

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.79/17 R.G.ESEC.

Promosso da:

Udienza 15.04.2019

PROCEDENTE

Ore 9:30

contro

LOTTO TRE

SOCIETÀ ESECUTATA

* * *

LOTTO TRE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Complesso immobiliare posto in Comune di Sasso Marconi, via Mongardino n.14, composto da due fabbricati al "grezzo" (di cui uno quasi completamente demolito e nello stato di "rudere") con aree pertinenziali in proprietà esclusiva e contigui appezzamenti di terreno agricolo. Il tutto così costituito: un fabbricato da cielo a terra (allo stato grezzo e completamente privo di impianti e di chiusure) ad uso abitativo disposto sui piani terra e primo tra loro collegati tramite scala interna, con accesso diretto al piano primo da scala esterna di superficie complessiva di circa m² 213 (dati catastali di superficie), con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva di superficie complessiva di circa m² 234; rudere di altro fabbricato da cielo a terra (allo stato attuale quasi completamente demolito), originariamente ad uso magazzino, con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva di superficie complessiva di circa m² 221; appezzamenti di terreno di natura seminativo, seminativo arborato, vigneto e

bosco ceduo, di natura collinare, privi di fabbricati di superficie complessiva di circa m² 16.858 tutti incolti ed allo stato di abbandono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano allibrati al Catasto del Comune di Sasso Marconi, intestati a SOCIETÀ ESECUTATA con sede in Bologna – codice fiscale _____ – Proprietà per 1/1; e così identificati e distinti:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 45, mappale 440 sub. 3 (area di accesso graffata a mappale 441 sub. 6 e mappale 440 sub. 4), mappale 440 sub. 4 (cantina graffata a mappale 441 sub. 6 e mappale 440 sub. 3) e mappale 441 sub. 6 (abitazione graffata a mappale 440 subb. 3 e 4), tra loro graffati, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 213 m2 e totale escluse aree scoperte 213 m2, Rendita Euro 1.058,74, via Mongardino piano T-1;
- foglio 45, mappale 440 sub. 5, Categoria area urbana, Consistenza 234 m2, via Mongardino piano T;
- foglio 45, mappale 440 sub. 6, Categoria area urbana, Consistenza 44 m2, via Mongardino piano 1;
- foglio 45, mappale 441 sub. 7, bene comune non censibile, via Mongardino piano 1;

Come risultano dalla denuncia di variazione per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna, Catasto Fabbricati il 27/09/2005 n. 22466.1/2005 Prot.n.BO0168990.

CATASTO TERRENI

- foglio 45, mappale 440, ente urbano, Superficie are 02 ca 62;

- foglio 45, mappale 441, ente urbano, Superficie are 01 ca 62.

CATASTO FABBRICATI

- foglio 45, mappale 449 sub. 1 (magazzino) e mappale 449 sub. 2

(area cortiliva), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 m2,

Superficie Catastale totale 55 m2, Rendita Euro 147,29, via

Mongardino n.14 piano S1-T.

Come risultano dalla dichiarazione di fabbricato urbano per

costituzione presentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Bologna, Catasto Fabbricati il 28/09/2005 n. 3353.1/2005 Prot.n.

BO0169708.

CATASTO FABBRICATI

- foglio 45, mappale 449, ente urbano, a. 02 ca. 21.

Come risulta dalla denuncia di variazione per frazionamento e tipo

mappale presentati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Bologna, Catasto Terreni il 15/09/2005 n.161341.1/2005 Prot. n.

BO0161341.

CATASTO TERRENI

- foglio 45, mappale 168, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are

11 ca 48, Reddito Dominicale Euro 3,26 Reddito Agrario Euro 3,56;

- foglio 45, mappale 169, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are

08 ca 44, Reddito Dominicale Euro 0,57 Reddito Agrario Euro 0,13;

- foglio 45, mappale 170, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are

09 ca 20, Reddito Dominicale Euro 2,61 Reddito Agrario Euro 2,85;

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | · foglio 45, mappale 176, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie are 08 | |
| | ca 90, Reddito Dominicale Euro 12,41 Reddito Agrario Euro 7,35; | |
| | · foglio 45, mappale 177, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are | |
| | 44 ca 40, Reddito Dominicale Euro 12,61 Reddito Agrario Euro | |
| | 13,76; | |
| | · foglio 45, mappale 426, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 28 ca 76, Reddito Dominicale Euro 8,91 Reddito Agrario Euro 8,91; | |
| | · foglio 45, mappale 429, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 00 ca 68, Reddito Dominicale Euro 0,21 Reddito Agrario Euro 0,21; | |
| | · foglio 45, mappale 430, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 02 ca 23, Reddito Dominicale Euro 0,69 Reddito Agrario Euro 0,69; | |
| | · foglio 45, mappale 434, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 00 ca 36, Reddito Dominicale Euro 0,11 Reddito Agrario Euro 0,11; | |
| | · foglio 45, mappale 436, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 00 ca 09, Reddito Dominicale Euro 0,03 Reddito Agrario Euro 0,03; | |
| | · foglio 45, mappale 442, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 12 ca 25, Reddito Dominicale Euro 3,80 Reddito Agrario Euro 3,80; | |
| | · foglio 45, mappale 444, Qualità semin arbor, Classe 3, Superficie are | |
| | 03 ca 33, Reddito Dominicale Euro 1,03 Reddito Agrario Euro 1,03; | |
| | · foglio 45, mappale 446, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are | |
| | 33 ca 72, Reddito Dominicale Euro 2,26 Reddito Agrario Euro 0,52; | |
| | · foglio 45, mappale 447, Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie are | |
| | 04 ca 74, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,07; | |
| | I mappali 442, 444, 446 e 447 come risultano dalla denuncia di | |
| | variazione per frazionamento presentata all'Agenzia del territorio, Ufficio | |
| | | |

Provinciale di Bologna, Catasto terreni il 15/09/2005 n.161341.1/2005 Prot.

n.BO0161341.

La planimetria catastale dell'u.i. ad uso abitativo (foglio 45, Particella 440, Sub 3) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 7 marzo 2019).

La planimetria catastale dell'u.i. ad uso abitativo (foglio 45, Particella 449, Sub 1) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 7 marzo 2019).

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITÀ

ALL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità all'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Comprensivamente al complesso immobiliare in oggetto si intendono le comproprietà delle strade private d'accesso allo stesso, e più precisamente le seguenti quote dei beni distinti al Catasto dei terreni del Comune di Sasso Marconi come segue:

a) quota di 4/6 (quattro sest) dei seguenti beni:

1. foglio 45, mappale 282, incolt prod, classe 1, a. 02 ca. 25, R.D.E.

0,01, R.A.E. 0,03;

2. foglio 45, mappale 431, semin arbor, classe 3, a. 01 ca. 31, R.D.E.

0,41, R.A.E. 0,43;

3. foglio 45, mappale 433, semin arbor, classe 3, ca. 54, R.D.E. 0,17,

R.A.E. 0,17;

4. foglio 45, mappale 438, bosco ceduo, classe 2, a. 01 ca. 33, R.D.E.

0,09, R.A.E. 0,02;

b) quota di 4/12 (quattro dodicesimi) del seguente bene:

- foglio 45, mappale 280, incolt prod, classe 1, a. 05 ca. 20, R.D.E.

0,03, R.A.E. 0,08;

c) quota di 4/18 (quattro diciottesimi) del seguente bene:

- foglio 45, mappale 283, incolt prod, classe 1, a. 04 ca. 00, R.D.E.

0,02, R.A.E. 0,06;

il tutto come individuato e descritto nell'atto per Notaio _____ in data 28/10/2008 al n. 9295 di rep. raccolta n. 5444 (trascritto in data 29/10/2008 all'art.34051).

Con riferimento all'immobile in parola risulta servitù passiva di passaggio e transito a carico della corte mappale 440 sub. 5 del foglio 45 (erroneamente indicata con mappale 440 sub. 1 – soppresso – del foglio 45) a beneficio del contiguo mappale 217 del foglio 45, così come meglio precisato nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per ministero Notaio _____ in data 27/11/2003 di rep.n.317257, trascritto in data 11/12/2003 al reg.part. n.40710 e al reg.gen. n.61256.

VINCOLI E ONERI

Non risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore

dell'immobile, salvo oneri occorrenti ai fini della regolarizzazione catastale

ed urbanistico-edilizia degli immobili e la servitù passiva di passaggio e

transito a carico della corte mappale 440 sub. 5 del foglio 45 (erroneamente

indicata con mappale 440 sub. 1 – soppresso – del foglio 45) a beneficio del

contiguo mappale 217 del foglio 45, così come meglio precisato nell'atto di

costituzione di diritti reali a titolo gratuito per ministero Notaio _____ in

data 27/11/2003 di rep.n.317257, trascritto in data 11/12/2003 al reg.part.

n.40710 e al reg.gen. n.61256.

CONFINI

In confine con strade private di accesso, unità foglio 61, mappale

240, unità foglio 61, mappale 221, mappale 174, mappale 172, mappale 171,

mappale 167, mappale 138 salvo altri.

PROPRIETÀ

Con riferimento alla Relazione Notarile del Notaio _____ di

Bologna in data 21/03/2017 ed alle visure per essa eseguite presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di

Bologna, aggiornate alla data del 20/03/2017, la SOCIETÀ ESECUTATA, con

sede in Bologna (già con sede in Casalecchio di Reno), codice fiscale e

numero di iscrizione al registro delle Imprese di Bologna _____, sopra

indicata risulta essere piena proprietaria dei beni immobili come sopra

meglio descritti.

PROVENIENZA DEL BENE

Con riferimento alla ricognizione storico ventennale relativa ai beni

immobili della Relazione Notarile del Notaio _____ di Bologna in data

21/03/2017 si riporta quanto di seguito specificato.

Al 01/01/1997 il compendio immobiliare in oggetto, se pur in diversa consistenza, risultavano di proprietà dei coniugi in comunione legale dei beni _____ e _____, per averlo acquistato in forza di atto autentificato dal Notaio _____ in data 10/08/1984 Repertorio n.51071, trascritto a Bologna il 07/09/1984 all'art.19066;

in data 27/11/2003, con atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di rep.n.317255, trascritto a Bologna l'11/12/2003 all'art.40705, esso diventava della società _____, con sede in Casalecchio di Reno, per la piena proprietà;

in data 30/09/2008, con atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di rep.n.9157, trascritto a Bologna il 09/10/2008 all'art.32024, il complesso immobiliare in oggetto diventa di piena ed esclusiva proprietà della suddetta SOCIETÀ ESECUTATA, con sede in Casalecchio di Reno (ora con sede in Bologna).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria dei beni è una società a responsabilità limitata, all'attualità attiva, con amministratore unico nella persona di Vitali Massimo, con attività prevalente dichiarata di valorizzazione immobiliare e compravendita di beni immobili propri (codice 68.1).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I beni risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 09/10/2008 al n.11749 particolare e n.57497 generale, per Euro 800.000,00, in favore di _____ (oggi

_____), con sede in Bologna, c.f. _____, a carico della SOCIETÀ

ESECUTATA, a garanzia dell'originario debito di Euro 400.000,00,

contratto con mutuo a rogito Notaio _____ in data 30/09/2008

Repertorio n.9158;

· Ipoteca giudiziale, gravante tutte le unità immobiliari in oggetto fatta

eccezione per l'appezzamento di terreno, iscritta a Bologna in data

17/03/2017 al n.2114 particolare e n.12159 generale per Euro 7.500,00 a

favore di "Condominio di via Castello n.22-24-26 Sasso Marconi", con

sede a sasso Marconi, a carico della SOCIETÀ ESECUTATA, a garanzia

dell'originario debito di Euro 4.403,12 derivante da Decreto Ingiuntivo

del Giudice di Pace di Bologna in data 11/05/2016 n.3490/2016.

Trascrizioni:

· Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 08/03/2017 all'art.6807

in favore di _____ con sede in Roma, codice fiscale _____, a carico

della SOCIETÀ ESECUTATA, in forza di atto esecutivo del Tribunale di

Bologna notificato il 26/01/2017 rep.n.490/2017.

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)

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Imola e dal Sistema Informatico Territoriale, risulta quanto segue.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE (PSC, POC, RUE E TAVOLA

DEI VINCOLI).

Il bene oggetto della presente relazione è interessato dalla vigente

normativa urbanistica del Comune di Sasso Marconi:

PSC – PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con Delibera n. 7

del 14/01/2008 e CC per il quale l'immobile in oggetto risulta disciplinato

secondo il sistema:

- Ambiti del territorio rurale: ambiti agricoli di prevalente rilievo

paesistico, art. 7.6 del P.S.C.

Il P.S.C. assume l'individuazione delle unità di paesaggio del PTCP

come quadro di riferimento e di confronto per le scelte di propria

competenza. L'unità paesistica di competenza è l'unità paesistica n. 7 della

collina bolognese.

Per gli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico valgono le

disposizioni per cui le trasformazioni vengono preventivamente valutate ai

fini della loro sostenibilità ambientale secondo quanto previsto dal comma 3

dell'art. A-18 della L.R. 20/2000 e comunque in funzione dei fondi agricoli:

unici interventi ammissibili il recupero del patrimonio edilizio esistente e la

nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole

RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvato con

Delibera n. 37 del 06/04/2009 e CC per il quale l'immobile in oggetto risulta

disciplinato secondo il sistema:

- Ambiti del Territorio rurale: ambiti agricoli di prevalente rilievo

paesistico, art. 7.5 del R.U.E.

Il RUE specifica la disciplina edilizia per la conservazione,

l'adeguamento, il recupero, la trasformazione funzionale dei volumi

esistenti in territorio rurale e per la riqualificazione delle aree

pertinenziali, attenendosi a principi di tutela delle aziende agricole.

TAVOLA DEI VINCOLI per la quale l'immobile risulta in posizione limitrofa rispetto al sistema delle aree forestali (art.8.16 delle norme del PSC) che invece interessa la gran parte dei terreni di pertinenza del compendio, oltre a rasentare aree di vincolo idraulico (art. 8.2 delle norme del PSC). Tutto il compendio ricade in area perimetrata secondo il vincolo idrogeologico (R.D.L. n.3267/1923).

Non risultano ulteriori vincoli particolari, se non di indotto a quanto summenzionato, influenti sul valore dell'immobile.

CONCESSIONI, ABITABILITÀ E/O USABILITÀ, LEGGI 47/85, 724/94 E 326/03

Con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni, le opere relative alla costruzione del fabbricato in cui si trovano le porzioni in oggetto, sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato ha usufruito inoltre dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.98/C112 rilasciata dal Comune di Sasso Marconi il 13/09/1998 prot.n. 25811;
- Domanda di concessione in sanatoria in data 10/12/2004;
- Richiesta di "Valutazione Preventiva" p.g. n. 8989 in data 24/06/2016 per demolizione di fabbricato e ricostruzione con traslazione del sedime.

Con riferimento allo stato di avanzamento lavori dell'immobile ad uso abitativo e alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, effettuata nel corso di due sopralluoghi in data 10 gennaio e 7 marzo 2019, e la comparazione di quanto rilevato e quanto legittimato, ha evidenziato la non conformità allo stato autorizzato nell'ambito dell'ultimo titolo abilitativo depositato

(sanatoria in data 10/12/2004) con la specifica che le opere sono state comunque interrotte allo stato di avanzamento delle opere al grezzo.

L'area con il fabbricato risulta attualmente in stato di abbandono, alcune parti del fabbricato risultano utilizzate dal proprietario limitrofo per il deposito di attrezzi ed il ricovero delle piante.

In riferimento a quanto sopra esposto, occorre procedere alla predisposizione di un nuovo titolo edilizio (possibilmente una segnalazione certificata di Inizio Attività S.C.I.A. a completamento e/o a sanatoria in base a preventivo puntuale riscontro con Tecnico del Comune), corredato di tutte le predisposizioni occorrenti ai fini del prosieguo dell'iter edificatorio e del completamento, in conformità ai titoli edilizi presentati in Comune e, in ogni caso, in conformità alle normative urbanistico-edilizie vigenti.

Sarà a totale onere e cura dell'aggiudicatario effettuare quanto necessario ai fini del completamento dell'opera e in adempimento a tutto quanto prescritto e vigente all'attualità, compreso l'aggiornamento dello stato delle consistenze catastali con la generazione degli opportuni nuovi subalterni a definizione delle nuove unità immobiliari in esito all'intervento di nuova costruzione, e l'acquisizione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA) per la definitiva legittimità d'utilizzo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato, per lo stato di avanzamento delle opere, non ricade nell'ambito della disciplina di certificazione energetica degli edifici (Attestato di Prestazione Energetica), così come definito nella Delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015, Allegato A, art. 1 comma 5.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni risultano nella disponibilità della società esecutata

_____, salvo l'uso di alcune parti dell'immobile da parte del proprietario

confinante per il ricovero di attrezzi e piante.

Si segnala inoltre che il proprietario confinante sta utilizzando alcune

porzioni di terreno poste in confine tra le due proprietà per l'alloggiamento

di un pannello fotovoltaico e per l'allevamento di pollame.

Il tutto da rendere disponibile al decreto di trasferimento del bene,

salvo preventivo dispositivo di liberazione dell'immobile del G.E..

DESCRIZIONE DEL BENE

I FABBRICATI

Il fabbricato, corredato di ampia dotazione di terreno collinare allo

stato incolto, è raggiungibile dalla strada provinciale che da Sasso Marconi

conduce a Mongardino. Posto sul versante nord delle aree collinari forestali

prospicienti la strada provinciale, sulla quale si affaccia, ed edificato

originariamente a ridosso di un altro fabbricato esistente, è raggiungibile

tramite una strada privata comune ad altri insediamenti che si arrampica sul

pendio in parte sterrata ed in parte grossolanamente asfaltata.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, risulta realizzato a ridosso del

pendio e si sviluppa su due livelli risultando per la parte nord completamente

addossato alla parete collinare.

L'edificio, interessato in epoca precedente da opere di trasformazione

per le quali risulta anche un titolo in sanatoria (peraltro non portato a

conclusione) si trova all'attualità in stato di completo abbandono e di

sospensione delle opere di ristrutturazione e/o rifacimento.

L'edificio non presenta alcun pregio architettonico e non evoca nulla

di preesistente architettonicamente rilevante. È realizzato in laterizio e cemento con, all'interno tramezzature realizzate con pannellature e materiali non idonei alla tipologia edilizia.

La parete contro terra, a nord, è realizzata in blocchi di cemento da 25 centimetri di spessore a sostegno della spinta di più di 4 metri di terreno a monte.

L'edificio presenta inoltre proliferazioni insalubri (muffe e muschio anche sulle strutture orizzontali) e lesioni da cedimenti strutturali. La scala interna di accesso al piano primo risulta non praticabile.

L'edificio non risulta dotato inoltre di sistemi di drenaggio delle acque meteoriche provenienti dal versante scosceso che continua a provocare la marcescibilità del fabbricato.

È inoltre corredato di aree pertinenziali esclusive sia al piano stradale (corte) sia al piano primo per una superficie complessiva di circa 280 metri quadrati.

Il fabbricato accessorio (uso magazzino) risulta allo stato attuale quasi completamente demolito salvo una ridotta porzione del piano seminterrato che tuttavia non è praticabile. Anch'esso risiede su area pertinenziale esclusiva di superficie complessiva di circa 221 metri quadrati.

I TERRENI

Fanno parte del compendio alcuni terreni di natura diversa, seminativo, seminativo arborato, bosco ceduo e vigneto, tutti in stato di abbandono ed incolti, per la gran parte costituiti da boscaglia in forte pendenza e strarupo, per una superficie complessiva di circa 16.858,00 metri quadrati.

Tutto quanto occorre ai fini della regolare fruizione del bene e della regolarizzazione dello stato urbanistico-edilizio, nonché di aggiornamento catastale, del bene sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti completa, 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 alle superfici desunte dalle visure catastali, in particolare per quanto riguarda i terreni. Desunte dalle visure catastali e dalle elaborazioni grafiche, per quanto riguarda i fabbricati.

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:

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| Fabbricato ad uso abitativo | circa m ² | 213,00 |
| Fabbricato ad uso deposito (demolito) | a corpo | |
| Aree di sedime e cortilive in proprietà esclusiva | a corpo | |
| Totale superficie commerciale ragguagliata | circa m² | 213,00 |

Terreni**circa m² 16.858,00**

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicitiva 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 dei beni, trattasi della **piena proprietà** di un fabbricato ad uso abitativo in stato di costruzione, un rudere derivante da demolizione di fabbricato ad uso deposito, ampia dotazione di terreni tutti di natura scoscesa e la gran parte facenti capo al sistema delle aree forestali, il tutto sito in Comune di Sasso Marconi, via Mongardino n. 14.

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).

FABBRICATI

Nella fattispecie per il fabbricato si sono confrontati i dati rilevati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018-Semestre 1 che, per la provincia di Bologna, Comune di Sasso Marconi, fascia extraurbana/zona agricola frazione Mongardino, Lagune e Rasiglio,

destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni tipiche dei luoghi | Scadente | 900 | 1100 |
| Abitazioni tipiche dei luoghi | Ottimo | 1700 | 2000 |

• Immobiliare.it/Bologna Prezzi di richiesta di case appartamenti in genere con simili caratteristiche – Prezzi medi offerta beni con simili caratteristiche € 700÷1.000/m².

• Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP anno 2018 - Report ottobre 2017 – aprile 2018: Sasso Marconi/Frazione Pontecchio-Borgonuovo

ABITAZIONI

| Stato | Nuovi o Ristrutturati internamente | Buono stato | Da ristrutturare |
|-------|------------------------------------|-------------|------------------|
| Min. | €/mq 1900 | €/mq 1200 | €/mq 600 |
| Max | €/mq 2400 | €/mq 1400 | €/mq 900 |

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 € 300,00/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 € 70.000,00

(euro settantamila/00)

VALORE DELL'INTERO BENE € 60.000,00

abbattuto di circa il 15% per procedura esecutiva

(euro sessantamila/00)

TERRENI

Per i terreni si sono desunti i valori unitari agricoli medi (VAM)

determinati dalla Commissione Provinciale appositamente costituita presso

la Regione, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n.37/2002,

adeguandoli alla reale coltura in atto e alle caratteristiche dei luoghi.

Il Comune di Sasso Marconi è compreso nella Regione Agraria n.4 –

Colline del Reno della Provincia di Bologna. Catastalmente sono indicate le

qualità colturali *seminativo* e *seminativo arborato*, *bosco ceduo* e *vigneto*

(una piccolissima porzione); in realtà i beni risultano tutti nello stato di

abbandono e di incoltura ed una buona parte sono di natura fortemente

scoscesa e difficilmente.

Regione agraria n. 4

Seminativo di collina/montagna valore medio €/Ha **10.000,00÷18.000,00;**

Boschi cedui degradati valore medio €/Ha **1.500,00;**

Coltivi abbandonati valore medio €/Ha **7.000,00;**

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, in base a quanto

visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione,

dell'appetibilità complessiva dei terreni, delle loro caratteristiche estrinseche

ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,

dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine dell'attuale

situazione del mercato fondiario, si ritiene di poter considerare i valori

unitari che seguono.

Terreno: Ha 01.68.58 x €/Ha 5.000,00 = € 7.586,10

e, in cifra tonda, si assume come **valore commerciale complessivo degli immobili € 8.500,00** (terreni agricoli).

Detraendo il 15% circa, per tenere conto della vendita forzosa e della promiscuità dello stato di parte dei beni, si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE € 7.000,00

abbattuto di circa il 15% per procedura esecutiva (settemila)

* * *

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO COMPENDIO € 78.500,00
(euro settantottomilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO COMPENDIO € 67.000,00
Tenuto conto dei dovuti abbattimenti per procedura esecutiva (sessantasettemila)

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 7 marzo 2019