

Arch. Maria Angela Giorgini

Via Giacomo Filippo Novaro n.18 - 40141 BOLOGNA

Tel. 051 4119312 - Fax 051 4119312

Email: mariangela.giorgini@libero.it

Pec: mariaangela.giorgini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA A. MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 209/2024 R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 27/02/2025

PROCEDENTE

Ore 11:00

contro

LOTTO UNICO

ESECUTATO

ESECUTATA

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Una unità immobiliare ad uso abitativo consistente nella porzione di fabbricato da cielo a terra, sita in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), via Viara n.11204, disposta su due piani (terra e primo), con vani ad uso cantina e lavanderia al piano seminterrato, costituita, detta unità immobiliare, da ingresso su soggiorno con cucina, bagno e una camera al piano terra, oltre al vano scala di accesso al piano primo con disimpegno, bagno, tre camere – di cui una con vano ad uso cabina-armadio collegato a porzione di sottotetto ad uso ripostiglio – e con una camera (legittimamente ad uso ripostiglio) con solaio ribassato e scala interna di collegamento; il tutto di superficie complessiva lorda di circa m² 251 (superficie catastale m² 205). È compresa una ulteriore porzione di altro fabbricato, sito nella stessa corte, ad uso deposito, di superficie complessiva di circa m² 71,00 (superficie catastale m² 65), nonché l'area di sedime del fabbricato e cortiliva pertinenziale comune a

tutti i subalterni di superficie complessiva di circa m² 1.419 (superficie catastale); oltre ad un appezzamento di terreno agricolo, contiguo alla corte, e indicato pertinenziale nell'atto di acquisto, di superficie complessiva di circa m² 2.437 (superficie catastale).

Immobile NON CONFORME per difformità interne e di prospetto e per trasformazione di porzione del vano cantina in vano abitativo, inerente la unità immobiliare foglio 166 particella 32 sub 4 (A/3) e per diversa distribuzione degli spazi interni, inerente la unità immobiliare foglio 166 particella 32 sub 3 (C/2).

Immobile da regolarizzare a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi allibrato al Catasto del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), intestato a:

ESECUTATA – Proprietà 1/2;

ESECUTATO – Proprietà 1/2;

e così identificati:

CATASTO FABBRICATI

← Foglio 166 Particella 32 sub.4, via Viara n.11204, Piano S1-T-1,

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale

Totale 205 m², Totale escluse aree scoperte 205 m², Rendita Euro

614,58; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in

visura dei dati di superficie; dati derivanti da variazione del 13/11/2013

Pratica n.BO0222527 in atti dal 13/11/2013 per richiesta di ruralità

(n.81219.1/2013); dati derivanti da variazione nel classamento del

28/01/2009 Pratica n.BO0022250 in atti dal 28/01/2009 per variazione di

	classamento (n.1827.1/2009); dati derivanti da demolizione parziale del	
	28/01/2008 Pratica n.BO0024813 in atti dal 28/01/2008 per demolizione	
	parziale (n.1574.1/2008); dati derivanti da variazione nel classamento del	
	20/03/2006 Pratica n.BO0051230 in atti dal 20/03/2006 per variazione di	
	classamento (n.5978.1/2006); dati derivanti da variazione del 15/02/2006	
	Pratica n.BO0027469 in atti dal 15/02/2006 per diversa distribuzione	
	degli spazi interni-Ristrutturazione (n.3321.1/2006); dati derivanti da	
	variazione nel classamento del 24/10/2005 Pratica n.BO0187978 in atti	
	dal 24/10/2005 per variazione di classamento (n.25200.1/2005); dati	
	derivanti da costituzione del 16/12/2004 Pratica n.BO0239782 in atti dal	
	16/12/2004 per costituzione (n.3774.1/2004).	
	← Foglio 166 Particella 32 sub.3, via Viara n.11204, Piano T-1, Categoria	
	C/2, Classe 1, Consistenza 65 m ² , Superficie Catastale Totale 66 m ² ,	
	Rendita Euro 208,13; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per	
	inserimento in visura dei dati di superficie; dati derivanti da variazione	
	del 13/11/2013 Pratica n.BO0222528 in atti dal 13/11/2013 per richiesta	
	di ruralità (n.81220.1/2013); dati derivanti da variazione nel classamento	
	del 24/10/2005 Pratica n.BO0187978 in atti dal 24/10/2005 per	
	variazione di classamento (n.25200.1/2005); dati derivanti da	
	costituzione del 16/12/2004 Pratica n.BO0239782 in atti dal 16/12/2004	
	per costituzione (n.3774.1/2004).	
	← Foglio 166 Particella 32 sub.5, via Viara n.11204, Piano T; dati derivanti	
	da variazione del 13/11/2019 Pratica n.BO0134202 in atti dal 14/11/2019	
	per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.46176.1/2019);	
	dati derivanti da costituzione del 16/12/2004 Pratica n.BO0239782 in atti	

