

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 108/24

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 03/03/2025

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 Valsamoggia (BO) Castello di Serravalle, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

Ore 10:00

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI



- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei



partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/06/2024 all'art. 19425 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia (BO) Castello di Serravalle:

- Foglio 4 Mappale 90 Sub -, Nat. D10 (fabbricati per attività agricole),



Consist. -, Via san Michele n. -, piano T

- Foglio 11 Mappale 18 Sub -, Nat. A7 (abitazione in villini), Consist. 10,5, Via san Michele n. 1590

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia (BO) Castello di Serravalle:

- Foglio 4 Mappale 53 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 76 are 53 centiare
- Foglio 4 Mappale 89 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 80 are 51 centiare
- Foglio 5 Mappale 32 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 25 are 50 centiare
- Foglio 5 Mappale 93 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 1 ettari 07 are 90 centiare
- Foglio 11 Mappale 17 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 06 are 64 centiare
- Foglio 11 Mappale 34 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 38 are 26 centiare
- Foglio 11 Mappale 36 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 25 are 27 centiare
- Foglio 11 Mappale 37 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 82 are 90 centiare
- Foglio 11 Mappale 192 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 6 ettari 49 are 40 centiare
- Foglio 11 Mappale 193 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 30 centiare



- Foglio 11 Mappale 195 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 60 centiare
- Foglio 11 Mappale 196 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 01 are 50 centiare
- Foglio 11 Mappale 197 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 57 are 15 centiare
- Foglio 11 Mappale 198 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 12 are 55 centiare
- Foglio 11 Mappale 239 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 22 are 23 centiare
- Foglio 11 Mappale 237 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 4 ettari 21 are 09 centiare.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fondo rustico denominato “Varolo Vecchio” costituito da appezzamenti contigui di terreni di complessivi 16.08.33 ettari catastali, con sovrastanti due fabbricati già destinati e comunque da destinarsi, in parte quali beni strumentali ed accessori, all'esercizio dell'attività agricola ed insistenti sul fondo stesso, il tutto sito in Via San Michele n. 1590 in Comune di Valsamoggia (BO) Castello di Serravalle, e più precisamente:

- fabbricato indipendente sviluppato sul solo p. terra, con circostante area cortiliva esclusiva, costituito da due vani ad uso stalla, box vitelli, camera latte, locale farine, fienile, ricovero attrezzi e tettoia;



- fabbricato residenziale indipendente con circostante area cortiliva esclusiva composto da due corpi di fabbrica, costituito nel corpo principale da un appartamento distribuito ai p. seminterrato, terra e primo sottotetto, tra loro collegati da scale interne ed esterne, formato al p. terra da sala, cucina, retro, due disimpegni, quattro camere, bagno, terrazzo scoperto; al p. primo da vano unico a soffitta ed al p. seminterrato da tavernetta, due cantine, dis., bagno e tettoia; nel corpo accessorio al p. seminterrato da tre vani ad uso pollaio, al p. terra da legnaia, forno e tettoia.

Per l'edificio residenziale: Classe energetica "G" = EP_{gl, nren} 474,78 kWh/m²/anno. L'edificio a stalla/fienile non ha involucro completamente chiuso nè dotazione d'impianti.

La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia (BO) (M320D):

- o Foglio 4 Particella 90 - Cat. D/10 -, Rendita: Euro 3.908,00, Indirizzo:
Via San Michele piano T
- o Foglio 11 Particella 18 - Cat. A/7 - Cl. U - Cons. 10,5 vani, Dati di Superficie: Totale 357 mq Totale escluse arre scoperte 357 mq, Rendita: Euro 1.084,56, Indirizzo: Via San Michele n. 1590 piano S1-T-1

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia (BO) (M320)

- o Foglio 4 Particella 53 – Qualità: BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie:



