

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 277/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 23/10/2023

PREMESSA

Ore 10:50

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

LOTTO 1

considerazione, specificando:

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

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

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

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

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

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, presentazione n. 5 trascritto a Bologna in data 13/12/2022 al N. Reg. Gen. 64780 e N. Reg. Part. 46047 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Immobile n. 1

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 12 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 17 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 66 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 69 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 70 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 6

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 71 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 7

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 98 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 8

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 179 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 9

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 680 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 10

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 96 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 11

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 8 Particella 77 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 12

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 680 Subalterno -

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 7 vani

Indirizzo FRAZ VILLA D'AIANO, LOCALITA' CA' DEL CAMPANARO

N. civico -

Immobile n. 13

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 96 Subalterno 2

Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza -

Indirizzo FRAZ VILLA D'AIANO, LOCALITA' CA' DEL CAMPANARO

N. civico -

Immobile n. 14

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 96 Subalterno 4

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza -

Indirizzo FRAZ VILLA D'AIANO, LOCALITA' CA' DEL CAMPANARO

N. civico -

Immobile n. 15

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 96 Subalterno 1

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

Indirizzo FRAZ VILLA D'AIANO, LOCALITA' CA' DEL CAMPANARO

N. civico -

Immobile n. 16

Comune C075 - CASTEL D'AIANO (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 96 Subalterno 5

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Consistenza -

Indirizzo FRAZ VILLA D'AIANO, LOCALITA' CA' DEL CAMPANARO

N. civico -

Immobile n. 17

Comune M320 B - VALSAMOGGIA (BO) BAZZANO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 655 Subalterno 20

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA N. civico -

Immobile n. 18

Comune M320 B - VALSAMOGGIA (BO) BAZZANO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 655 Subalterno 68

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 14 metri quadri

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA N. civico –

Nell'ambito dello stesso pignoramento è stata altresì pignorata **la**

piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile n. 1

Comune M320 B - VALSAMOGGIA (BO) BAZZANO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 655 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA N. civico -

Immobile n. 2

Comune M320 B - VALSAMOGGIA (BO) BAZZANO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 655 Subalterno 49

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA N. civico -

* * *

Considerata la natura degli immobili pignorati, per migliorare la vendibilità in funzione di un'asta competitiva, si sono formati TRE lotti di vendita.

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa ad un fondo rustico, costituito da terreni e sovrastanti fabbricati, uno ad uso laboratorio ed uno ad uso produttivo connesso all'attività agricola. Il fondo rustico è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico di durata ventennale, con scadenza 15/06/2029. Fa altresì parte del presente lotto di vendita un altro fabbricato ad uso abitativo, in corso di ristrutturazione, non oggetto del contratto di fondo rustico sopra citato.

Gli immobili si trovano in Comune di Castel d'Aiano (BO), frazione Villa d'Aiano, loc. Cà del Campanaro, in via Rivella n. 26 oltre altri snc. Le superfici commerciali omogeneizzate degli edifici sono: per laboratorio di circa 108,00 mq, il produttivo connesso all'attività agricola di circa 101,00 mq l'abitazione di circa 147,00 mq, i terreni complessivamente di circa 7 ettari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Aiano (BO) beni intestati a:
esecutato, proprietà per la quota di 1/1.

- **Foglio 5 Particella 680**, VIA RIVELLA n. 26 Piano T-1, Euro 325,37,

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,0 vani, Dati di superficie: Totale:

146 mq.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 4**, VIA RIVELLA n. snc Piano T-1,

Euro 183,65, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 127 mq, Dati di

superficie: Totale: 110 mq.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 5**, VIA RIVELLA Piano T-1, Euro

1.198,20, Categoria D/10, Classe -, Consistenza -, Dati di superficie:

Totale: -.

- **Foglio 5 Particella 96, subalterno 1**, B.C.N.C. Corte Comune ai Sub 4-

5.

Catasto Terreni del Comune di Castel d'Aiano (BO) beni intestati a:

esecutato, proprietà per la quota di 1/1.

- **Foglio 3 Particella 12**, Redditi: dominicale Euro 2,37 Lire 4.597, agrario

Euro 1,78 Lire 3.448 Superficie: 11.492 mq, Qualità: BOSCO CEDUO

di classe 3, deduzioni: B1A.

- **Foglio 3 Particella 17**, Redditi: dominicale Euro 6,10, agrario Euro 1,66,

Superficie: 10.730 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 2, deduzioni:

B1A.