dal 16/12/2004 per costituzione (n.3774.1/2004).

CATASTO TERRENI

← Foglio 166 Particella 166 Qualità SEMINATIVO Classe 4 Superficie ha 0 are 24 ca 37, Deduz BA2B, Reddito Dominicale Euro 9,82 e Reddito Agrario Euro 10,07; dati derivanti da frazionamento del 08/11/2019 Pratica n.BO00132394 in atti dal 08/11/2019 presentato il 08/11/2019 (n.132394.1/2019); dati derivanti da variazione d'ufficio del 21/05/1974 in atti dal 06/06/1975 (n.5175); dati derivanti da impianto meccanografico del 28/02/1969.

L'area di sedime dei fabbricati risulta censita al mappale 32 del foglio 166 del Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) – Ente Urbano di 0 ha 13 are e 78 centiare.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 166 particella 32 subalterno 4 del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 20 dicembre 2024).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 166 particella 32 subalterno 3 del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 20 dicembre 2024).

La verifica dello stato di regolarità ai fini catastali e l'eventuale aggiornamento dello stato rilevato sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Con riferimento al compendio immobiliare e a migliore

identificazione dei beni costituenti si fa nota delle relative planimetrie catastali di cui alle pratiche prot.n.BO0024813 del 28/01/2008 e prot.n.BO0239782 del 16/12/2004 e dell'elaborato planimetrico prot.n.BO0134202 del 14/11/2019 allegati all'atto di vendita per Notaio _____ di Bologna in data 16/12/2019 repertorio n.3963 raccolta n.2928 (trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 10/01/2020 ai numeri 1238/875).

Dalla disamina della documentazione si riferisce quanto di seguito precisato: restano espressamente escluse dal presente compendio il magazzino distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 166 con la particella 33 intestato a _____, a favore del quale risulta costituita con atto a rogito Notaio _____ in data 4 ottobre 2013, repertorio n.91624/37680, registrato a Lugo il 14 ottobre 2013 e trascritto a Bologna il 14 ottobre 2013 al numero 25217 particolare, servitù di passaggio gravante i beni oggetto del presente atto; nonché la porzione di terreno censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 166 con la particella 167 che rimane di proprietà di _____.

I beni compendati si valutano nello stato di fatto sopradescritto e in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura – per quanto riguarda l'appezzamento di terreno agricolo privo di scorte vive o morte in quanto inesistenti e privo di rapporti di coltivazione o conduzione – comprensivamente a tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, impianti di ragione padronale, usi, diritti inerenti, infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purchè abbiano ragione legale di esistere; in particolare con tutti i diritti, gli obblighi, le condizioni, le servitù attive e

passive, le convenzioni ed i patti contenuti e richiamati nella compravendita

a rogito Notaio _____ di Bologna in data 16/12/2019 repertorio n.3963

raccolta n.2928 (trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Bologna in data

