

	Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO UNICO
	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	Promosso da:	
	Creditore Procedente	Es n.332/2019
	Contro	
	Soggetto Esecutato	
0	*	
	LOTTO UNICO RIGUARDANTE IL BENE OGGETTO DI	
	PROCEDURA ESECUTIVA IN SPECIFICO:	
	<i>- fabbricato da cielo a terra fabbricato da cielo a terra, ad uso</i>	
	<i>deposito/magazzino, facente parte un tempo di un più vasto podere agricolo</i>	
	<i>denominato “pré matt”, posto in comune di Sasso Marconi, via Pramatto 68</i>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	<i>(già via Pramatto n.6), inizialmente adibito a ricovero di animali a</i>	
	<i>stabulazione fissa attualmente ad uso magazzino e deposito macchinari</i>	
	<i>agricoli, il tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.</i>	
	<i>510,00 in pessimo stato d'uso e di conservazione con manto di copertura in</i>	
	<i>lastre di eternit.</i>	
	A seguito del sopralluogo in sito in data 18 agosto 2023 dalla disamina dei	
	documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti	
	preposti, anno 2020, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:	
	PREMESSA	
	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in considerazione,	
	specificando:	
	• dati di pignoramento	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	2 di 34
	consistenza e ubicazione immobili	
	identificazione catastale	
	corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato	
	esistenza di parti comuni e servitù	
	confini	
	vincoli ed oneri	
	proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)	
	provenienza dei beni	
	stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni	
	atti pregiudizievoli	
	regime fiscale	
	indagine amministrativa	Arch. Patrizia Bergonzoni
	certificazione energetica	
	situazione occupazionale	
	descrizione dei beni	
	conformità impianti	
	consistenza superficiale	
	stima dei beni	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	-Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 05/09/2019,	
	Reg.gen.n.43870 Reg.part.29863, in forza di atto esecutivo o cautelativo,	
	verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.8477 del 02-08-2019	
	pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Bologna	
	C.F. 91265630375, <i>a favore</i> di “-/-	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	3 di 34
	Contro:	
	-il signor -/-, nato a -/-, il -/- C.F. :-/-, gravante la piena proprietà del bene	
	distinto al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi al:	
	Foglio 59	
	- Particella 257, Sub.5 , Via Pramatto 68, piano terra, D/10, R.C. Euro	
	2057,50;	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà un fabbricato da cielo a terra facente parte di un più vasto	
	compendio immobiliare (terreni e fabbricati), un tempo a servizio del podere	
	agricolo denominato “Pré Matt”, posto in comune di Sasso Marconi, via	
	Pramatto 68 (già n.6), in particolare:	
	- fabbricato, che si eleva per un solo piano fuori terra, ad uso	Arch. Patrizia Bergonzoni
	deposito/magazzino (ex stalla fienile), coprente una superficie lorda	
	complessiva di circa mq.510,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta intestato al Catasto Fabbricati	
	del Comune di Sasso Marconi (BO) al signor:	
	-/-, nato a -/-, il -/- C.F. :-/-, proprietario per la quota (1/1).	
	Bene censito al Catasto Fabbricati del comune sopracitato al:	
	Foglio 59	
	- Particella 257, Sub.5 , Via Pramatto 68, piano terra, D/10, R.C. Euro	
	2.057,50;	
	<u>Dati derivanti:</u>	
	<u>per la Particella 257, Sub.5:</u> Variazione nel classamento del 10-02-2006	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	4 di 34
	prot.n.BO0024956 in atti dal 10-02-2006 (n.3004.1/2006) l'immobile	
	Foglio59 particella 257 Sub.5 risulta variato in Via Pramatto n.68, D/10 -	
	fabbricati per funzioni produttive, rendita di Euro 2.057,50;	
	-Variazione per DIVISIONE-FUSIONE del 10-02-2005 prot.n.BO0025842	
	in atti dal 10-02-2005(n.2281.1/2005) l'immobile Foglio59 particella 257	
	Sub.5 risulta variato in Via Pramatto n.68, D/10 - fabbricati per funzioni	
	produttive, rendita di Euro 2.057,50;	
	Deriva dalla soppressione del Foglio 59 particella 256 Subb.1-2 e particella	
	257 Subb.1-2 edificati su terreno Foglio59 particella 257 derivante dalla	
	fusione delle particelle 240 (ex 25-26), 237 (ex 15), 244 (ex 27), 250 (ex 28),	
	255 (ex 45).	
	L'area di sedime su cui è posto parte del compendio immobiliare	
	(deposito ex stalla) oggetto di perizia è censita al Catasto Terreni del	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Comune di Sasso Marconi al:	
	<u>Foglio 59, Particella 257</u> ENTE URBANO di are 24ca81 derivante da: Tipo	
	Mappale del 26-05-2003 prot.n.126564 in atti dal 26-05-2003	
	(n.126564.1/2003);	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI	
	I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati	
	nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento concordano.	
	In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra lo stato visionato	
	dalla scrivente e quanto riportato nella planimetria catastale, riguardante i	
	locali di deposito.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

Parti comuni:

Il manufatto edilizio sorge su un'area identificata al Foglio 59 particella 257

area di sedime e cortiliva su cui sono posti altri manufatti edilizi. Si accede

al manufatto edilizio (accesso carraio e pedonale) da un'area cortiliva di altra

proprietà (mappale 256 foglio 59) area cortiliva a cui si accede dalla via

Pramatto.

L'edificio in oggetto è da porre a base d'asta nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova con ogni azione, ragione, comunione e diritto inerente,

accessione, aderenza, pertinenza, servitù attive e passive se esistenti come da

rogiti di provenienza.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale il bene oggetto di

pignoramento è posto per legge e destinazione.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Da quanto comunicato alla scrivente in sede di sopralluogo non esiste la

figura dell'amministratore condominiale.

Alla data dell'accertamento peritale il fabbricato ha perso l'uso zootecnico e

risulta adibito a deposito e ricovero attrezzi, macchinari agricoli e legnaia

PROPRIETA'

Il bene oggetto della presente stima risultano di proprietà per la quota (1/1)

del signor:

-/- soggetto esecutato, nato a -/-, il -/- C.F. :-/-, proprietario per la quota

(1/1).