- 7.653 m², Redditi: dominicale Euro 6,32, agrario Euro 1,19
- o Foglio 4 Particella 89 – Qualità: PASC CESPUG, Classe U, Superficie: 8,051 m², Redditi: dominicale Euro 1,66, agrario Euro 1,25
 - o Foglio 5 Particella 32 – Qualità: INCOLT PROD, Classe U, Superficie: 2.550 m², Redditi: dominicale Euro 0,26, agrario Euro 0,40
 - o Foglio 5 Particella 83 – Qualità: INCOLT STERR, Superficie: 10.790 m²
 - o Foglio 11 Particella 17 – Qualità: PASCOLO, Classe U, Superficie: 664 m², Redditi: dominicale Euro 0,38, agrario Euro 0,17
 - o Foglio 11 Particella 34 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 3, Superficie: 3.826 m², Redditi: dominicale Euro 10,87, agrario Euro 13,83
 - o Foglio 11 Particella 36 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 3, Superficie: 2.527 m², Redditi: dominicale Euro 7,18, agrario Euro 9,14
 - o Foglio 11 Particella 37 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 3, Superficie: 8.290 m², Redditi: dominicale Euro 23,55, agrario Euro 29,97
 - o Foglio 11 Particella 192 – Superficie: 64,940 m², Redditi: dominicale Euro 118,70, agrario Euro 148,10

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella.

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 79,97	Euro 38,73
Reddito agrario	Euro 127,96	Euro 20,14
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	61.940	3.000



Qualità	SEMINATIVO	VIGNETO
Classe	4	2

- o Foglio 11 Particella 193 – Qualità: VIGNETO, Classe 2, Superficie: 30 m², Redditi: dominicale Euro 0,38, agrario Euro 0,20
- o Foglio 5 Particella 195 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 4, Superficie: 60 m², Redditi: dominicale Euro 0,08, agrario Euro 0,12
- o Foglio 5 Particella 196 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 4, Superficie: 150 m², Redditi: dominicale Euro 0,19, agrario Euro 0,31
- o Foglio 11 Particella 197 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 3, Superficie: 5.715 m², Redditi: dominicale Euro 16,23, agrario Euro 20,66
- o Foglio 11 Particella 198 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 3, Superficie: 1.255 m², Redditi: dominicale Euro 3,56, agrario Euro 4,54
- o Foglio 11 Particella 239 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 4, Superficie: 2.223 m², Redditi: dominicale Euro 2,87, agrario Euro 4,59
- o Foglio 11 Particella 237 – Qualità: SEMINATIVO, Classe 4, Superficie: 42.109 m², Redditi: dominicale Euro 54,37, agrario Euro 85,99.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali** (visura prot. n. T358462/2024 del 25/11/2024) **sono conformi**; **la planimetria del Mappale 18** (planimetria prot. n. T386388 del 25/11/2024) **non è conforme** quanto alla realizzazione di muri di partizione al p. sottotetto ed alla apertura di una porta al p. terra; **la planimetria del Mappale 90** (planimetria prot. n. T386384 del 25/11/2024) **non è conforme** quanto alla realizzazione di una tettoia, di varchi di



comunicazione tra le stalle ed alla presenza di vano trapianato nel fienile.

Andranno presentati DOCFA per variazione a cura e spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto in oggetto è trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

La parte venditrice dichiara che l'accesso al fondo ha luogo direttamente da Via San Michele.

Condizioni e servitù come indicate e richiamate nei titoli di provenienza, di cui gli ultimi si allegano, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parti integranti del presente atto.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

CONFINI

In confine nel loro complesso con ragioni di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.



PROPRIETÀ

La società debitrice è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

atto di compravendita in data 28/07/2021 rep. n. 10583/7263. Regolarmente registrato e trascritto. Annotamento di cancellazione di condizione sospensiva il 01/03/2023 all'art. 989.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 22/06/2024, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 08/02/2023 al n. 981
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 23/11/2023 al n. 9010.
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 03/06/2024 all'art. 19425.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE



La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un terreno edificabile.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per l'edificio ad uso residenziale, la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967, agli atti del Comune di Valsamoggia (BO), Castello di Serravalle, non è stato prodotto il titolo di costruzione iniziale in quanto originariamente edificio rurale, sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- C.E. P.G. 1092/79 rilasciata il 25/07/1979 (ampliamento fabbricato residenziale)
- C.E. P.G. 2118/89 rilasciata il 23/03/1989 (modifiche fabbricato residenziale).