10/01/2020 ai numeri 1238/875) sopra citato ed in particolare della servitù

attiva di passaggio sullo stradello esistente per accedere e recedere da ed alla

via Viara come meglio risulta evidenziato nell'estratto di mappa catastale

allegato al citato rogito Notaio _____ di Conselice in data 4 ottobre 2013

repertorio n. 91624/37680, registrato a Lugo il 14 ottobre 2013 e trascritto a

Bologna il 14 ottobre 2013 al numero 25217, al quale si fa ulteriore e

puntuale rinvio e ulteriormente richiamato nell’atto succitato a rogito Notaio

_____ di Bologna in data 16/12/2019 repertorio n.3963 raccolta n.2928.

Si trae inoltre dai medesimi atti citati che relativamente

all'appezzamento di terreno agricolo in oggetto censito al Catasto Terreni del

medesimo Comune al foglio 166 con la particella 166, non esistono soggetti

aventi diritto di prelazione a qualsivoglia titolo sull'appezzamento di terreno

e che lo stesso non è stato prima d'ora percorso dal fuoco; si riferisce infine

che l’atto di provenienza a ministero Notaio _____ di Bologna in data

16/12/2019 repertorio n.3963 raccolta n.2928 (trascritto presso l’Agenzia del

Territorio di Bologna in data 10/01/2020 ai numeri 1238/875)

contraddistingue tale *“appezzamento di terreno agricolo adiacente”*

pertinenziale al fabbricato di cui sopra.

Poiché si ritiene tale pertinenzialità circoscritta alla summenzionata

dichiarazione dell’atto notarile si rimanda in udienza ad eventuale diversa

considerazione.

VINCOLI E ONERI

Non risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore

dell'immobile, oltre a quelli urbanistici e quelli conseguenti allo stato legale

del fabbricato in cui le unità immobiliari si trovano.

ALTRI RICONOSCIMENTI – Si riferisce che per i fabbricati di cui sono

parte le unità immobiliari oggetto della esecuzione immobiliare in epigrafe

risulta annotazione di precedente dichiarata sussistenza dei requisiti di

ruralità ex art.2, comma 6, D.M. 26/07/2012, con richiesta prot.n.221873 del

12/11/2013 (Visure storiche per immobili n.T16436 e n.T15662 del

08/01/2025).

CONFINI

Confini del tutto: altri beni proprietà _____, proprietà _____, salvo

altri.

PROPRIETÀ

A tutto il giorno 05/09/2024, data di trascrizione del pignoramento,

gli immobili risultano di proprietà per ½ ciascuno di ESECUTATO, e di

ESECUTATA. [Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma

Notaio _____ in Arcisate (VA) del 25/09/2024]

PROVENIENZA DEL BENE

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del

Territorio di Bologna e oggetto del certificato notarile attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornate alla data di

trascrizione del pignoramento (Notaio _____ in Arcisate (VA) del

25/09/2024) risulta la seguente cronistoria:

← ESECUTATO, divenne proprietario per la quota di ½ e ESECUTATA,

divenne proprietaria per la quota di ½ con atto di compravendita del

16/12/2019 ricevuto dal Notaio _____ in Bologna numero 3963/2928 di

repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data

10/01/2020 ai numeri 1238/875, da _____;

← _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di

compravendita del 04/10/2013 ricevuto dal Notaio _____, in Conselice

(RA), numero 91624/37680 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Bologna in data 14/10/2013 ai numeri 36603/25217, da

_____;

← _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di certificato di

denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di

Imola in data 06/07/2005 al numero 56/551 trascritto presso l'Agenzia

del Territorio di Bologna in data 02/09/2005 ai numeri 51146/30913, in

morte di _____ deceduto in data 21/05/2005; accettazione tacita di

eredità trascritta in data 14/10/2013 ai numeri 36602/25216;

← _____ divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di atto di

compravendita del 21/12/1972 ricevuto dal Notaio _____, numero 715

di repertorio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

← Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del

Territorio di Bologna in data 10/01/2020 ai numeri 1241/193 per Euro

300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per

Euro 150.000,00 a favore di _____ sede in Siena (SI), codice fiscale

_____ e contro ESECUTATO e ESECUTATA.

Trascrizioni:

← Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Bologna in data 05/09/2024 ai numeri 42030/31237 a favore di _____ sede in Siena (SI), codice fiscale _____ e contro ESECUTATO e ESECUTATA sopra generalizzati.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro e/o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

DISCIPLINA URBANISTA - Con riferimento alla normativa urbanistico-edilizia vigente [RUE Var. 7 Delibera C.C. n.164 del 26/11/2020 e PSC Circondario Imolese controdedotto Delibera C.C. n.59 del 13/05/2016] la pianificazione locale individua quali ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) il territorio di competenza dell'insediamento edificato oggetto della presente relazione. Il Piano Strutturale Comunale vigente persegue nel territorio rurale gli obiettivi di privilegiare la funzione agricola, di tutelare e riqualificare le corti agricole, sviluppare la funzione turistica compatibile ed escludere nuovi insediamenti produttivi secondari; il Regolamento Urbanistico Edilizio dal suo canto disciplina gli interventi di manutenzione delle attività insediate e la localizzazione di aziende e attività connesse con l'agricoltura, favorisce gli interventi di recupero edilizio che prevedano adeguamento sismico e contenimento dei consumi energetici per tutti gli edifici rurali e funzioni ammesse compatibili. L'ambito agricolo di rilievo

paesaggistico (ARP_3) di riferimento disciplina gli obiettivi specifici di pertinenza. In territorio rurale non è ammessa la nuova edificazione di tipo residenziale con la sola eccezione degli ampliamenti e delle demolizioni con contestuale ricostruzione ammesse dal RUE e delle edificazioni previste in eccezione dal RUE stesso. Non sono peraltro ammessi interventi di declassamento d'edifici a uso abitativo a servizi al fine di utilizzare le capacità edificatorie massime per realizzare nuove superfici abitative. Per gli edifici tipologicamente promiscui o a base residenziale è ammesso il recupero abitativo estendendolo anche alla parte a servizi, fino a una Su abitativa max da definire nel RUE. Per gli interventi di recupero di edifici esistenti (conservazione o trasformazione) il RUE dovrà assicurare, per edifici utilizzati da soggetti non in possesso della qualifica di IAP, la limitazione del numero di unità immobiliari e/o la previsione di una quantità di Snr per ogni alloggio da destinare a superfici accessorie strettamente pertinenti agli alloggi (garage, cantine etc.).

La zona è soggetta a vincolo idrogeologico per il quale la realizzazione di interventi che determinano movimentazione di terreno è subordinata al rilascio di autorizzazione preventiva (Dir. RER Del.G.R.1117/2000).

EDILIZIA - I fabbricati, ad uso prevalentemente abitativo e ad uso magazzino, all'oggi identificati al Catasto del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 166 del mappale 32 con subalterni 4 e 3, risultano originariamente parte di una corte rurale di maggiore consistenza, di impianto antecedente al 1 settembre 1967, di cui si è rilevato agli atti più retrodatati la denuncia di inizio attività (D.I.A.) per cambiamento di

destinazione d'uso senza opere da rurale ad urbano con interessamento

specifico dei corrispettivi identificativi catastali foglio 166 particella 32

subalterni 2 e 3 [D.I.A. prot.gen.n.29533/10-10-6 del 18/12/2004 pratica n.481/2004].

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n.170/2005 del 29/07/2005 su domanda prot.gen.n.9383 del 18/04/2005 per ristrutturazione porzione di fabbricato urbano adibito a civile abitazione via Viara n.11204 su terreno censito in Catasto Comune di Castel San Pietro Terme (BO) foglio 166 mappale 32/2 [Comunicazione di inizio lavori prot.gen.n.18571 del 02/08/2005 – Comunicazione di fine lavori prot.gen.3736 del 15/02/2008];
- Autorizzazione provvisoria per l'immissione di scarico non in pubblica fognatura n.1451/2005 del 15/07/2006 mediante trattamento secondario con filtro anaerobico (domanda prot.n.17681 del 20/07/2005 pratica n.AS/05/1451);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.gen.n.24410/06-03-01 del 08/10/2007 pratica n.380/2007 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n.170/2005 prot.gen.n.9383 del 29/07/2005 di progetto di ristrutturazione di unità immobiliare di fabbricato urbano ad uso civile abitazione [Comunicazione di fine lavori prot.gen.3736 del 15/02/2008];
- Richiesta di conformità edilizia prot.gen.n.3783/10-01-03 del 15/02/2008 (non risulta attestazione formalizzata del certificato di conformità edilizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (20/12/2024) e dal rilievo

sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra, primo e seminterrato del fabbricato principale (sub. 4 part. 32 foglio 166), sono state riscontrate difformità interne e di prospetto in difformità da quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nel permesso di costruire n.170/2005 prot.gen.n.9383 del 29/07/2005 e nella D.I.A. variante in corso d'opera n.380/2007 prot.gen.n.24410 del 08/10/2007.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico ai piani terra e primo; ad irregolarità di "alzate" dei gradini della scala interna; alla "annessione" e collegamento al piano primo con scala interna di vano ripostiglio del piano terra; modifica (riduzione) della finestra della camera ricavata nel volume del ripostiglio; realizzazione di vano ad arco nel muro strutturale mediano tra soggiorno-pranzo e soggiorno.

Le suddette difformità edilizie necessitano di una pratica edilizia a sanatoria, peraltro sismica per l'intervento sulle parti strutturali, con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (20/12/2024) e dal rilievo sommario eseguito nella porzione ad uso magazzino di altro fabbricato (sub. 3 part. 32 foglio 166), sono state riscontrate difformità interne e di prospetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella D.I.A. n.481/2004 prot.gen.n.29533 del 18/12/2004.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa

conformazione dell'impianto planimetrico ai piani terra e primo.

Le suddette difformità edilizie necessitano di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici.

L'aggiudicatario potrà pertanto, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuale sanatoria per le violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare distinta al foglio 166 mappale 32 sub 4 del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dalla sottoscritta arch. Maria Angela Giorgini, soggetto certificatore della Regione Emilia-Romagna n.07565.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile in vendita giudiziaria occupato dai proprietari debitori eseguiti ivi residenti unitamente ai due figli (di 12 e 17 anni).

DESCRIZIONE DEL BENE

Del compendio edificato posto a circa 12 chilometri dal centro urbano di Castel San Pietro Terme, nei pressi della località Molino Nuovo, in zona media valle del Sillaro, il fabbricato ad uso abitativo costituisce l'edificio principale di antica originaria datazione che ha subito nel tempo una serie di trasformazioni di cui la più recente ha riguardato la ristrutturazione completa ai fini della suddivisione della proprietà e a conservazione della struttura in sasso e laterizio faccia vista, oltre al

rifacimento della copertura a doppia falda.

Il fabbricato sorge su un'area declive che consente la presenza di un seminterrato, a valle della sagoma planimetrica a forma di rettangolo allungato, con sviluppo est-ovest, e a completamento di due ulteriori piani in elevazione verso monte. L'ingresso all'abitazione ha luogo direttamente dalla corte che immette al piano terra nel soggiorno-pranzo comunicante, per ampio arco ricavato nella muratura portante, con un altro vano ad uso soggiorno. Dal vano di ingresso è raggiungibile la cucina e un bagno; dal soggiorno si accede anche al vano scale che conduce al piano superiore dal quale, mediante disimpegno, divengono accessibili il bagno e tre camere, di cui una con solaio ribassato ricavato dal vano ripostiglio al piano terra, e una con annesso vano armadio e una piccola rampa di scale che collega al sottotetto, non abitabile, utilizzato come ripostiglio. L'unità abitativa di relativamente recente modifica (presumibilmente il 2019, anno di acquisto) presenta delle difformità rispetto alle planimetrie che corredano il titolo di asseverazione, che consistono nell'ampliamento dell'apertura di collegamento dei vani soggiorno al piano terra, ricavata modificando le pareti strutturali e nella "annessione" di una ulteriore camera ricavata dal ripostiglio del piano terra, oltre alla realizzazione di un ulteriore bagno al piano primo. La realizzazione della ulteriore camera da letto per sfruttamento del volume del ripostiglio al piano terra ha inoltre comportato la modifica della finestratura posta sul prospetto est.