PROVENIENZA

-Bologna r.p.2840 r.g.4168 del 30-01-2013, atto per causa morte, certificato

di denunciata successione, atto amministrativo numero 4788/9990 del 11-01-

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

2013 pubblico ufficiale, Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 17-05-2008.

UNITÀ NEGOZIALE 1: Sasso Marconi NCEU Foglio 59 particella 258

Sub.1, D/10 - fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi NCEU

Foglio.59 particella 258 Sub.2, fabbricato da accatastare, Sasso Marconi

NCEU Foglio59 particella 233 Sub.1, D/10 - fabbricati per funzioni

produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 233 Sub.2, fabbricato

da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256 Sub.1, VIA

PRAMATTO, A/3, appartamento di tipo economico, vani 5,5; Sasso

Marconi NCEU **Foglio59 particella 257 Sub.5, D/10**, fabbricati per funzioni

produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257 Sub.6, D/10 -

fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella

257 Sub.7, D/10 - fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi NCEU

Arch. Patrizia Bergonzoni

Foglio.59 particella 257 Sub.4, BCNC, fabbricato da accatastare, Sasso

Marconi NCEU Foglio.59 particella 256 Sub.8, BCNC, fabbricato da

accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 224 Sub.1, BCNC,

fabbricato da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 223

Sub.1, BCNC, fabbricato da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59

particella 266, ente urbano, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 268,

ente urbano , Sasso Marconi NCT Foglio58 particella 28, terreno, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 4, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 16, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 17, terreno,

Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 30, terreno, Sasso Marconi NCT

Foglio.59 particella 44, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 46,

terreno, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 47, terreno, Sasso Marconi

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

	Patrizia Bergonzoni Architetto	7 di 34
	NCT Foglio59 particella 82, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella	
	243, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 249, terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 254, terreno, Sasso Marconi NCT foglio59	
	particella 263, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 264, terreno,	
	Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 265, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 269, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella	
	270, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 271, terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 272, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 267, terreno.	
	Quote di proprietà signor, 1/1 di piena proprietà, -/- (contro), 1/1 di piena	
	proprietà.	
	UNITÀ NEGOZIALE 2: Sasso Marconi NCEU Foglio.59 particella 256	
	Sub.4, VIA PRAMATTO, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Quote di proprietà: signora -/- (favore) nata a -/-, C.F. -/-, 1/1 di usufrutto,	
	signor -/-(favore), nato a -/-, il -/-, C.F. -/- di nuda proprietà, signor -/-	
	(contro) -/- il, -/-, C.F. -/-, 1/1 di piena proprietà.	
	UNITÀ NEGOZIALE 3: Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 224	
	Sub.3, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 2, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 149, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella	
	225, terreno, Sasso Marconi NCTFoglio59 particella 259, terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 260, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 11, terreno.	
	Quote di proprietà: signor (favore), nato a -/-, il -/-, C.F. -/-, 1/1 di piena	
	proprietà, signor -/- (contro), nato a -/- il -/-, C.F. *****, 1/2	
	di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota è riportato: Bene Foglio 59	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

mappale 256 Sub 7 comune ai Subb. 256 et 257 devoluto per testamento

eredi coniuge figli e nipoti diretti;

-Bologna r.p.34967 r.g.48669 del 20-12-2012, atto per causa morte,

accettazione espressa di eredità, atto pubblico notarile numero 36154/20228

del 18-12-2012, notaio -/- di Bologna C.F.: -/- successione legale data morte -

/-. **UNITÀ NEGOZIALE 1:** Sasso Marconi NCEU **Foglio 59 particella**

256 Sub.9, VIA PRAMATTO n.68, A/3, appartamento di tipo economico,

vani 8, Sasso Marconi NCEU **Foglio59 particella 257 Sub.5, VIA**

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi

NCEU Foglio59 particella 257 Sub.6, VIA PRAMATTO n.68, D/10 -

fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio.59 particella

257 Sub.7, VIA PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni

produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 258 Sub.1, VIA

Arch. Patrizia Bergonzoni

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; graffato ad

unità identificata da Foglio59 particella 258 Sub.2.

Quote di proprietà: **signor -/-** (favore), nato a -/-, il -/-, C.F. -/-, 1/1 di piena

proprietà, signor -/- (contro), nato -/-, il 16-11-1926, C.F. -/-, deceduto in

data -/- in Bologna, il quale ha disposto delle proprie sostanze con

testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio dott. -/- in

data 19 dicembre 2008 rep.n.3807/2454.N.B. nella presente accettazione

d'eredità il de cuius è riportato come -/- e non -/-

-Bologna r.p.3983 r.g.6723 del 12-02-2010, atto per causa morte, certificato

di denunciata successione, atto amministrativo numero 97/9990 del 19-01-

2010 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data

morte -/-.

UNITÀ NEGOZIALE 1: Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 258

Sub.1, D/10 - fabbricati per funzioni produttive, Sasso Marconi NCEU

Foglio59 particella 258 Sub.2, fabbricato da accatastare, Sasso Marconi

NCEU Foglio.59 particella 233 Sub.1, D/10 - fabbricati per funzioni

produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 233 Sub.2, fabbricato

da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256 Sub.1, VIA

PRAMATTO, A/3

appartamento di tipo economico, vani 5,5, Sasso Marconi NCEU Foglio.59

particella 257 Sub.5, D/10 -fabbricati per funzioni produttive; Sasso Marconi

NCEU Foglio.59 particella 257 Sub.6, D/10 - fabbricati per funzioni

produttive, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257 Sub.7, BCNC,

fabbricato da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257

Sub.4, BCNC, fabbricato da accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59

Arch. Patrizia Bergonzoni

particella 256 Sub.8, BCNC, fabbricato da accatastare, Sasso Marconi

NCEU Foglio59 particella224 Sub.1, BCNC, fabbricato da accatastare,

Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 223 Sub.1, BCNC, fabbricato da

accatastare, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 266, ente urbano,

Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 268, ente urbano, Sasso Marconi

NCT Foglio59 particella11, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio58 particella

28, terreno Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 4, terreno, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 16, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 17, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 30, terreno,

Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 44, terreno, Sasso Marconi NCT

Foglio59 particella 46, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 47,

terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 82, terreno, Sasso Marconi

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

	Patrizia Bergonzoni Architetto	10 di 34
	NCT Foglio59 particella 243, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59	
	particella 249, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 254, terreno,	
	Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 261, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio.59 particella 262, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella	
	263, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 264, terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 265, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 269, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella	
	270, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 271,terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 272, terreno, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 267, terreno.	
	Quote di proprietà: signor -/- (favore), nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/1 di piena	
	proprietà, signor -/-, (contro) nato a -/-, il 16-11-1926 C.F.: -/-, 1/1 di piena	
	proprietà.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	UNITÀ NEGOZIALE 2: Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256	
	Sub.4, VIA PRAMATTO, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5.	
	Quote di proprietà: signora -/- (favore), nata a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/1 di	
	usufrutto, signor -/- (favore), nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/1 di nuda proprietà,	
	signor-/- (contro) nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/1 di piena proprietà.	
	UNITÀ NEGOZIALE 3: Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 224	
	Sub.3, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 2, Sasso Marconi NCT	
	Foglio59 particella 149, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella	
	225, terreno, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 259, terreno, Sasso	
	Marconi NCT Foglio59 particella 260, terreno.	
	Quote di proprietà: signor -/- (favore), nato a -/- il -/-, C.F.: -/-, 1/2 di piena	
	proprietà, signor (contro), nato a-/-, il -/-, C.F. :-/-, 1/2 di piena proprietà;	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

-Bologna r.p.16786 r.g. 22400 del 13-10-1978, atto tra vivi, compravendita,

atto numero 103060 del 11-09-1978, notaio -/-.

UNITÀ NEGOZIALE 1 Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 23, loc.

Lagune, terreno, e particella24. Quote di proprietà: signor -/- (favore), nato a

-/- il -/-, 1/2 di piena proprietà, signora -/-(favore), nata a -/-, il -/-, 1/2 di

piena proprietà, -/- (contro) sede di -/-, 1/1 di piena proprietà.

-Bologna r.p.13869 r.g.19889 del 08-10-1970, atto per causa morte,

certificato di denunciata successione, atto n. Den.33 Vol. 2883 notaio Ufficio

Del Registro successione testamentaria data morte 25-01-1970.

UNITÀ NEGOZIALE 1: Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 13, e

mapp.li 4-14-15-16-17-25-26-27-28-30-44-45-46-47-82; Foglio 44 particella

284; Foglio 58 particella 28; trattasi di fondo rustico con sovrastanti

fabbricati colonici e rusticali ed appezzamento di bosco per complessivi ha

Arch. Patrizia Bergonzoni

13.96.50.

Quote di proprietà: signor (favore), nato a -/-, il -/-, 1/1 di piena proprietà, -/-

(contro) nato a -/-, il -/-, 1/1 di piena proprietà.

N.B. successione per testamento notaio -/- del 02-07-1965 n.293 pubblicato

con verbale dello stesso notaio 10-02-70 n.83424 di repertorio registrato a

Bologna il 24-02-70 al n.2981 e trascritto con form.10474/1970.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da

relazione ventennale notarile del notaio dott. -/-, notaio in -/-, iscritto nel

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, con studio in-/-, via -/-.

Aggiornamento Trascrizioni alla data del 05/09/2019, Iscrizione alla data del

05/09/2019

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

Sugli immobili in oggetto gravano le formalità desunte dalla

documentazione ipo-catastale (relazione notarile) e che di seguito si

sintetizzano:

Aggiornamento Trascrizioni alla data del 05/09/2019, Iscrizione alla

data del 05/09/2019.

ISCRIZIONI

-ipoteca giudiziale Bologna r.p.643 r.g.5284 del 07-02-2013, decreto

ingiuntivo, atto giudiziario numero 7540/12 del 26-11-2012 pubblico

ufficiale Giudice Di Pace di Bologna, C.F.:92041980373, importo totale -/-

Euro, importo capitale Euro -/-.

UNITÀ NEGOZIALE 1: Sasso Marconi NCEU **Foglio59 particella 256**

Sub.9, VIA PRAMATTO n.68, A/3 - appartamento di tipo economico, vani

8; posto ai piani terreno, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257

Arch. Patrizia Bergonzoni

Sub.5, via PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive;

posto ai piani terreno, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257 Sub.6,

VIA PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai

piani terreno, Sasso Marconi NCEU Foglio.59 particella 257 Sub.7, via

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai piani

terreno, 1°, Sasso Marconi NCEU Foglio.59 particella 258 Sub.1, via

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai piani

terreno; graffato ad unità identificate dal Foglio59 particella 258 Sub.2,

Sasso Marconi NCT Foglio58 particella 28, terreno are78 ca94, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 11, terreno are3 ca26, Sasso Marconi NCT

Foglio.59 particella 16, terreno are32 ca90, Sasso Marconi NCT, Foglio59

particella 17, terreno ha2 are 40 ca14, Sasso Marconi NCT, Foglio59

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

particella 243, terreno are20 ca66, Sasso Marconi NCT, Foglio59 particella

249, terreno are73 ca58, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 254,

terreno are15 ca76, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 261, terreno

ca09, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 262, terreno are18 ca11, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 263, terreno ca01, Sasso Marconi NCT

Foglio59 particella 264, terreno are01 ca59, Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 265, terreno are16 ca31, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella

269, terreno are01 a05 , Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 270, terreno

are85 ca42, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 271, terreno are 05

ca15, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 272, terreno are18 ca71, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 30, terreno ha03 are20 ca22, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 4, terreno are94 ca84, Sasso Marconi NCT

Foglio59 particella 44, terreno are05 ca14, Sasso Marconi NCT Foglio59

Arch. Patrizia Bergonzoni

particella 46, terreno are50 ca90, Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella

47, terreno are13 ca61, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 82, terreno

ha02 are56 ca72.

Quote di proprietà: -/- (favore) -/-, C.F.: -/- (domicilio ipotecario eletto C/o

Avv. -/-Via-/-, -/-), 1/1 di piena proprietà, signor-/- (contro), nato a -/-, il -/-,

C.F.: -/-, 1/1 di piena proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 2: Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 149,

terreno ca30, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 225, terreno are13

ca25, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 259, terreno ca97, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 260, terreno are3 ca68.

Quote di proprietà: -/- (favore) sede di -/- C.F.: -/-(domicilio ipotecario eletto

C/o Avv. -/-, via-/- , -/-), 1/2 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-,il -/-,

	Patrizia Bergonzoni Architetto	14 di 34
	C.F.: -/-, 1/2 di piena proprietà.	
	<u>UNITÀ NEGOZIALE 3</u> : Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256	
	Sub.4, via PRAMATTO n.68, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5;	
	posto ai piani terreno.	
	Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/-(domicilio ipotecario eletto	
	C/o Avv. -/-, via -/- , -/-), 1/1 di nuda proprietà, -/- (contro), nato a -/-,il -/-,	
	C.F.: -/-, 1/1 di nuda proprietà.	
	<u>UNITÀ NEGOZIALE 4</u> Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 223	
	Sub.1, via PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive;	
	posto ai piani terreno; graffato ad unità identificata da Foglio59 particella	
	223 Sub.2, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 267, via PRAMATTO	
	n.6, ente urbano; posto ai piani terreno.	
	Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/-(domicilio ipotecario eletto	Arch. Patrizia Bergonzoni
	C/o Avv. -/-, via -/- , -/-), 2/9 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-,il -/-,	
	C.F.: -/-, 2/9 di piena proprietà.	
	<u>-Bologna r.p.581 r.g.4674 del 04-02-2013</u> , ipoteca giudiziaria, decreto	
	ingiuntivo, atto giudiziario numero 8367/12 del 14-11-2012 pubblico	
	Ufficiale Tribunale Bologna di Bologna C.F.: -/-, importo totale -/- Euro,	
	importo capitale -/- Euro.	
	<u>UNITÀ NEGOZIALE 1</u> Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256	
	Sub.9, via PRAMATTO n.68, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 8;	
	posto ai piani terreno, 1°, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257	
	Sub.5, via PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive;	
	posto ai piani terreno, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257 Sub.6,	
	via PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

piani terreno, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 257 Sub.7, via

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai piani

terreno, 1°, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 258 Sub.1, via

PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzioni produttive; posto ai piani

terreno; graffato a unità identificata da Foglio59 particella 258 Sub.2, Sasso

Marconi NCT Foglio58 particella 28, terreno are78 ca94 , Sasso Marconi

NCT fgl.59 particella 11, terreno are3 ca26 , Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 16, terreno are32 ca90, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 17,

terreno ha2 are40 ca14 , Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 243,

terreno are20 ca66, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 249, terreno

are73 ca58, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 254, terreno are15

Ca76, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 261, terreno ca09, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 262, terreno are18 ca11 , Sasso Marconi

Arch. Patrizia Bergonzoni

NCT Foglio59 particella 263, terreno ca01 , Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 264, terreno are1 ca59, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella

265, terreno are16 ca31 , Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 269,

terreno are01 ca05 , Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 270, terreno

are85 ca42 , Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 271, terreno are05

ca15, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 272, terreno are18 ca71, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 30, terreno ha03 are20 ca22 , Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 4, terreno are94 ca84, Sasso Marconi NCT

Foglio.59 particella 44, terreno are5 ca14, Sasso Marconi NCT Foglio59

particella 46, terreno are50 ca90, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 47,

terreno are13 ca61, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 82, terreno

are56 ca72.

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/- (domicilio ipotecario

eletto C/o Avv. -/-, via -/- , -/-), 1/1 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il

-/-, C.F.: -/-, 1/1 di piena proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 2: Sasso Marconi NCT Foglio.59 particella 149,

terreno ca30, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 225, terreno are13

ca25, Sasso Marconi NCT Foglio59 particella 259, terreno ca97, Sasso

Marconi NCT Foglio59 particella 260, terreno are3 ca68;

Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/- (domicilio ipotecario eletto

C/o Avv. -/-, via -/- , -/-), 1/2 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il -/-,

C.F.: -/-, 1/2 di piena proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 3: Sasso Marconi NCEU Foglio.59 particella 256

Sub.4, via PRAMATTO n.68, A/3 - appartamento di tipo economico, vani 5;

posto ai piani terreno.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/- (domicilio ipotecario eletto

C/o Avv. -/-, via -/- , -/-), 1/1 di nuda proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il -/-,

C.F.: -/-, 1/1 di nuda proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 4 Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 223

Sub.1, via PRAMATTO n.68, D/10 - fabbricati per funzione produttive;

posto ai piani terreno; graffato ad unità identificata dal Foglio59 particella

223 Sub.2, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 267, via PRAMATTO

n.6, ente urbano, mq.3; posto al piano terreno.

Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/- (domicilio ipotecario eletto

C/o Avv. -/-, via -/-, -/-), 2/9 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il -/-,

C.F.: -/-, 2/9 di piena proprietà.

-Bologna r.p.12834 r.g.52538 del 01-08-2006, ipoteca volontaria,

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero

2267 del 25-07-2006 notaio -/- di Bologna, C.F.: -/-, importo totale -/- Euro,

importo capitale -/- Euro, tasso annuale variabile del 3,850%, durata anni 15;

debitore non datore: -/-, -/- -/- sede di -/-, C.F.: -/-.

UNITÀ NEGOZIALE 1 Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 256

Sub.3, via PRAMATTO n.6 e 10, A/3 - appartamento di tipo economico,

vani 5,5; posto ai piani terreno, 1°, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella

257 Sub.5, via PRAMATTO n.6 e 10, D/10 - fabbricati per funzioni

produttive; posto al piano terreno.

Quote di proprietà: -/- (favore), sede di -/- C.F.: -/-(domicilio ipotecario eletto

C/o , eletta a -/-, via -/- , -/-), 1/1 di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il -

/-, C.F.: -/-, 1/1 di piena proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 2 Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella 224

Arch. Patrizia Bergonzoni

Sub.3, via PRAMATTO n.6 e 10, A/3 - appartamento di tipo economico,

vani 2; posto ai piani terreno, 1°, Sasso Marconi NCEU Foglio59 particella

224 Sub.2, via PRAMATTO n.6 e 10, C/2 - magazzino e locali di deposito,

mq.16; posto al piano terreno.

Quote di proprietà: -/- (favore) sede di -/-, C.F.: -/-(domicilio ipotecario eletto

-/- Via -/-), 1/1 di piena proprietà, signora -/- (contro) nata a -/-, il -/-, C.F.: -/-

, 1/2 di piena proprietà, il signor (contro) nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/2 di

piena proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE 3 Marzabotto NCEU Foglio7 particella 217 Sub.3,

via LAMA DI RENO n.50, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5;

posto ai piani terreno, sotterraneo 1°, Marzabotto NCEU Foglio7 particella

568 Sub.2, via LAMA DI RENO n.50, C/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14;

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

Patrizia Bergonzoni Architetto	18 di 34
posto al piano terreno.	
Quote di proprietà: -/- (favore) sede di -/-, C.F.: -/- (domicilio ipotecario	
eletto-/- Via -/-), 1/1 di piena proprietà, -/- (contro) nata a -/-, il -/- C.F.: -/-1/2	
di piena proprietà, -/- (contro), nato a -/-, il -/-, C.F.: -/-, 1/2 di piena	
proprietà.	
Trascrizioni	
Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 05-09-2019,	
Reg.gen.n.43870 Reg.part.29863, in forza di atto esecutivo o cautelativo,	
verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n. 8477 del 02-08-2019	
pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Bologna	
C.F. 91265630375, a favore di “-/- sede di -/- C.F.-/-”,	
Contro:	
-il signor -/-, nato a -/- il -/-C.F. -/-, gravante la piena proprietà dei beni	Arch. Patrizia Bergonzoni
distinti al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi al:	
Foglio 59	
- Particella 256, Sub.9, Via Pramatto 68, piano Terra-1°, Cat.A/3, Cl.1,	
Consistenza vani 8, Sup. Catastale Tot.134mq.,Totale escluse aree scoperte	
134mq., R.C. Euro 619,75 (non oggetto di stima);	
- Particella 257, Sub.5, Via Pramatto 68, piano terra, D/10, Cl, R.C. Euro	
2057,50;	
REGIME FISCALE	
La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la	
normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sasso	
ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto Marconi (Bo) risulta quanto segue:	19 di 34
	SITUAZIONE URBANISTICA	
	PSC- Piano Strutturale Comunale: Ai sensi del comma 1 dell'Art. 33 della	
	L.R. Emilia Romagna 24 Marzo 2000, n. 20, approvato con delibera di	
	Consiglio comunale n.27 del 07/04/2011 e successive varianti;	
	A seguito dell'intesa sottoscritta con la Provincia in relazione alla modifica	
	della fascia di tutela fluviale del P.T.C.P. (Art. 4.3), in data 29.10.2008 con	
	Delibera di Consiglio Comunale n.74 sono stati inseriti gli ambiti AN.9	
	"Cinque Cerri" e il "Sub-Ambito Produttivo Sovracomunale in	
	ampliamento" di Borgonuovo - Pontecchio, che erano rimasti in sospeso nel	
	PSC approvato il 21 Luglio 2008 n.60. Pertanto vengono sostituiti gli	
	elaborati relativi all'Assetto Strutturale di progetto.	
	APPROVAZIONE VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE	Arch. Patrizia Bergonzoni
	COMUNALE (PSC) DEL COMUNE DI SASSO MARCONI , adottata con	
	delibera di consiglio comunale n. 63 del 13.12.2017, ai sensi della l.r. n.	
	20/2000 e delle norme transitorie di cui all'art. 3, L.R. n.24/2017.	
	Certificato di Esecutività- Deliberazione del Consiglio Comunale N.8 del	
	12/02/2020 Pianificazione Territoriale Oggetto: APPROVAZIONE	
	VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), DEL	
	COMUNE DI SASSO MARCONI.	
	L'area in cui sono posti i beni oggetto di perizia è inserita in Territorio	
	RURALE "Ambiti territorio rurale" - Tav1.1, in specifico: <i>ambiti agricoli a</i>	
	<i>prevalente rilievo paesaggistico (art.7.6 del PSC).</i>	
	Art.7.6. Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico	
	(I) Gli ambiti a prevalente rilievo paesaggistico sono parti del territorio	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	20 di 34
	rurale particolarmente caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale	
	e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla	
	coltivazione e trasformazione del suolo. Negli ambiti a prevalente rilievo	
	paesaggistico valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti.	
	2. (P) Le trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo di seguito	
	descritte sono ammesse previa specifica valutazione della loro sostenibilità	
	ambientale secondo quanto previsto dal comma3 dell'art. A-18 della L.R.	
	20/2000:	
	a) attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o	
	coerenti con le caratteristiche pedo-climatiche del sito interessato per la cui	
	predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia	
	naturale del terreno;	
	b) attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o	Arch. Patrizia Bergonzoni
	paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del	
	terreno;	
	c) apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre,	
	limitatamente al sistema collinare di cui all'art. 8.15;	
	d) interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti e	
	interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di	
	preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri	
	naturali;	
	e) interventi per attività di cui al comma 1 lett. r) dell'art. 7.22.	
	RUE- Regolamento Urbanistico Edilizio: Ai sensi del comma 1 dell'Art.	
	33 della L.R. Emilia Romagna 24 Marzo 2000, n. 20, in data 06Aprile 2009	
	con Delibera di Consiglio Comunale n.37 è stato approvato il Regolamento	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e sue varianti:

L'area in cui sono posti i beni oggetto di perizia è inserita in Territorio

RURALE "Ambiti territorio rurale" in specifico: *ambiti agricoli a rilievo paesaggistico (art.7.6 del PSC)*

La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile

prima dell'ASTA da parte del futuro aggiudicatario consultare e

verificare presso il comune di Sasso Marconi, la situazione urbanistico-

edilizia attuale del compendio immobiliare oggetto di procedura

esecutiva. Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la

strumentazione citata sono visionabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune

di Sasso Marconi e consultabili sul sito Internet del comune di riferimento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il manufatto edilizio oggetto di procedura esecutiva fa parte di un più vasto

complesso immobiliare ex azienda agricola "podere Pré Matt".

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 le opere inerenti la costruzione

mentre le opere relative alla costruzione del manufatto edilizio ad uso

deposito "ex stalla" sono posteriori al 1° settembre 1967.

In specifico:

DEPOSITO EX STALLA

A seguito degli incontri presso la sede Comunale Ufficio Pratiche Edilizie la

Licenza di Costruzione iniziale della ex stalla attualmente deposito non è

stata trovata.

Unico documento reperito e fatto visionare alla scrivente riguarda

l'ampliamento della ex stalla (insistente sul mappale²⁵ del foglio 59/

attuale deposito/legnaia (foglio 59 mappale²⁵⁷ Sub.5). Nell'elaborato

	Patrizia Bergonzoni Architetto	22 di 34
	grafico allegato alla concessione riguardante l'ampliamento è stata rilevata la	
	planimetria di tutto l'edificio in specifico:	
	-Concessione di Costruzione, pratica n.61/82 prot.5529 rilasciata in data	
	21 agosto 1982 riguardante l'ampliamento della stalla in via Pramatto n.6.	
	Non risulta data per detta pratica la fine lavori e non è stato richiesto il	
	<i>certificato di agibilità.</i>	
	Il manufatto edilizio attualmente adibito a deposito e legnaia non risulta	
	conforme rispetto allo stato autorizzato, prendendo come legittima la	
	planimetria della Concessione di costruzione pratica n.61/82 prot.5529	
	rilasciata in data 21 agosto 1982, evidenziando sempre la mancanza	
	della licenza iniziale.	
	Le difformità riguardano le aperture dei portoni nell'ex zona ricovero	
	attrezzi e macchine, che sono maggiori rispetto a quanto evidenziato in	Arch. Patrizia Bergonzoni
	pianta. Nell'ampliamento ex fienile (attuale legnaia) risultava uno spazio	
	aperto sul fienile/deposito esistente, all'attualità è presente un muro che	
	divide la ex tettoia/deposito dalla legnaia. L'ex fienile (attuale legnaia)	
	risultava un locale chiuso con finestre lato est, attualmente non risultano	
	le finestre, completamente aperte nella parte superiore fino all'ex	
	stalla/box.	
	Nel locale ex stalla risulta chiuso il collegamento interno con l'ex fienile.	
	Le altezze interne del manufatto edilizio, da un primo rilievo sono maggiori	
	d circa una ventina di centimetri rispetto a quelle autorizzate o evidenziate	
	negli elaborati grafici, necessita di un rilievo più approfondito visto i livelli	
	del piano di campagna da verificare con un rilievo topografico (GPS,	
	GNSS, Laser Scanner, fotogrammetria, livellazione)	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

Il manufatto edilizio presenta una struttura in acciaio con manto in fibrocemento (eternit), già oggetto (come comunicato dal signor *** alla scrivente, di rilievo da parte del comune di Sasso Marconi per la sua bonifica (smaltimento copertura in eternit).**

Come da sopralluogo per detto manufatto edilizio risultano difformità interne ed esterne, e sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la sua regolarizzazione, mediante sanatoria dello stato *non legittimato* da nessun titolo edilizio e/o difformità interne ed esterne, oltre ai diritti di segreteria ed alle competenze professionali del tecnico incaricato che dovrà redigere le pratiche edilizie.

Quote, metrature ecc, saranno da verificare con l'U.T. del Comune di Sasso Marconi, previa presentazione di progetto di sanatoria, **con verifica della normativa sismica** vigente all'epoca dell'abuso ed all'attualità, del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, con tutte le prescrizioni e certificati occorrenti che dovranno essere verificate dal comune di appartenenza.

Causa la mancanza di Agibilità del manufatto edilizio e a seguito della sanatoria e/o ripristino allo stato legittimato, si ritiene obbligatorio il deposito della "SCCEA" -Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (art. 23 L.R. 15/2013), che attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio dei suoi impianti, da parte di un tecnico abilitato, con relativo aggiornamento catastale il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Riassumendo:

I costi della regolarizzazione/oblazione diritti di segreteria ecc. saranno da valutare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi. *Tali verifiche*

e regolarizzazioni urbanistico-edilizie-catastali, saranno a carico

dell'acquirente, sollevando, gli organi della procedura esecutiva da ogni

responsabilità a riguardo.

Sarà sempre a carico del futuro aggiudicatario, la verifica sismica e

l'eventuale Sanatoria Sismica (se necessaria) e qualsiasi onere

*sanzionatorio (oblazione ecc.) da parte **del comune o di altri enti** che ne*

abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi per la verifica di

quanto relazionato nel presente paragrafo.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto, a

tal proposito la scrivente nella determinazione del più valore di mercato ha

abbattuto il valore a metro quadrato del bene da stimare (circa 25%),

Arch. Patrizia Bergonzoni

considerando nell'abbattimento del bene, in via prudenziale, le spese e le

sanzioni/oneri a carico del futuro aggiudicatario riguardanti la

regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale, **sempre dietro**

presentazione di elaborati grafici dello stato di fatto del bene in oggetto e

verifica delle altezze, delle superfici illuminanti/ventilanti e verifica

sismica(se necessaria), oltre alle certificazioni occorrenti per la SCCEA e

stesura pratiche edilizie eseguite da un tecnico abilitato.

Il giudizio di stima di seguito indicato, terrà conto di quanto sopra esposto

nulla escluso ed in particolare la scrivente nella determinazione del valore

ha tenuto in debito conto lo stato mediocre di manutenzione del locale

deposito/legnaia e della bonifica e smaltimento della copertura in eternit e

rifacimento copertura, il tutto dovrà essere eseguito a cura e spese

dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per il manufatto edilizio identificato al Catasto Fabbricati del comune di
Sasso Marconi al **Foglio59 mappale 257, Sub.5, Cat.D/10**, oggetto di
perizia non è “certificabile energeticamente”, secondo quanto indicato nella
DGR n.1275 del 07 settembre 2015 approvazione delle disposizioni
regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici
(certificazione energetica) art.25-Ter, comma 1 della L.R. del 23 dicembre
2004 n.26/2004 e s.m. All.A art.1 Finalità ed Ambito di Intervento punto 5 –
lettera “F”.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'ultimo sopralluogo del 18 agosto 2023 l'unità immobiliare
oggetto di perizia, risulta non occupata, nella disponibilità del soggetto
esecutato anche se risultano presenti beni mobili e mezzi agricoli non di
proprietà del soggetto esecutato.

Arch. Patrizia Bergonzoni

DESCRIZIONE DELBENE

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è stato ereditato in morte del
signor *****, padre del signor. ***** (soggetto esecutato),
l'immobile oggetto di procedura esecutiva facevano parte di un'azienda
agricola di vaste dimensioni con diversi manufatti edilizi, sita a Sasso
Marconi in zona montana, in specifico azienda zootecnica con allevamento
di bestiame, con edifici in parte esistenti e costruiti ex novo a servizio
dell'attività zootecnica. La ex stalla oggetto di stima identificata con il
mappale 257 Sub.5 del foglio 59 all'attualità ad uso deposito e legnaia ha
mantenuto in parte le caratteristiche costruttive di stalla. Edificio inserito e

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO

	Patrizia Bergonzoni Architetto	26 di 34
	nato in un contesto aziendale per l'attività zootecnica dedicata soprattutto all'allevamento di bestiame.	
	Quindi bene facente parte di un più vasto fondo agricolo denominato "Pré Matt "in comune di Sasso Marconi, Via Pramatto n.68 (ex n.6), nel corso degli anni quasi tutti gli edifici presenti hanno perso le caratteristiche di ruralità e di allevamento e di conseguenza anche tutti gli edifici presenti in detto fondo hanno mutato in parte la loro destinazione d'uso.	
	In particolare l'immobile di proprietà del soggetto esecutato (ex stalla) è stata trasformata in deposito macchine agricole così come gli altri locali in deposito materiale vario.	
	Il comune di Sasso Marconi dov'è posto il bene da periziare fa parte della città metropolitana di Bologna, in Emilia-Romagna, il cui territorio occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese compresa tra la bassa valle del fiume <u>Reno</u> , la porzione inferiore della valle del Setta a sud-est e parte del bacino idrografico del fiume Lavino a ovest.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Il complesso edilizio del Fondo Pré Matt in cui è posto il fabbricato oggetto di stima faceva parte di un'azienda sorta con un piano di <i>sviluppo aziendale</i> per lo sviluppo dell'attività agricola forestale nelle zone montane e collinari, composto principalmente da fabbricati realizzati per la stabulazione fissa di animali da carne e da latte, per incrementare il processo produttivo mediante il potenziamento delle strutture zootecniche esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati con la sostituzione e/o trasformazione di parte di questi .	
	Il fabbricato stimato è ubicato nella via Pramatto n.68 (già n.6) strada che si distacca dalla Via Mongardino(SP/74) per circa seicento metri.	
	Il bene è posto a circa 4,5chilometri dal centro del comune di appartenenza	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	27 di 34
	(Sasso Marconi) e circa trentacinque chilometri dal comune di Bologna.	
	All’attualità l’azienda agricola non è più in attività, l’allevamento zootecnico	
	e di conseguenza i vari manufatti presenti versano in uno stato di degrado,	
	causa il non utilizzo se non per deposito di mezzi agricoli e di materiale	
	vario.	
	<u>Locali di deposito (ex stalla) Mapp.257 Sub.5</u>	
	Il manufatto edilizio di pianta quasi rettangolare si eleva per un piano fuori	
	terra, all’internodi una corte agricola dove insistono diversi edifici, costruito	
	probabilmente nella seconda metà degli anni settanta ed ampliato nei primi	
	anni ottanta.	
	Classica struttura per ricovero animali (in una parte dei locali sono ancora	
	presenti greppie e mangiatoie per bovini), con struttura portante in acciaio	
	tamponamenti con muratura di laterizio, copertura a due falde inclinate	Arch. Patrizia Bergonzoni
	sfalsate in acciaio e manto di copertura in lastre di fibrocemento(eternit) .	
	Come già evidenziato <i>la copertura in eternit dovrà essere rimossa e la</i>	
	<i>bonifica e rifacimento del coperto sarà a totale spese e cura</i>	
	<i>dell’aggiudicatario.</i>	
	I serramenti sono a vasistas in profili di acciaio, i portoni scorrevoli in ferro.	
	La pavimentazione è in battuto di cemento.	
	Nel locali di deposito è presente l’impianto elettrico.	
	<i>Il bene in oggetto risulta in mediocre stato d’uso e di conservazione e come</i>	
	<i>più volte evidenziato in perizia la copertura in eternit dovrà essere rimossa</i>	
	<i>e la bonifica e rifacimento del coperto sarà a totale spese e cura</i>	
	<i>dell’aggiudicatario.</i>	
	Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	28 di 34
	presente relazione così da farne parte integrante.	
	Non è stata consegnata alla scrivente nessuna Certificazione di Conformità	
	secondo le Normative Vigenti in Materia degli impianti presenti nella	
	porzione abitativa e nei locali di deposito oggetto di procedura esecutiva, e la	
	scrivente per detti impianti non certifica nessuna Conformità alle Vigenti	
	Normative in Materia.	
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli	
	impianti presenti, 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 e	
	prevenzione incendi (oltre alla verifica delle Fogne), sollevando ai sensi	Arch. Patrizia Bergonzoni
	dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni	
	responsabilità al riguardo.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo	
	abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di	
	pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con	
	il vano scala.	
	Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme	
	per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle	
	unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni	
	censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre	
	1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

	Patrizia Bergonzoni Architetto	29 di 34
	determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a	
	destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).	
	La superficie commerciale del fabbricato ad uso deposito /magazzino	
	lordo delle murature, puramente <u>a titolo indicativo</u>, è la seguente:	
	<i>Depositi (ex stalla) P.T</i> circa mq. 510,00	
	Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della	
	consistenza sopraccitata e specificando che <u>la valutazione del bene è</u>	
	<u>effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del manufatto in</u>	
	<u>oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:</u>	
	-applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire	
	ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni	
	coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato	
	come in appresso.	Arch. Patrizia Bergonzoni
	Superficie Coeff. di destinazione Sup. commerciale	
	Locali di deposito (ex stalla) mq.510,00 X 1,00 = mq. 510,00	
	<i>La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione</i>	
	<i>esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le</i>	
	<i>relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.</i>	
	STIMA DEL BENE	
	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 ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene	
	fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e

agiscono con prudenza,

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il

valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di

mercato”) alla data della presente relazione.

L’immobile oggetto di stima è collocato in un contesto agricolo non più

funzionale facenti parte di un più vasto fondo agricolo denominato Pré Matt,

edifici non più a servizio dell’azienda zootecnica di uso saltuario, *il tutto in*

mediocre stato d’uso e di conservazione.

La scrivente precisa che visto il manufatto in oggetto non essendoci dei

comparativi per la stima del bene relativo alla ex stalla/depositi, la scrivente

ha adottato per detto immobile il procedimento di stima che mira a

determinare il valore del fabbricato attraverso la somma del valore del suolo

e del **costo di ricostruzione deprezzato**.

Il procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile

attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione

dell'edificio, eventualmente deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesto in particolare nella

stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili

speciali di aziende agricole come nel caso specifico.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando il

costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato. Il

fabbricato in oggetto presenta una struttura semplice, classica struttura per

ricovero animali, con struttura portante in acciaio tamponamenti con

muratura di laterizio, copertura a due falde inclinate sfalsate e manto di

copertura in lastre di fibrocemento(eternit); a seguire le spese tecniche

necessarie per la realizzazione e gli oneri comunali da versare.

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di

costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore nel caso

specifico non preso in considerazione.

Sommando i due valori (costo di costruzione, valore dell'area) avremo il

valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il costo di costruzione a metro quadrato per l'intero capannone:

1) Sup. commerciale costo di costruzione è di:

Superficie lorda mq.510,00 x Euro/mq.250,00= Euro 128.000,00

2) Spese tecniche circa il 7% : *Euro 8.000,00*

Progettazione architettonica, strutturale, impianti, sicurezza direzione lavori, accatastamento Conformità agibilità.

Arch. Patrizia Bergonzoni

3) Oneri comunali circa *Euro 15.000,00*

Euro 151.000,00

Valore dell'area considerando la percentuale che esprime la quota parte di

valore riferibile all'edificabile incorporata nell'insieme suolo/edificio è

determinata nella misura di circa il 13%; ***Euro 20.000,00***

Costo che tiene conto della semplicità della struttura, della mancanza di

finiture, della destinazione esclusiva di solo deposito, della mancanza di

area esterna di proprietà esclusiva se non quella di sedime.

Sommando i due valori (costo di costruzione, valore dell'area) avremo il

valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il fabbricato (ex stalla) nel tempo ha subito una perdita di valore economico

rappresentata dalla differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo

ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita

utile.

Il deprezzamento “D” è il risultato della combinazione di fattori di

deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica.

Nel caso specifico l’unico deprezzamento da considerare è il deprezzamento

relativo al deterioramento fisico (deterioramento dei suoi componenti edilizi

(struttura, impianto)

Deterioramento “D”= è dato dalla formula: empirica proposta dall’Unione

Europea degli esperti contabili:

$$Vd=Vn-D$$

Vd= valore di mercato deprezzato del solo edificio;

$$D= \frac{(Ai+20)^2}{140} - 2,86 = 63\%$$

Arch. Patrizia Bergonzoni

$$140$$

$$Ai= (Ti/Ni) \times 100$$

Ni=vita utile economica;

Ti= età apparente delle opere del fabbricato;

Vn= valore di mercato a nuovo del solo edificio, esclusa area;

Deprezzamento per Deterioramento fisico:

Edificio a nuovo Euro 128.000,00 x 63%= Euro 81.000,00

Euro 128.000,00 - Euro 81.000,00 = Euro 47.000,00

Al costo Deprezzato dell’immobile andrà aggiunto il valore dell’area e di

tutti gli ulteriori costi (spese, oneri ecc.) detratto il costo presunto della

bonifica e smaltimento della copertura in eternit.

	Patrizia Bergonzoni Architetto	33 di 34
	<i>Euro47.000,00 (costo deprezzato) + Euro20.000,00 (costo dell'area) +</i>	
	<i>Euro 23.000,00 – Euro 35.000,00 (bonifica smaltimento copertura in</i>	
	<i>eternit) = Euro 55.000,00 (cinquantacinque mila/00).</i>	
	<i>Il più probabile valore di mercato del manufatto edilizio ad uso deposito</i>	
	<i>(ex stalla) risulta di Euro 55.000,00 (cinquantacinque mila/00).</i>	
	CONCLUSIONI PERITALI	
	La sottoscritta, concludendo, le giuste risultanze dei conteggi istitutivi, avuto	
	riguardo delle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche	
	del bene e a ogni altra circostanza nota influente sulla stima il più probabile	
	valore di mercato del fabbricato risulta:	
	<i>-Fabbricato uso deposito Euro 55.000,00 (cinquantacinque mila /00).</i>	
	<i>Al valore presunto di Euro 55.00,00 la scrivente ha abbattuto di circa un</i>	
	<i>25%, il valore sopra determinato, causa la sua regolarizzazione</i>	Arch. Patrizia Bergonzoni
	<i>urbanistico-edilizia-catastale ,il particolare momento del mercato</i>	
	<i>immobiliare, il tipo di fabbricati, la mancanza di garanzia per vizi,</i>	
	<i>l'indivisibilità del bene allo stato attuale se non attraverso spese superiori</i>	
	<i>al valore stesso del bene nel suo complesso, oltre il fine che guida la stima</i>	
	<i>(limitazione in quanto vendita giudiziaria) ciò con le seguenti risultanze:</i>	
	Euro 55.000,00 x 25% = Euro13.750,00	
	Euro 55.000,00 - Euro 13.750,00 = Euro 41.000,00 (quarantuno mila/00)	
	<i>Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stato stimato nello stato di</i>	
	<i>fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario</i>	
	<i>del GE, con criterio sintetico.</i>	
	<i>-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della</i>	
	<i>consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento</i>	
	ES.N.332/2019 LOTTO UNICO	

mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutte

quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non

<i>riportate in perizia.</i>

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”.

Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di

mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE

D'ASTA risulta pari ad Euro 41.000,00 (quarantuno mila/00).

	*
--	---

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole la

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna li 05 settembre 2023

	L'Ausiliario del Giudice

Arch. Patrizia Bergonzoni

ES.N.332/2019 LOTTO UNICO