- **Foglio 5 Particella 66**, Redditi: dominicale Euro 6,22, agrario Euro

17,17, Superficie: 4.156 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 2,

deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 69**, Redditi: dominicale Euro 0,41, agrario Euro 1,14,

Superficie: 4.440 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 2, deduzioni:

B1A.

- **Foglio 5 Particella 70**, Redditi: dominicale Euro 0,41, agrario Euro 1,14,

Superficie: 276 mq, Qualità: SEMIN ARBOR di classe 2, deduzioni:

B1A.

- **Foglio 5 Particella 71**, Redditi: dominicale Euro 1,61, agrario Euro 4,43,

Superficie: 1.072 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 2, deduzioni:

B1A.

- **Foglio 5 Particella 96**, Superficie: 431 mq, Qualità: ENTE URBANO.

- **Foglio 5 Particella 98**, Redditi: dominicale Euro 37,70, agrario Euro

104,00, Superficie: 25.172 mq, Qualità: SEMIN ARBOR di classe 2,

deduzioni: B1A.

- **Foglio 5 Particella 179**, Redditi: dominicale Euro 2,47, agrario Euro

6,81, Superficie: 1.648 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 2,

deduzioni: B1A.

- **Foglio 8 Particella 77**, Redditi: dominicale Euro 7,49, agrario Euro 2,25,

Superficie: 14.508 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 3.

- **Foglio 5 Particella 680**, Superficie: 127 mq, Qualità: ENTE URBANO.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto Fabbricati; si segnala che l'immobile

Censito al Catasto Fabbricati **Foglio 5 Particella 96, subalterno 2 risulta soppresso.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, ed in particolare di quelle risultanti dall'elaborato planimetrico presentato al C.F. il

19/06/2013 prot. n. BO0103324.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato negli Atti a magistero del Notaio rogante rep. 37498/6949, del 22/04/2004 trascritto il 18/05/2004 ni. 24943/17719 e precedenti atti di compravendita ovvero Atto a magistero del Notaio rogante rep. 11355, del 30/04/1997 trascritto il 08/05/1997 ni. 13893/9686. Per l'immobile censito al Catasto Terreni foglio 8 particella 77 si rimanda, per tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, all'Atto a magistero del Notaio rogante rep. 37117/6872, del 20/02/2004 trascritto il 04/03/2004 ni. 10447/7863.

VINCOLI E ONERI

I fabbricati non sono sottoposti a vincoli condominiali. Alcuni beni sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico, con scadenza 15/06/2029, canone di affitto annuo pari ad € 1.800,00. I beni vincolati dal contratto sono i terreni censiti al Foglio 8 mappale 77, al Foglio 3 mappali 12 e 17, al Foglio 5 mappali 66, 69, 70, 71, Foglio 5 mappale 98 in parte, con esclusione della porzione di terreno sulla quale insistono gli impianti fotovoltaici a terra e di quella ulteriore che costituisce corte pertinenziale al fabbricato censito al Foglio 5 mappale 680, come da planimetria allegata al contratto (All.1); sono altresì compresi nel contratto gli immobili censiti al catasto terreni foglio 5 mappale 179, catasto fabbricati foglio 5 mappale 96 sub. 4 e sub. 5. L'immobile censito al C.F: foglio 5 mappale 96 sub. 4 è dotato di impianto fotovoltaico; anch'esso è oggetto del contratto unitamente all'immobile sul quale insiste. Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla voltura dei contratti

degli impianti fotovoltaici presso il GSE, una volta ottenuto il decreto di trasferimento.

Non è stata reperita alcuna documentazione dallo scrivente in merito agli impianti fotovoltaici, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico di reperire la documentazione necessaria alla conduzione degli stessi impianti.

CONFINI

Beni di proprietà di terzi, salvo altri e più precisi in fatto.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:
esecutato, proprietà per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

All'esecutato relativamente alla piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita a magistero del Notaio rogante rep. 37498/6949, del 22/04/2004 trascritto il 18/05/2004 ni. 24943/17719, fatta eccezione per l'immobile censito al Catasto Terreni foglio 8 particella 77 pervenuto all'esecutato, relativamente alla piena proprietà, con Atto a magistero del Notaio rogante rep. 37117/6872, del 20/02/2004 trascritto il 04/03/2004 ni. 10447/7863.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento di entrambi gli atti di acquisto l'esecutato dichiarava di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione nn. 64780/46047 del 13/12/2022 – pignoramento in oggetto.

ISCRIZIONI:

1. Iscrizione nn. 29606/4201 del 25/07/2012 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro l'esecutato. Grava su Castel d'Aiano – tutti gli immobili.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I fabbricati oggetto di procedura hanno costruzione antecedente al 1 settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Aiano (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:

Immobile censito al foglio 5 mappale 680

- Denuncia di Inizio dell'Attività n. 29/2004 P.G. n. 4184 del 03/07/2004.
- CILA-S n. 50/2022 P.G. n. 6615 e 6616 del 30/09/2022.

Immobile censito al foglio 5 mappale 96 subalterno 4

- Permesso di Costruire n. 3222/2006 P.G. n. 1620 del 26/05/2006.
- Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n. 1295 del 03/03/2007.

○ Comunicazione di Fine Lavori P.G. n. 6125 del 11/09/2009.

○ Denuncia di Inizio dell'Attività n. 44/2009 P.G. n. 4367 del 25/07/2009.

○ Richiesta del Certificato di agibilità P.G. n. 6126 del 12/09/2009.

Si precisa che nella richiesta di abitabilità non si menziona alcuna richiesta di autorizzazione allo scarico

Immobile censito al foglio 5 mappale 96 subalterno 5

○ Permesso di Costruire n. 3358/2010 P.G. n. 5003 del 07/08/2010.

○ Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività P.G. n. 4463 del 25/05/2013.

○ Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia-Agibilità P.G. n. 5129 del 19/06/2013.

Si precisa che nella richiesta di abitabilità non si menziona alcuna richiesta di autorizzazione allo scarico

Terreno censito al Foglio 5 mappale 98

○ Denuncia di Inizio dell'Attività n. 42/2010 P.G. n. 7948 del 24/12/2010, per installazione di pannelli fotovoltaici a terra sul terreno censito al Foglio 5 mappale 98.

Terreno censito al Foglio 5 mappale 98 e mappale 179

○ Permesso di Costruire n. 3394/2011 P.G. n. 5777 del 06/12/2011.

○ Comunicazione di Inizio Lavori P.G. n. 209 del 12/01/2012.

○ Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività P.G. n. 4100 del 31/05/2014.

○ Comunicazione di Fine Lavori P.G. n. 4100 del 31/05/2014.

- Autorizzazione di Agibilità delle tre piazzole per agricompendio realizzate su terreno censito al Foglio 5 mappale 98, P.G. n. 3431 del 10/06/2015.

Accertamento Della Conformità Edilizia

La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto di stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico mediante accesso atti prot. n. 3826 del 06/06/2023.

Unità Foglio 5 mapp 96 sub. 4

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, fatta eccezione per piccole tolleranze rientranti nell'art. 19 bis c.1bis e 1ter della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004.

Unità Foglio 5 mapp 96 sub. 5

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto di stima *NON* risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:

- Modesta modifica nella dimensione delle bucatore esterne a piano terra.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle partizioni interne.

L'eventuale pratica a sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario così come la verifica del rispetto della normativa antisismica e la verifica normativa sulla possibilità della modifica del cambio d'uso da Ufficio a residenza. Spese tecniche per istruire la pratica, oltre sanzioni (per un minimo di € 2.000,00) e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario.

Unità Foglio 5 mapp 680

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, fatta eccezione per piccole tolleranze rientranti nell'art. 19 bis c.1bis e 1ter della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004. Si ricorda che il titolo edilizio CILA-S n. 50/2022 P.G. n. 6615 e 6616 del 30/09/2022 è ancora in corso di validità al momento della redazione della presente relazione.

L'edificio è in corso di ristrutturazione e in stato di cantiere.

Per quanto attiene alle pensiline realizzate sul terreno censito al Foglio 5 mappali 98 e 179, e gli impianti fotovoltaici realizzati a terra sul terreno censito al Foglio 5 mappali 98, al momento del sopralluogo non erano accessibili, pertanto non è stato possibile verificarne la conformità edilizia.