Complessivamente l'abitazione risulta in stato di conservazione sufficiente con utilizzo di materiali di finitura a tratti di formale appariscenza, per certi aspetti un po' eccessivi rispetto alla tipologia

dell'edificio.

I pavimenti sono in mattonelle di gres nelle diverse sfumature rosate posate in modo non uniforme e con aree geometriche di posa a definizione delle diverse zone di uso. Le arcate, compresi i basamenti di imposta, sono realizzate in mattone faccia vista di grande spessore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e in certi punti presentano dei "riquadri" di muratura in sasso a vista. Il soffitto presenta una fitta travatura di legno a vista.

Il soffitto della cucina presenta invece la stessa travatura ma con tinteggiatura colore bianco.

Al piano primo si accede tramite una scala a doppia rampa che presenta irregolarità nella misura di certe "alzate" dei gradini.

Il bagno al piano primo è di recente realizzazione, presenta pavimento a liste in gres con finitura simil-legno e venatura nelle tonalità del grigio e rivestimento in parte con piastrelle quadrate color ghiaccio e in parte con mosaico a piccole liste nelle tonalità del grigio. Le apparecchiature igienico sanitarie sono del tipo sospeso, il box doccia è con pannelli scorrevoli in vetro trasparente e rubinetteria monocomando in acciaio inox.

Il bagno presenta umidità sulle pareti con annerimento causato da "muffa".

Lo stesso pavimento a liste è presente anche negli altri vani del piano primo. La camera, con solaio ribassato rispetto al corridoio di circa 1,35 m, è raggiungibile tramite una scaletta in struttura tubolare di metallo smaltato e pedate in legno con rastrematura.

Una delle camere è dotata di vano ripostiglio (nel progetto "cabina armadio") accessibile tramite una porta a soffietto e con all'interno una rampa di scale a 7 gradini che consente di accedere ad un vano sottotetto non

abitabile (al “grezzo”) utilizzato come ripostiglio.

Anche al piano primo sono presenti ammaloramenti dovuti all’umidità per probabile infiltrazione o per non adeguata traspirazione delle pareti e sono evidenti alcune “fessurazioni” di natura non definita anche se potrebbero ascrivere alla composizione difforme del volume complessivo del fabbricato, anche per tempi di intervento differenziati.

I serramenti dell’abitazione sono di recente installazione e realizzati in alluminio smaltato con vetrocamera e alcuni con cancelli di protezione.

I sistemi di oscuramento esterni sono del tipo a persiana con ante battenti in metallo smaltato

La proprietaria riferisce che il sistema di riscaldamento è costituito esclusivamente da una stufa a legna posta al piano terreno e che i radiatori presenti in tutti i vani non sono alimentati da un dispositivo di riscaldamento che è stato rimosso.

Al piano seminterrato è presente un vano ad uso cantina con accesso dal prospetto sud-est ed un altro vano ad uso cantina e lavanderia (finestrati) con accesso dal prospetto sud-ovest dove risulta installato un boyler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L’edificio ad uso deposito posto dirimpetto all’edificio abitativo è costituito quasi interamente da un unico piano in muratura di laterizio faccia vista e copertura ad unica falda inclinata. Una piccola porzione risulta con piano superiore ad uso ripostiglio. Il fabbricato è allo stato quasi “grezzo” con struttura a vista e pavimentazione in parte in battuto di cemento e in parte di terra battuta. Il fabbricato necessita di completa ristrutturazione e presenta ristagno di acqua all’interno proveniente dal pendio della corte

retrostante.

