati (demoliti) risultano classificati come “Edifici o complessi di interesse storico-culturale”. Dal colloquio con l’ufficio tecnico è emerso che per detti fabbricati è possibile la loro ricostruzione qualora se ne dimostri con documentazione probante (es. fotografie) la consistenza. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente non è stata reperita documentazione attestante la consistenza dei fabbricati preesistenti.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare a cura e spese dell’aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’alloggio censito al Foglio 80 Mappale 264 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 20/12/2015, avente codice identificativo n. ---, redatto dall’ Ing. ---, numero di accreditamento ---, valevole sino al giorno 20/12/2025. Nel predetto attestato il bene risulta in Classe Energetica G.

CONFORMITA’ IMPIANTI

Presso l’archivio del Comune di Camugnano non risultano depositate le Dichiarazione di Conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità della società esecutata.

DESCRIZIONE DEL BENE

La zona. I beni sono situati nella frazione Stagno del comune di Camugnano, zona al confine fra Toscana ed Emilia Romagna non servita dai mezzi pubblici e priva dei servizi di prima necessità. La vocazione è quella abitativa con popolamento variabile stagionalmente. La zona dista dal comune di Camugnano circa km 20 e da quello di Bologna circa 80 km.

Il fabbricato abitativo - Foglio 80, Particelle 264. Posto nella località Ca' di Ceccaia al civico 71 fa parte di un piccolo borgo raggiungibile percorrendo la SS64, la SP51 e, raggiunta la località di Badi, la SP43. Il fabbricato si sviluppa per 4 piani fuori terra (includendo il trapiano fra il primo e il secondo), oltre il piano sottotetto. I piani sono collegati da vano scala interno. Il piano terra è costituito da cucina, disimpegno, bagno e cantina (altezza vani variabile da m 2,49 a m 1,89); il piano primo da soggiorno con balcone, bagno e disimpegno (altezza vani variabile da m 2,23 a m 2,07); il trapiano fra il primo e il secondo da una camera (altezza vano m 2,59); il piano secondo da due camere e disimpegno (altezza vani variabile

da m 2,37 a m 0,75); il sottotetto non abitabile da due vani di altezza

variabile di cui uno non accessibile. La struttura è in sasso, con facciate

intonacate e copertura a falde in elementi di laterizio. L'accesso all'area

cortiliva esclusiva, recintata con rete metallica sostenuta da paletti di

cemento, avviene dal retro del fabbricato.

L'alloggio presenta finiture datate tipiche degli anni '60-'70:

- pareti ad intonaco tinteggiato e/o con carta da parati;

- pavimenti di piastrelle di ceramica o di piastrelle di graniglia;

- rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni;

- bagni completi di sanitari e rubinetteria;

- infissi esterni di legno e/o di alluminio con vetro singolo e persiane di

legno;

- porte interne tamburate, portoncino di ingresso in alluminio con

specchiatura di vetro e persiana di legno;

- non è presente l'impianto di riscaldamento; al piano terra nella cucina è

presente un camino a legna, sul pianerottolo del piano primo è presente

una vecchia stufa marca Astor e in uno dei bagni un boiler per la

produzione dell'acqua calda sanitaria;

- l'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è considerato

scarso. Si evidenziano problemi di umidità al piano terra. Non si escludono

problematiche al manto di copertura.

Si evidenzia che da verifica solo visiva appare che su parte dell'area cortiliva

di pertinenza risulta realizzato l'accesso all'appezzamento di terreno di

proprietà di terzi. L'eventuale riconfinamento dell' area cortiliva sarà da

eseguirsi a carico del futuro acquirente.

Il fabbricato collabente - Foglio 80, Particelle 266. Posto nella località Ca' di Ceccaia, di fronte al fabbricato abitativo (foglio 80 mappale 264), era presumibilmente destinato a ricovero di animali da cortile. Considerato il cattivo stato di conservazione in cui versa non è stato possibile accedervi al fine di verificare la distribuzione interna. Dall'esterno risulta costituito da due livelli. Al piano terra si accede da via Ca' di Ceccaia; al piano superiore si accede dall'area esterna di pertinenza.

La struttura è in sasso, la copertura a falde è in lamiera. L'area cortiliva risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti di metallo.

Lo stato di conservazione dell'immobile è considerato pessimo.

I terreni. Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima sono sparsi sul territorio della frazione Stagno e all'atto del sopralluogo si presentavano incolti, abbandonati e non recintati, alcuni con andamento fortemente declive. Alcuni terreni risultano inaccessibili e interclusi e pertanto non è stato possibile prenderne visione.

Gli appezzamenti presentano in maggior parte alberature a castagno e altre alberature ed essenze tipiche dei luoghi, l'abbandono ha favorito la crescita di piante di carattere spontaneo.

Si segnala che una piccola porzione del terreno censito al mappale 271 del foglio 80 risulta recintato (porzione in confine con il fabbricato censito al mappale 260 del foglio 80 di proprietà di terzi). L'eventuale riconfinamento di tutti i terreni sarà da eseguirsi a carico del futuro acquirente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N.

138 del 23/03/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all’allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, così come di seguito.

Secondo il citato DPR per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (attuali: da A/1 a A/9 e C/6), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili computata nella misura del 100 per cento;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell’ area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2

(attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio

sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie

catastale di cui alla lettera a).

