

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 733/2017**

**LOTTO 2**

**R.G. ESEC.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in esame, specificando:

**Udienza 14.01.2019**

○ DATI DI PIGNORAMENTO

**Ore 12.00**

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F. residenza)

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE TECNICO – AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile

valore di mercato, è stato utilizzato il metodo di comparazione.

Esso sintetizza una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato in tempi recenti per beni immobili simili a quelli in oggetto, tenendo conte delle caratteristiche intrinseche, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Infine, trattandosi di bene da alienare con procedura giudiziaria, il valore commerciale, al fine di migliorarne la appetibilità e la partecipazione competitiva alla gara, lo Scrivente CTU propone una riduzione percentuale della base di gara (normalmente compresa tra il 15 ed il 35 %).

#### **DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Atto di pignoramento trascritto a Bologna il 14/12/2017 sulla quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili posti nei Comuni di Budrio e Molinella:

- Terreni in Comune di Budrio, distinto al Foglio 131 Mappali 17, 19, 78;
- Abitazione in Comune di Budrio, distinta al Foglio 131 Mapp. 183 Sub. 1;
- Magazzini e locali di deposito in Comune di Budrio, distinti al Foglio 131 Mapp. 183 Sub. 2;
- Corte in Comune di Budrio, distinta al Foglio 131 Mappale 183 Sub. 3;
- Ente urbano in Comune di Budrio distinto al Foglio 131 Mappale 183;
- Terreni in Comune di Molinella, distinti al Foglio 157 Mapp. 105,107,328.

#### **GIUDIZIO SUL FRAZIONAMENTO DELLE VENDITA DEI BENI**

In base alle caratteristiche degli immobili pignorati, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura procedere alla vendita dei beni nei seguenti due lotti:

**LOTTO 1:** complesso immobiliare in Comune di Budrio, costituito da porzioni di fabbricato urbano sito in via Battafuga n° 3, identificato catastalmente al Foglio 131 Mappale 183 Sub. 1, 2, con porzioni di terreno

agricolo poste nelle vicinanze del fabbricato, identificate al Foglio 131

Mappali 17, 19, 78.

**LOTTO 2:** terreni agricoli posti in Comune di Molinella, identificati catastalmente al Foglio 157 Mappali 105, 107, 350, 351.

## **LOTTO 2**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Appezamento di terreno agricolo della consistenza di circa 5,76 ettari posto in Molinella, frazione Selva Malvezzi, con accesso dalla strada comunale via Selva.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati - Comune di Molinella:

- Foglio 157 Mappale 105, Seminativo Cl. 3, are 08.66, RD 7,20, RA 3,58
- Foglio 157 Mapp. 107, Seminativo Cl. 2, ha 1.27.45, RD 142,18, RA 55,95
- Foglio 157 Mapp. 350, Seminativo Cl. 3, ha 4.14.73, RD 344,85, RA 171,35
- Foglio 157 Mappale 351, Seminativo Cl. 3, are 25.22, RD 20,97, RA 10,42

**Superficie catastale complessiva: Ha 5.76.06**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

**Parti comuni:** non presenti

**Servitù attive e passive:** I beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti e singoli i diritti, le ragioni e azioni che competono sugli stessi, con ogni loro uso, aderenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, portati o richiamati nei titoli di provenienza, che si intendono qui

integralmente riportati. In particolare si richiama la servitù di passaggio a favore della confinante proprietà della particella 330, per pedoni e veicoli di qualsiasi tipo, purché compatibili con lo stato dei luoghi, da esercitarsi sul percorso della larghezza costante di m 6 che corre lungo il confine fra i mappali 150 e 329, il tutto in virtù di Atto Notaio Dott. --- del 13/12/2004 rep. 22378.

#### **VINCOLI E ONERI**

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura, non sono evidenziati vincoli e oneri di alcun tipo.

#### **CONFINI**

L'appezamento confina a sud con la strada vicinale di accesso da via Selva, a est con le particelle 163,130,119,109,108, a nord con le particelle 317,106, 151,152,153, a ovest con le particelle 330,331,150, tutte del Foglio 157.