Il terreno, ascritto a valenza pertinenziale per indicazione del titolo di provenienza, è contiguo alla corte comune, ha andamento declive e risulta non coltivato. Su di esso risultano alcune installazioni precarie e di carattere provvisorio ad uso deposito attrezzi o altro, da rimuovere a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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

La superficie commerciale è stata determinata con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed al documento dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- le scale sono computate per il loro sviluppo, una sola volta, al piano

terreno;

- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella dei locali non collegati direttamente al 25%;
- il magazzino e deposito sono computati in misura del 30% in quanto vani accessori indiretti pertinenti ai vani principali;
- la superficie dell'area scoperte comune non è state computate, per quanto se ne sia tenuto conto nella determinazione dei valori unitari;
- la consistenza del terreno agricolo pertinenziale è computata facendo riferimento alla superficie catastale.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza così come sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. m ²	Coeff.	Sup.Comm.
Unità abitativa legittima piano T e 1	167,24	100%	167
Ripostiglio legittimo piano T	24,48	50%	12
Cantine con lavanderia piano S1	34,68	25%	9
Unità deposito e ripostiglio	71,00	30%	21
Totale superficie commerciale ragguagliata		circa m² 209	

Destinazione	Sup.Catastale.
Appezamento di terreno agricolo con valenza pertinenziale	2.437
Totale superficie catastale	circa m² 2.437

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità

immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO E DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO, sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), al numero 11204 della via Viara, corredato di appezzamento di terreno agricolo con valenza pertinenziale come da titolo di provenienza.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed 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 siano desumibili per via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli immobilariisti (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati in:

- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024-Semestre 1 che, per la provincia di Bologna, Comune di Castel San Pietro Terme (BO), Fascia extraurbana zona agricola di collina, destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1400
Abitazioni tipo economico	Normale	1000	1300

- RISORSE IMMOBILIARI: Fabbricato indipendente, via Viara 10300, Castel

San Pietro Terme, con abitazione, vani servizio, garage e magazzino, terreno di proprietà, da ristrutturare € 130.000 [529 m²]; Casale via Montecenere, Castel San Pietro Terme Molino Nuovo, abitazione, garage, cantina, ristrutturato € 285.000 [370 m² - 770 €/m²]; Rustico via Montecalderaro 5501, Castel San Pietro Terme, da ristrutturare, abitazione, garage, con terreno € 84.000 [156 m² - 538 €/m²].

- OSSERVATORIO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI FIAIP anno 2023 – Report settembre 2022 – aprile 2023: Castel San Pietro Terme Capoluogo

ABITAZIONI

Stato	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 2200	€/mq 1500	€/mq 600
Max	€/mq 2500	€/mq 1900	€/mq 1000

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, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter considerare il valore unitario di € 800,00/m² ed indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi della **piena proprietà di bene oggetto di Procedura Esecutiva**:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 167.200,00
(euro centosessatasettemila duecento/00)

VALORE DELL'INTERO BENE € 150.000,00
~~abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva~~
(euro centocinquantamila/00).

Con riferimento all'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO di valenza pertinenziale, secondo quanto indicato nel titolo di provenienza Notaio Jacopo Marin di Bologna in data 16/12/2019 repertorio n.3963 raccolta n.2928 (trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 10/01/2020 ai numeri 1238/875) per essere, tale "*appezzamento di terreno agricolo adiacente e pertinenziale al fabbricato di cui sopra*", si riferisce puramente a titolo indicativo che il territorio del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), colline del Sillaro, è compreso nella regione Agraria n.5 e che i valori agricoli medi prevedono: per terreni incolti € 1.500,00/ha; per prati di collina € 9.000,00/ha e per seminativo di collina € 17.000,00/ha.

Catastalmente è indicata la qualità colturale *seminativo*, che di fatto non sussiste essendo il terreno utilizzato ad estensione della corte comune dei fabbricati e quindi in stato non coltivato.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, in base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva del terreno, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Terreno: Ha 0.24.37 x €/Ha 15.000,00 = € 3.655,50

e, in cifra tonda, di assumere come **valore commerciale complessivo dell'immobile e PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE € 4.000,00**, senza detrazione per vendita forzata che in questa sede si ritiene non opportuno applicare.

Si rimarca che 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 ponderali rispetto a 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 arrotondamento della consistenza non alterano lo stato giudiziale del bene.

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

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 24 gennaio 2025