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

La consistenza della superficie commerciale dei terreni è stata determinata catastalmente utilizzando le consistenze indicate nelle visure catastali degli appezzamenti di terreno.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale del seguente bene si ha:

<u>Foglio 80 Particella 264</u>	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
--	-------------------	---------------	-------------------

Piano terra

alloggio	62,00	100%	62,00
----------	-------	------	-------

alloggio (cantina)	30,00	50%	15,00
--------------------	-------	-----	-------

area cortiliva	323,00	10%	32,30
----------------	--------	-----	-------

Piano Primo

alloggio	49,50	100%	49,50
----------	-------	------	-------

alloggio (balcone)	6,00	30%	1,80
--------------------	------	-----	------

Trapiano tra Piano primo e Piano secondo

alloggio	27,80	100%	27,80
----------	-------	------	-------

Piano Secondo

Alloggio (h > 1,50)	37,10	100%	37,10
---------------------	-------	------	-------

Piano sottotetto

alloggio (soffitta)	17,00	50%	8,50
---------------------	-------	-----	------

Superficie complessiva del bene **circa mq 234,00**

<u>Foglio 80 Particella 266</u>	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
fabbricato collabente	22,00	40%	8,80
<u>area cortiliva (mq510-mq22=488 mq)</u>		10%	<u>48,80</u>
Superficie			mq 58,00
<u>Terreni</u>			
<i>Foglio 80, Particella 97,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>2.906 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 127,</i>		<i>SEMINATIVO</i>	<i>1.238 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 375,</i>		<i>AREA FAB DM</i>	<i>68 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 380,</i>		<i>AREA FAB DM</i>	<i>90 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 382,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>310 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 389,</i>		<i>SEMINATIVO</i>	<i>1.028 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 390,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>818 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 391,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>290 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 392,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>1.294 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 150,</i>		<i>PRATO</i>	<i>2.276 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 151,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>1.652 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 152,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>316 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 163,</i>		<i>BOSCO CEDUO</i>	<i>944 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 164,</i>		<i>BOSCO CEDUO</i>	<i>1.186 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 224,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>918 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 228,</i>		<i>BOSCO CEDUO</i>	<i>1.094 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 271,</i>		<i>SEMINATIVO</i>	<i>1.310 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 284,</i>		<i>BOSCO CEDUO</i>	<i>2.400 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 350,</i>		<i>CAST FRUTTO</i>	<i>760 m²</i>

<i>Foglio 80, Particella 411,</i>	<i>BOSCO CEDUO</i>	<i>1.534 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 712,</i>	<i>CAST FRUTTO</i>	<i>2.534 m²</i>
<i>Foglio 80, Particella 713,</i>	<i>CAST FRUTTO</i>	<i>46 m²</i>
Sup. catastale		25.012 m²
STIMA DEL BENE		
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di		
compendio immobiliare costituito da un fabbricato abitativo, un fabbricato		
collabente e appezzamenti di terreno posti nella Frazione Stagno, Località		
Ca' di Ceccaia, del Comune di Camugnano.		
Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per		
comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili		
simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione,		
superficie, stato d'uso e stato locativo.		
Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state		
confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:		
- <u>fonti dirette</u> cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni		
immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di		
mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;		
- <u>fonti indirette</u> cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni		
immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa		
ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.		
Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.		
<u>Le fonti dirette si definiscono mercantili</u> , quando raccolgono, classificano e		
distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di		
mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di		

compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per i fabbricati abitativo e collabente, sono state prese in considerazione i seguenti immobili a destinazione abitativa:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: CAMUGNANO: Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - PONTE DI VERZUNNO - BAIGNO; Codice di zona: R1; Microzona catastale n.: -; Tipologia prevalente: non presente; Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili nello stato conservativo: scadente, valore mercato: min. €/mq 450,00 - max. €/mq 650,00;

FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2022 – Periodo settembre 2022 - aprile 2023). Comune: Camugnano:

- Abitazioni da ristrutturare, valore mercato: min. €/mq 200,00 -

max. €/mq 300,00;

- Abitazioni buono stato, valore mercato: min. €/mq 550,00 - max.

€/mq 750,00;

Immobiliare.it (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di marzo 2024):

- Rustico via Monte di Badi, Camugnano (annuncio del

17/01/2024): mq 124 prezzo offerta € 26.000, circa €/mq 209,00

(da ristrutturare);

- Terratetto unifamiliare Località Ca' Valerio, Camugnano

(annuncio del 02/04/2024): mq 130 prezzo offerta € 70.000, circa

€/mq 538,00 (buono abitabile);

- Terratetto unifamiliare via Baigno Grosso, Baigno, Camugnano

(annuncio del 30/06/2023): mq 144 prezzo offerta € 65.000, circa

€/mq 451,00 (buono abitabile);

- Villa unifamiliare, da ristrutturare, Badi, Castel di Casio (annuncio

del 21/07/2023): mq 137 prezzo offerta € 63.000, circa €/mq 459

(da ristrutturare).

Per i terreni l'indagine si è basata sui valori desumibili da pubblicazioni specializzate:

- **V.A.M.** “Valori Agricoli Medi determinati dalle Pubblicazione dei

Valori agricoli medi determinati per l'anno 2024 dalla Commissione

V.A.M. di Bologna - Delibera 01/2024 – Valori Agricoli Medi

2024”. I terreni in parola si trovano nella Regione agraria n.2 – Alto

Reno.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare la scrivente ritiene di poter considerare il seguente valore come di seguito indicato:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Foglio 80 Particella 264 $m_q 234,00 \times \text{€}/m_q 400,00 = \text{€ } 93.600,00$

Foglio 80 Particella 266 $m_q 58,00 \times \text{€}/m_q 200,00 = \text{€ } 11.600,00$

Terreni $\text{€ } 6.200,00$

Totale complessivo *arrotondato* $\text{€ } 111.000,00$

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene

VALORE COMMERCIALE DEI BENI A BASE D'ASTA

(euro centomila//00) € 100.000,00

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. 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.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 04 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Estratto di Mappa
2. Planimetria catastale
3. Elaborato planimetrico ed elenco subb
4. Documentazione fotografica