Per l'edificio a stalla/fienile, la cui costruzione è successiva al 01/09/1967, agli atti del Comune di Valsamoggia (BO) Castello di Serravalle, sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- C.E. P.G. 1292/79 PUT n. 50 rilasciata il 01/09/1979 (costruzione edificio)
- C.E. P.G. 4187/88 PUT n. 73 rilasciata il 03/10/1988 (realizzazione pozzo nero a servizio dell'edificio rurale)
- C.E. P.G. 10890/96 PUT n. 73 rilasciata il 23/11/1996 (tettoia in ferro per ricovero attrezzi)
- C.E. in Sanatoria P.G. 2008/10.11 PUT n. 79 presentata il 29/03/1986 e rilasciata il 04/05/2018 (ampliamento fabbricato agricolo e



demolizione di porzione dell'edificio stesso)

Per il Mappale 18 residenziale il confronto fra il titolo legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie circa la realizzazione di muri di partizione al p. sottotetto con parziale posa di impianto idraulico ed alla apertura di una porta in muro portante al p. terra.

Per il Mappale 90 a stalla/fienile il confronto fra il titolo legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie circa la realizzazione di una tettoia addossata alla stalla, varchi di comunicazione tra le stalle e la presenza di vano trapianato nel fienile.

E' inoltre stata realizzata abusivamente a valle del Mappale, oltre il pozzo nero, una piattaforma in c.a. con sovrastanti tettoie, sempre con funzioni di stalla.

Previa verifica della regolarizzazione andranno presentati titoli in sanatoria con applicazione della sanzioni comunali, oneri comunali, oltre a diritti di segreteria e oneri per competenze professionali; ovvero, laddove non possibile, andrà prevista la remissione in pristino degli abusi.

Inoltre i manti di copertura dei corpi di fabbrica a stalla/fienile, nella stalla piccola a vista con il vano sottostante, e della tettoia dell'edificio residenziale sono in lastre ondulate in fibre d'amianto in mediocri condizioni manutentive.

Dovranno essere predisposti interventi di sostituzione delle lastre di copertura e smaltimento a discariche autorizzate.

La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.



I terreni sono classificati dal PSC, dal RUE e dal POC di Valsamoggia (BO), Castello di Serravalle, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 22/02/2018 e valido fino al 22/01/2028.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "G" = $EP_{gl, nren} 474,78 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

L'edificio a stalla/fienile non ha involucro completamente chiuso nè dotazione d'impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni sono occupati in parte dalla società debitrice ed in parte da terzi, senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appezzamento di terreno in zona collinare ha andamento in forte pendenza costante verso Nord e verso Sud, è separato in posizione semicentraule dalla Via San Michele, che in questo tratto ha andamento piano e con caratteristiche di strada di crinale.

La giacitura è in declivio ed i terreni sono per lo più incolti, nel lato verso Nord gli stessi sono di natura calanchiva e incoltivabile, in corrispondenza della strada sono presenti deboli fenomeni franosi ed è posizionato guard rail di protezione. In posizione a valle sul lato Sud è presente un macero.

I fabbricati insistono sulle relative corti esclusive, quella residenziale



recintata nella porzione di corte fronte strada, con accesso carraio e pedonale, parte a giardino parte asfaltata e parte in cemento; quella del fabbricato a stalla/fienile non è recintata parte in cemento e parte sterrata.

Il fabbricato a stalla/fienile è composto da tre corpi di fabbrica adiacenti, due stalle ed un fienile, oltre a tettoia addossata al fienile ed altra tettoia abusiva addossata alla stalla. Le strutture della stalla principale e del fienile sono a telai in c.a. prefabbricati a vista, i tamponamenti sono in mattoni a vista, intonacati internamente nella stalla; la struttura della stalla più piccola è in c.a. con tamponamenti in blocchi di cemento.

Il complesso è isolato sull'area di pertinenza.

Gli edifici si sviluppano al solo p. terra, con una piccola porzione trapiantata nel corpo a fienile.

Le coperture dei due corpi principali sono a due falde con impalcati in pannelli prefabbricati in c.a. nella stalla ed in mattoni nel fienile, i manti sono in lastre ondulate in fibre d'amianto; quella del corpo più piccolo ad una falda con struttura parte in travi di cemento parte in travi reticolari in ferro, orditura secondaria in travetti in ferro, manto sempre in lastre ondulate in fibre d'amianto a vista; i pavimenti sono tutti in battuto di cemento ad eccezione dei tre piccoli vani sul fronte strada che hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I portoni laddove, presenti, sono in ferro verniciato, gli infissi delle finestre e degli shed sono in ferro con vetri semplici.

I piccoli vani della stalla sono dotati di impianto idrico ed in generale di



impianto elettrico; il fienile e la stalla piccola sono privi di impianti.

La tettoia legittima a ricovero attrezzi ha struttura verticale e di copertura ad una falda con debole inclinazione, in ferro così come in ferro con specchiature vetrate è la parete perimetrale nel lato lungo, i lati corti non hanno pareti di chiusura, la copertura è in lastre ondulate in fibre d'amianto a vista.

La tettoia abusiva a stalla, di più recente realizzazione, ha struttura verticale e di copertura, ad una falda, in ferro zincato, con manto in lastre di cemento prefabbricate e sovrastanti onduline.

A valle dell'area cortiliva è presente una seconda tettoia abusiva a stalla e fienile, realizzata su alto basamento in cemento armato, con struttura verticale e di copertura, ad una falda, in legno, con manto in lastre ondulate in fibre d'amianto a vista .

Come già evidenziato nel pag. "Indagine amministrativa" per le coperture in lastre in fibre d'amianto andrà predisposta la rimozione con recapito alle discariche autorizzate ed il successivo rifacimento.

L'edificio a destinazione abitativa è collocato dal lato opposto della Via San Michele rispetto a quello a stalla/fienile, è di due piani fuori terra verso strada e tre piani sul retro a valle.

E' di forma pressoché quadrata con annesso corpo secondario adiacente sul fronte Est a legnaia/pollaio di solo piano terra da valle.

L'edificio principale è in muratura portante intonacata tinteggiata senza alcun tipo di decoro, ha coperture a quattro falde in cemento armato con tavelle e



manto in laterizio.

Il corpo accessorio è in muratura portante al grezzo con copertura a due falde in legno con tavelle e manto in laterizio. La porzione di collegamento al p. seminterrato ha solaio di copertura piano in laterocemento con funzioni di terrazzo, dotato di scala esterna in ferro per il raggiungimento della soffitta sottotetto.

Presenta due ingressi uno al p. terra lato strada ed uno al p. seminterrato dal retro.

E' composto al p. terra da sala, cucina, retro, due disimpegni, quattro camere, bagno, terrazzo scoperto; al p. primo da vano unico a soffitta ed al p. seminterrato da tavernetta con camino, due cantine, dis., bagno e tettoia; nel corpo accessorio al p. seminterrato da tre vani ad uso pollaio, al p. terra da legnaia, forno e tettoia.

Al p. primo sottotetto sono stati inviati abusivamente lavori edili a definizione di vani e di impostazione di impianti idrico e di riscaldamento, non completati.

Ora si presenta allo stato grezzo, con m'aspetto parzialmente demolito.

Il grado delle finiture è mediocre:

- o Pareti intonacate e tinteggiate
- o Pavimenti e rivestimenti di bagni e pareti cottura in ceramica, in ammattonato nelle cantine e al grezzo al p. Primo sottotetto
- o Scala dal p. terra al primo in muratura con pedate in cemento
- o Infissi in legno mordenzato con vetri semplici, inferriate fisse a



candele in ferro al p. terra e seminterrato e scuri in legno verniciato;

nella grande cantina in ferro e vetri semplici

- o Porte d'ingresso in legno a due ante con sopraluci a specchiature vetrate
- o Porte interne impiallacciate
- o Sanitari in ceramica con rubinetterie doppie cromate
- o Impianto elettrico sottotraccia
- o Impianto di riscaldamento privo di caldaia; sono presenti alcuni radiatori in ghisa ed alcune stufe a legna ed elettriche.

Il copro accessorio è al grezzo, con porte in ferro verniciato ed in legno, finestre con scuri ma senza infissi.

Il tutto in mediocri condizioni di manutenzione.

La corte è parte a giardino nella porzione verso strada, asfaltata nella rampa verso il p. seminterrato e in battuto di cemento nella parte piana del retro.

CONFORMITA' IMPIANTI

Nessuno degli impianti risponde alle normative di sicurezza di legge.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda de bene, comprensiva dei vani principali,



dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali;
- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 50% qualora comunicanti con i vani principali;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile e per il 2% la superficie eccedente, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Abitazione	247,80	1,00	247,80
Terrazza	25,00	0,30	7,50
Terrazza	3,90	0,10	0,40
Tettoie	22,55	0,10	2,25
Soffitta	184,00	0,25	46,00
Cantine ed annessi	176,70	0,25	44,20
Area cortiliva	247,80	0,10	24,80



Area cortiliva	410,20	0,02	8,20
Totale superficie commerciale abitazione			354,00
Totale superficie commerciale Stalla/fienile			1.394,00
Terreni agricoli		16 ha 08 are 33 ca	

Non precede alla valorizzazione di quanto abusivo.

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di fondo rustico costituito da appezzamenti contigui, con sovrastanti due fabbricati uno a stalla/fienile ed uno residenziale, insistenti sul fondo stesso, il tutto sito in Via San Michele n. 1590 in Comune di Valsamoggia (BO), Castello di Serravalle. Si è tenuto conto del periodo storico presente che vede il perdurare della crisi del mercato immobiliare, in particolare per i beni in provincia, la superficie del fondo e la sua morfologia (conformazione, pendenza, esposizione e giacitura), la sua posizione, l'accessibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori riferiti al primo semestre del 2024 – Comune di Valsamoggia (BO) – Zona: Suburbana/Frazione Extraurbana/Castello di Serravalle - Zona Agricola - Mercatello:
 - Abitazioni civili economico normale: min €/m² 800,00 max €/



m² 1.000,00

- Capannoni tipici normale: min €/m² 280,00 max €/m² 480,00

● Osservatorio Immobiliare FIAIP 20123–Comune di Valsamoggia (BO) –

Località: Castello di Serravalle:

- Abitazioni da ristrutturare: min €/m² 800,00 max €/m² 900,00

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene finale occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP, oltre che l'Osservatorio FIAIP riporta valori per il capoluogo e non per la zona agricola e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque di inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'irregolarità edilizio-urbanistica e catastale, l'effettivo stato che presenta lesioni, mediocri condizioni d'uso e di manutenzione degli immobili con impiantistica assente o vetusta, che si trova in zona agricola in strada secondaria di non facile accessibilità soprattutto nella stagione invernale, che i terreni sono in parte calanchivi e in forte pendenza, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 450,00 per l'edificio residenziale. ad €/mq 80,00 per l'edificio a stalla/fienile.



Per la valutazione dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori determinati per la regione Agraria n. 4 – Colline del Reno riportati nell'Allegato A) alla Delibera n. 1/2024 - BURER n. 47 del 15/02/2024 Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37, anche queste assunte in modo cautelativo e circostanziate alle specifiche caratteristiche degli appezzamenti in oggetto e della locazione suddetta.

Terreni a prato di montagna €/ha 5.000,00

Terreni incolti €/ha 1.500,00

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Edificio residenziale 354,00 mq x 450,00 €/mq = € 159.300,00

Edificio a stalla/fienile 1.394,00 mq x 80,00 €/mq = € 111.500,00

Terreni a seminativo 14 ha 74 are 93 ca x 4.500,00 €/ha = € 66.370,00

Terreni incolti 1 ha 33 are 40 ca x 1.500,00 €/ha = € 2.000,00

Totale arrotondato € 340.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

a)l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;



b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 306.000,00

(Euro trecentoseimila/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 30 Gennaio 2025

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetrie catastali e elaborati comunali)
2. Documentazione fotografica