Per la classificazione Urbanistica dei terreni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, i cui contenuti si riassumono per sommi capi:

- I terreni si trovano in territorio rurale della Collina
- I terreni si trovano in ambito ARP come definito dal PSC
- I terreni si trovano in zona di vincolo idrogeologico
- Gli edifici sub 4 e 5 sono vincolati dal PSC come edifici e complessi di interesse storico architettonico

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono dotati dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica registrati dallo scrivente, numero di accreditamento 05843

- Sub 4: codice identificativo 05843-474222-2023, valevole sino al giorno

18/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

- Sub 5: codice identificativo 05843-474227-2023, valevole sino al giorno 18/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

- Mapp. 680: codice identificativo 05843-474217-2023, valevole sino al giorno 18/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni censiti al Foglio 8 mappale 77, al Foglio 3 mappali 12 e 17, al Foglio 5 mappali 66, 69, 70, 71, Foglio 5 mappale 98 in parte, oltre agli immobili censiti al catasto terreni foglio 5 mappale 179, catasto fabbricati foglio 5 mappale 96 sub. 4 e sub. 5, sono occupati con contratto di affitto di fondo rustico, come riportato nel capitolo Vincoli ed Oneri. I restanti immobili sono nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili presi in esame sono un podere con fabbricati ad uso produttivo (agriturismo) ubicato nel Comune di Castel d'Aiano (BO), frazione Villa d'Aiano, loc. Cà del Campanaro, in via Rivella n. 26 oltre altri snc, un fabbricato ad uso abitativo in corso di ristrutturazione, corti di pertinenza ed altri terreni, alcuni in continuità con le corti, altri non in continuità con il podere. Completano il lotto un impianto fotovoltaico a terra sul mappale 98 del foglio 5 e tre pensiline per agricampeggio sempre sul mappale 98 oltre al mappale 179 del foglio 5. Si segnala che l'impianto di smaltimento dei reflui fognari dei fabbricati è incompleto.

I fabbricati ad uso produttivo sono stati ristrutturati, presentando strutture portanti in muratura e cemento armato, solai in laterocemento e coperti in legno con finitura in coppi di laterizio. In entrambi i fabbricati gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda non sono funzionanti. L'impianto fotovoltaico sul fabbricato identificato al sub. 5 non è allacciato, pertanto non funzionante. L'esterno dei fabbricati è finito ad intonaco, non tinteggiato. Gli interni sono completi delle finiture, fatta eccezione per la porzione ad uso ricovero attrezzi del subalterno 4, che si presenta allo stato grezzo. Le sistemazioni esterne sono incomplete.

Il fabbricato ad uso abitativo censito al foglio 5 mappale 680 è in corso di ristrutturazione, con cappotto esterno in corso di realizzazione, il coperto è privo del manto di copertura. L'interno è in stato di abbandono, come il cantiere del medesimo edificio. Si segnalano vistose fessurazioni che rilevano serie problematiche strutturali dell'edificio più evidenti nella porzione Nord dell'edificio.

Non si conoscono le potenze installate, né lo stato di funzionamento e manutenzione degli impianti fotovoltaici, pertanto non saranno valorizzati nella presente realzione, ma inclusi nella vendita, poiché facenti parte degli immobili.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi

dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

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

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

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

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

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Agriturismo (sub. 5)	ca. mq	232,30
----------------------	--------	--------

Laboratorio (sub. 4)	ca. mq	143,50
----------------------	--------	--------

Depositi (sub. 4)	ca. mq	193,00
-------------------	--------	--------

Abitazione (mapp. 680)	ca. mq	80,50
------------------------	--------	-------

Depositi (mapp. 680)	ca. mq	193,00
----------------------	--------	--------

Terreni	ca. mq	193,00
---------	--------	--------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di

un podere con fabbricati ad uso produttivo (agriturismo) ubicato nel Comune di Castel d'Aiano (BO), frazione Villa d'Aiano, loc. Cà del Campanaro, in via Rivella n. 26 oltre altri snc, un fabbricato ad uso abitativo in corso di ristrutturazione, corti di pertinenza ed altri terreni, alcuni in continuità con le corti, altri non in continuità con il podere.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva e in parte oggetto di contratto di affitto di fondo rustico.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Laboratorio (sub. 4)	108,00	76.000,00 €
Edificio per camere (sub. 5)	101,00	71.000,00 €
Abitazione (mapp 680)	193,00	58.000,00 €
Terreni (sub. 22)	7 ha c.a.	13.000,00 €
Valore di mercato totale		218.000,00 €
Percentuale di abbattimento		15 % circa
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA		185.000,00 €
(Euro cento ottanta cinque mila/00)		

* * *

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

fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 15/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Valenti

Allegati:

- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di visura per soggetto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Aiano
- Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratti di mappa
- Atti abilitativi
- Elaborati grafici
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Attestati di Prestazione Energetica
- Contratto d'affitto di fondo rustico
- CDU
- Relazione Notarile (copia)
- Riferimenti per la stima dell'immobile

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

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