#### **PROPRIETÀ**

--- - Quota di proprietà: 1/1.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

L'attuale proprietà è pervenuta all'acquisto dei beni con atto di donazione e contestuale divisione del Notaio --- rep. 15728 del 16/06/1980, trascritto a Bologna il 15/07/1980 r.g. 19088 r.p 13564.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Nell'atto di acquisto dei beni non veniva dichiarato lo stato civile del Sig. ---.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla documentazione ipo – catastale allegata agli atti, gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni: ipoteca volontaria registro generale n. 38137 registro particolare n. 7979 del 2/8/2010.

Trascrizioni:

- costituzione di diritti reali a titolo gratuito registro generale n. 68789 registro particolare n. 46882 del 30/12/2004; il signor --- ha costituito, a carico del terreno di sua proprietà in Molinella, distinto al Catasto Terreni al foglio 157 particella 328, a favore della confinante proprietà della signora --- che ha accettato, distinta al Catasto Terreni al foglio 157 particella 330, idonea servitù di passaggio, per pedoni e veicoli di qualsiasi tipo, purché compatibili con lo stato dei luoghi. Detta servitù dovrà essere esercitata sul percorso, avente una larghezza costante di metri lineari 6, che corre lungo il confine fra i mappali 150 et 329, fino al predetto mappale 330.
- verbale di pignoramento immobili registro generale n. 56137 registro particolare n. 37582 del 14/12/2017.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a tassa di registro.

#### **INDAGINE TECNICO - AMMINISTRATIVA**

Il R.U.E. vigente del Comune di Molinella classifica i terreni in oggetto come “*Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - AVP*”, regolamentati dalle norme contenute nel capo 5.2 del RUE.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data di redazione della presente perizia i terreni risultano nella disponibilità della proprietà esecutata. Ai fini della vendita giudiziaria essi

vanno pertanto considerati liberi al decreto di trasferimento.

### DESCRIZIONE DEI BENI

L'appezzamento agricolo in oggetto si trova nelle immediate vicinanze della frazione di Selva Malvezzi, accessibile dalla strada pubblica via Selva attraverso uno stradello ghiaiato interpoderale.

Si tratta di un insieme di terreni agricoli, della consistenza complessiva di 57.606 mq catastali, di natura omogenea, che all'atto del sopralluogo risultavano lavorati ma privi di colture in essere.

I terreni sono intersecati nel settore nord dal un elettrodotto, di cui non sono state reperite notizie riguardo alle caratteristiche e alla relativa servitù.

Non sono state acquisite notizie sulla natura geomorfologica dei terreni, che presentano giacitura pianeggiante.

Non sono state rilevate né denunciate tracce o segnali di inquinamento del suolo o elementi simili interrati o fuori terra (quali serbatoi, camerette, vasche o pannelli di eternit, ecc.) richiedenti bonifiche: si evidenzia inoltre che in merito a ciò non è stata reperita alcuna documentazione, né si è avuta dalla proprietà e dal Comune alcuna informazione né certificazioni.

Di tutto quanto sopra esposto, si è tenuto conto nella formulazione della stima.

### CONSISTENZA (SUPERFICIE DEL CESPITE)

La consistenza dei beni è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva, correlata in tal caso alla superficie catastale.

**Consistenza catastale dei terreni: 57.606 mq**

### STIMA DEI BENI

#### ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla**

**data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di**

**espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 30%*.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori degli immobili della FIAIP*).

### **Valutazione del bene**

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- stato di manutenzione e di uso;
- vincoli e oneri giuridici.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

### **ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI**

Valore agricolo medio determinato per l'anno 2018 dalla Commissione Provinciale della Città Metropolitana di Bologna, per la regione agraria n° 8: € 33.000,00/ettaro per seminativi; € 37.000,00/ettaro per seminativi irrigui.

La stima è sempre data a corpo e non a misura; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di



riferimento hanno significato indicativo poiché il valore finale è mutuato da

considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate,

anche eventualmente non riportate nella presenza perizia.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter

attribuire all'immobile in oggetto il seguente valore, **stimato a corpo e non a**

**misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto

conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed

incombenze per regolarizzazioni varie a carico dell'aggiudicatario:

**VALORE DI MERCATO**

57.606 mq x 3,3 €/mq (=33.000/ha)=.....€ 190.000,00

**Percentuale di abbattimento..... circa 30 %**

**VALORE A BASE D'ASTA € 133.000,00**

**(Euro centotrentatremila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

fosse ritenuto necessario.

Imola, 11 dicembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli