

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOCT. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC. N. 290/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 20/06/2022

PROCEDENTE

ore 10.30

contro

ESECUTATO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 13/01/2022 nominava la scrivente, ing. Rosina Boccuti, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto e le dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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

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

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

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Marzabotto (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

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

- PROVENIENZA DEL BENE

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

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

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

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, se ritenuto

opportuno, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 14/10/2021 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. ---, sono stati pignorati, per la piena proprietà, i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Marzabotto:

- Foglio 19, Particella 148, Sub. 8, Natura A3 – abitazioni di tipo economico, Consistenza 5 vani, Via Mazzagatti n. 8;
- Foglio 19, Particella 354, Sub. 1, Natura F1 – area urbana, Consistenza 66 mq, Via Mazzagatti n. 8;

al Catasto Terreni del comune di Marzabotto:

- Foglio 19, Particella 78, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 34 are 62 centiare;
- Foglio 19, Particella 123, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 8 are 20 centiare;
- Foglio 19, Particella 124, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 33 are 42 centiare;
- Foglio 19, Particella 169, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 1 ettari 39 are 08 centiare;
- Foglio 19, Particella 356, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 1 are 53 centiare;

➤ Foglio 19, Particella 357, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 3

are 73 centiare;

➤ Foglio 19, Particella 359, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 07

centiare;

➤ Foglio 19, Particella 360, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 1

are 03 centiare;

➤ Foglio 19, Particella 363, Sub. -, Natura T - Terreno, Consistenza 66

centiare.

Vista la consistenza, si predispose la vendita in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel comune di Marzabotto in via Mazzagatti n. 8/3, costituita da un appartamento ad uso abitativo con area cortiliva di pertinenza, oltre ad appezzamenti di terreno agricolo siti nel comune di Marzabotto. L'alloggio è composto al piano seminterrato da cantina, pranzo, angolo cottura e bagno e al piano ammezzato da due camere e un bagno per una superficie commerciale in pianta di circa mq 142. L'area cortiliva di pertinenza ha superficie catastale mq 66, gli appezzamenti di terreno agricolo hanno una superficie catastale complessiva di mq 22.234. L'alloggio è in Classe Energetica G ed è privo di abitabilità. Beni da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima identificati
al Catasto Fabbricati del Comune di Marzabotto

○ **Foglio 19, Particella 148, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1,**

Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale: 150 m², Totale

escluse aree scoperte 150 m², Rendita Euro 309,87, Via Mazzagatti n.

8, piano: T-1;

- **Foglio 19, Particella 354, Sub. 1**, Categoria F/1, Consistenza 66 m²,

Via Mazzagatti n. CM, piano: T;

al Catasto Terreni del Comune di Marzabotto

- **Foglio 19, Particella 78**, Particella con qualità: SEMINATIVO di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 3,58, agrario Euro 10,73,

Superficie: 3.462 m²;

- **Foglio 19, Particella 123**, Particella con qualità: VIGNETO di classe

2, Redditi: dominicale Euro 4,66, agrario Euro 2,12, Superficie: 820

m²;

- **Foglio 19, Particella 124**, Particella con qualità: SEMINATIVO di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 3,45, agrario Euro 10,36,

Superficie: 3.342 m²;

- **Foglio 19, Particella 169**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 14,37, agrario Euro 43,10,

Superficie: 13.908 m²;

- **Foglio 19, Particella 356**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,16, agrario Euro 0,47,

Superficie: 153 m²;

- **Foglio 19, Particella 357**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,39, agrario Euro 1,16,

Superficie: 373 m²;

- **Foglio 19, Particella 359**, Particella con qualità: SEMINATIVO di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,02,

Superficie: 7 m²;

○ **Foglio 19, Particella 360**, Particella con qualità: SEMINATIVO di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,11, agrario Euro 0,32,

Superficie: 103 m²;

○ **Foglio 19, Particella 363**, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di

classe 3, Redditi: dominicale Euro 0,07, agrario Euro 0,20,

Superficie: 66 m²;

sono intestati a

➤ ---, C.F. --- nato a --- (---) il --- – **Proprietà per 1/1 in regime di**

separazione dei beni.

In relazione all'appartamento: dal confronto tra i dati riportati nella visura

catastale e nell'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto

rilevato in sede di sopralluogo si riscontra la diversa distribuzione dei vani

(allo stato attuale, al piano ammezzato, non è presente la parete divisoria tra

il disimpegno e la camera) e la diversa superficie catastale.

In relazione all'area cortiliva: in sede di sopralluogo si è riscontrato che

l'area è utilizzata come posto auto scoperto; inoltre sull'area cortiliva risulta

realizzata un manufatto di legno ad uso deposito.

In relazione agli appezzamenti di terreno: le colture indicate nelle visure

catastali di alcuni appezzamenti non corrispondono a quelle reali.

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

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

n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali riportati nella visura catastale

e nella planimetria catastale dell'appartamento, dell'area urbana e dei terreni

non sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

La base imponibile a fini I.M.U. dell'appartamento pignorato risulta €
52.058,16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Con riferimento all'appartamento e ai terreni, nell'atto di compravendita a rogito --- del 11/12/2007 si legge: *“I beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto - noto alla parte compratrice - in cui attualmente si trovano, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi ed in particolare con i patti speciali, servitù, diritti ed obblighi di cui ai citati atti di provenienza”.*

Con riferimento all'area cortiliva, nell'atto di compravendita del Notaio --- in data 26/06/2003 rep. n. --- si legge *“Disposizioni comuni a tutte le sei vendite sopra effettuate – E' compresa in tutte le sei vendite sopra effettuate la comproprietà, pro-quota rispettivamente a ciascuna delle parti acquirenti, delle due porzioni di aree urbane prive di fabbricati distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Marzabotto al Foglio 19 coi mappali 354 sub 7 et 354 sub 8, entrambi corti comuni – beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 354”.*

Da informazioni sommarie fornite sul posto, risulta la servitù di fognatura a

favore di una porzione di fabbricato di proprietà terzi e a carico dei terreni pignorati più prossimi all'alloggio.

VINCOLI E ONERI

Nell'atto di compravendita a rogito --- del 11/12/2007 si legge che:
“Convengono le parti che nel caso in cui la parte acquirente intenda vendere i beni in oggetto, la venditrice signora --- avrà diritto di prelazione”.

Si rileva che la manutenzione ordinaria e straordinaria di quel tratto di strada vicinale che, arrivando dalla chiesa Santa Maria di Luminasio, inizia al primo bivio Via Mazzagatti – Via Mazzagatti e conduce ai beni oggetto di stima è gestito dal Consorzio delle strade vicinali organizzato dal Comune di Pianoro (Co.Str.Vi). Tutti gli utenti che fanno uso della strada per accedere alle loro proprietà risultano consorziati.

In data 11/03/2022 il segretario del consorzio ha comunicato alla scrivente il seguente riepilogo degli avvisi di pagamento inviati dall'Agenzia dell'Entrate e riscossione non pagati dall'esecutato: € 220,00 per l'anno 2019, € 115,00 per l'anno 2020, € 155,00 per l'anno 2021.

CONFINI

L'appartamento e l'area cortiliva di pertinenza confinano con ragioni comuni, beni di terzi, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

I terreni confinano con beni di terzi, con la strada vicinale Frascarolo, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere di proprietà del Sig. ---, nato a --- il --- C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile del notaio --- risulta che i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio - -- in data 11/12/2007 rep. n. ---, trascritto a --- in data 28/12/2007 al n. ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile del notaio ---:

- **iscrizione di ipoteca volontaria** nn. --- in data 28/12/2007, a favore di "---", con sede in ---, a carico del signor ---;
- **iscrizione di ipoteca legale** nn. --- a favore di "---", con sede in ---, a carico del signor ---;
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. --- in data 23/12/2010, a favore di -- -, a carico del signor ---;
- **iscrizione di ipoteca legale** nn. --- in data 21/05/2019 a favore di "---", con sede in ---, a carico del signor ---;
- **trascrizione** nn. --- in data 14/10/2021, portante verbale di pignoramento immobili a favore di "---", con sede in ---, a carico del signor ---.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro o IVA, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica emesso in data 03/11/2021 si

attesta che nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, approvato con

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 30/06/2016 e nel

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, approvato con

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 30/06/2016, le aree appresso

indicate risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

– Foglio 19 mappali 169/p, 357/p: ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico art. 7.3 delle Norme di PSC e art. 4.6.3 delle Norme di RUE;

– Foglio 19 mappali 169/p, 123, 124, 78, 357/p, 360, 363, 356, 359: AVN - Ambito agricolo di valore naturale e ambientale (art. 7.2 delle Norme di PSC e art. 4.6.1 delle Norme di RUE).

Il fabbricato, di cui l'alloggio pignorato è parte, è classificato dal RUE vigente fra gli "Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo" normati dall'art. 4.1.6 del RUE.

Regolarità Edilizia

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

A seguito di richiesta di accesso atti Prot. n. 833/2022 in data 19/01/2022, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto i seguenti precedenti edilizi:

○ Concessione Edilizia n. 52/97 rilasciata in data 13/12/1997, su domanda presentata in data 28/08/1997 al Prot. 7171 (per ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso con frazionamento di fabbricato residenziale da due appartamenti a quattro);

- Proroga di un anno per ultimazione dei lavori concessa in data 11/10/2001 al Prot. 547 su domanda depositata al Prot. 11314 in data 09/10/2001;
- Proroga di un anno per ultimazione dei lavori concessa in data 11/11/2002 al Prot. 585 su domanda depositata al Prot. 12541 in data 02/11/2002.

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 52/97 sono state riscontrate le seguenti difformità.

Al piano seminterrato:

- demolizione di porzione della parete portante tra le due cantine;
- diversa distribuzione dei vani interni: in luogo del bagno e del disimpegno sono stati realizzati un angolo cottura direttamente collegato al locale pranzo ed un bagno;
- diverse dimensioni delle aperture esterne;
- diverse altezze utili dei vani.

Al piano ammezzato:

- nel bagno realizzazione di piccola apertura esterna;
- demolizione di porzione della parete portante che separa l'attuale camera matrimoniale dal locale pranzo;
- realizzazione di apertura di passaggio tra la camera singola e il bagno/ripostiglio;
- eliminazione del disimpegno tra le due camere.

Nell'area cortiliva esterna (mappale 354 sub 1) e sui terreni più prossimi al fabbricato sono presenti manufatti accessori abusivi.

Con riferimento dall'alloggio, dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che le opere abusive sono state eseguite su immobile vincolato. Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 23/2004, per gli abusi realizzati su immobili vincolati, lo sportello unico per l'edilizia dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Inoltre, su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato.

Inoltre, le opere realizzate saranno soggette a verifica strutturale e sismica e a presentazione di pratica sismica a sanatoria, oltre al pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Infine, i manufatti abusivi situati sull'area esterna non sono sanabili e dovranno essere demoliti.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 20/04/2022, avente codice identificativo n. ---, redatto dall'ing. Rosina Boccuti, numero di accreditamento 04958, valevole sino al giorno 20/04/2032. Nel predetto attestato il bene risulta classificato in Classe

Energetica G.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Marzabotto non risultano depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni pignorati sono liberi e nella disponibilità del custode giudiziario nominato.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima si trovano nel piccolo borgo di Frascarolo, risalente al XV secolo, sito nella località Luminasio del comune di Marzabotto. La frazione, posizionata sull'appennino tosco-emiliano, dista circa 3 km dal comune di appartenenza e circa 20 km dal capoluogo di provincia Bologna.

La zona è priva di servizi di prima necessità. Il borgo non è raggiungibile con mezzi pubblici.

Il fabbricato principale. Il fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è parte, ha struttura in sasso tipica dei luoghi, pianta irregolare e si sviluppa fino a quattro piani fuori terra. La copertura a falde inclinate presenta manto in elementi di laterizio. L'edificio, alla fine degli anni '90, è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione.

L'alloggio. Trattasi di alloggio su più livelli, costituito al piano seminterrato

da cantina, direttamente collegato mediante alcuni gradini alla zona pranzo

da cui si accede all'angolo cottura e al bagno posti a quota diversa; al piano

ammezzato sono presenti due camere e un bagno. L'accesso è esclusivo e

avviene sia dal soggiorno sia dalla cantina.

L'alloggio presenta le seguenti finiture:

- pareti in parte lasciate in sasso a vista e in parte intonacate e tinteggiate;

- pavimenti in assi di legno nella cantina e nelle camere al piano

ammezzato, di cotto nella zona pranzo e nell'angolo cottura;

- il bagno al piano terra risulta completo di sanitari e rubinetteria;

- il bagno al piano ammezzato risulta privo di sanitari e rubinetteria;

- gli infissi esterni sono di legno con vetrocamera; presenti scuri di legno;

alcune aperture sono dotate di zanzariere;

- l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico;

- l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia marca Riello e da

corpi scaldanti in acciaio. Nella sala da pranzo è presente un camino a

legna; nella camera da letto al piano ammezzato è presente una stufa a

legna;

- impianto elettrico sottotraccia;

- in esterno è presente una bombola di gas GPL coperta da piccolo

manufatto di legno (da informazioni sommarie sul posto si è appreso che

il borgo è servito da un impianto a GPL, il cui serbatoio interrato è

situato sulle parti comuni del Mappale 354, e che l'alloggio pignorato ne

risulta staccato).

L'alloggio richiede l'ammodernamento delle finiture e la messa a norma

degli impianti.

Gli appezzamenti di terreno. Gli appezzamenti di terreno pignorati hanno forma irregolare e sono posti principalmente lungo la strada vicinale via Mazzagatti. Hanno andamento declive, risultano incolti ed in stato di abbandono con presenza di piante di carattere spontaneo.

Sui piccoli appezzamenti di terreno più prossimi al borgo sono presenti alcuni manufatti abusivi di legno e altro materiale.

I terreni non risultano recintati. L'eventuale riconfinamento della proprietà sarà da eseguirsi a carico dell'aggiudicatario.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata come di seguito facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

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

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili;

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

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

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

d) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

e) Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

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

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

Foglio 19 Particella 148 Sub 8 – Alloggio

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Alloggio</i>	118,00	100%	118,00
<i>Cantina</i>	48,00	50%	24,00
Superficie complessiva del bene			circa mq 142,00

Foglio 19 Particella 354 Sub 1 – Area cortiliva

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Area cortiliva</i>	66,00	10%	6,60
Superficie complessiva del bene			circa mq 7,00

La consistenza dei terreni è stata determinata utilizzando quella indicata nelle visure catastali degli appezzamenti di terreno.

Terreni

<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 78</i>	<i>Seminativo</i>	<i>mq</i>	<i>3.462</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 124</i>	<i>Seminativo</i>	<i>mq</i>	<i>3.342</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 123</i>	<i>Vigneto</i>	<i>mq</i>	<i>820</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 169</i>	<i>Semin. Arb.</i>	<i>mq</i>	<i>13.908</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 356</i>	<i>Semin. Arb.</i>	<i>mq</i>	<i>153</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 357</i>	<i>Semin. Arb.</i>	<i>mq</i>	<i>373</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 359</i>	<i>Seminativo</i>	<i>mq</i>	<i>7</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 360</i>	<i>Seminativo</i>	<i>mq</i>	<i>103</i>
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 363</i>	<i>Semin. Arb.</i>	<i>mq</i>	<i>66</i>
Superficie catastale			mq 22.234	

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un alloggio posto nel Comune di

Marzabotto, area cortiliva di pertinenza e appezzamenti di terreni agricoli.

Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

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

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

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di

passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o

riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a

questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP -

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per i beni pignorati, sono state prese in considerazione:

– **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

(anno 2021 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune:

Marzabotto; Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA OVEST;

Codice zona: R1; Microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Non

presente; Destinazione: Residenziale;

○ Abitazioni tipiche dei luoghi nello stato conservativo: scadente,

valore mercato: min. €/mq 550,00 - max. €/mq 750,00;

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

(Edizione anno 2021 – Periodo settembre 2020 - marzo 2021). Comune:

Marzabotto; Zona: Capoluogo;

○ Abitazioni da ristrutturare, valore mercato: min. €/mq 500,00 -

max. €/mq 700,00;

– **Immobiliare.it e Casa.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* -

reperiti nel mese di marzo 2022):

○ Rustico via Medelana, Marzabotto,: mq 140 prezzo offerta €

48.000, circa €/mq 342,00 (da ristrutturare);

○ Terratetto unifamiliare via Medelana, Marzabotto: mq 270 prezzo

offerta € 330.000, circa €/mq 1.220,00 (buono abitabile);

○ Terratetto unifamiliare via Venola, Marzabotto: mq 290 prezzo

offerta € 349.000, circa €/mq 1.203,00 (ristrutturato).

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

specializzate:

– **V.A.M.** “Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l’anno 2020 in attuazione dell’articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37”. I terreni in parola si trovano nella Regione agraria n. 4 – Colline del Reno.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell’ubicazione, dell’appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell’attuale situazione del mercato immobiliare, ed in particolare degli abusi presenti e delle sanatorie e delle relative sanzioni pecuniarie, della rimozione dei manufatti abusivi esterni, dell’abbandono dei terreni e della loro reale coltura, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente valore:

Foglio 19 Particella 148 Sub 8 $mq\ 142,00 \times €/mq\ 650,00 =$ € 92.300,00

Foglio 19 Particella 354 Sub 1 $mq\ 7,00 \times €/mq\ 650,00 =$ € 4.550,00

Foglio 19 Mappale 78 $mq\ 3.462 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 519,30

Foglio 19 Mappale 123 $mq\ 820 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 123,00

Foglio 19 Mappale 124 $mq\ 3.342 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 501,30

Foglio 19 Mappale 169 $mq\ 13.908 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 2.086,20

Foglio 19 Mappale 356 $mq\ 153 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 22,95

Foglio 19 Mappale 357 $mq\ 373 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 55,95

Foglio 19 Mappale 359 $mq\ 7 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 1,05

Foglio 19 Mappale 360 $mq\ 103 \times €/ha\ 1.500,00 =$ € 15,45

Foglio 19 Mappale 363 *mq 66 x €/ha 1.500,00 =* € *9,90*

VALORE COMMERCIALE DEI BENI arrotondato a € **100.000,00**

(euro centomila//00)

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva si applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

VALORE A BASE D'ASTA

(euro ottantamila//00) € **80.000,00**

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

* * *

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

Con Osservanza

Bologna, 15 maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetria catastale

2. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio

3. Documentazione fotografica