

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**GIUDICE MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promosso da**

**n. 126/2024**

**R.G.Es.**

**LOTTO UNICO**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

\* \* \*

La scrivente ha espletato le seguenti operazioni preliminari:

- analisi della documentazione del fascicolo e della loro completezza,
- visure catastali,
- richiesta ed esame degli atti di provenienza,
- consultazione dei precedenti edilizi (29 gennaio, 4 marzo) e incontri tecnici presso il Settore edilizia privata del Comune (13 febbraio, 19 marzo),
- accertamenti e operazioni di rilievo in loco (3 e 17 febbraio, 4 marzo).

Si espone quanto segue.

**DATI PIGNORAMENTO**

Con Atto di pignoramento a favore \_\_\_\_\_, e per esso quale mandataria per gestione e recupero crediti \_\_\_\_\_, trascritto presso l'Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare della Direzione Provinciale di Bologna in data 14.6.2024 al n. 21182 del Registro particolare e al n. 28325 del Registro generale, è stata pignorata la piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna ad \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, di immobili siti in Comune di Pianoro (BO) così distinti catastalmente:

- *abitazione civile in via Zena n. 33/3, Foglio 78, Particella 38 sub. 2, Cat. A/2, consistenza 8 vani,*
- *abitazione civile in via Zena n. 33/3, Foglio 78, Particella 38 sub. sub. 3, Cat. A/2, consistenza 10 vani,*
- *corte in via Zena, Foglio 78, Particella 38 sub. 4, Cat. C0,*
- *autorimessa in via Zena n. 33/3, Foglio 78, Particella 38 sub. 5, Cat. C/6, mq 22,*
- *autorimessa in via Zena n. 33/3, Foglio 78, Particella 38 sub. 6, Cat. C/6, mq 22,*
- *magazzino in via Zena n. 33/3, Foglio 78, Particella 38 sub. 7, Cat. C/2, mq 4,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 9, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 29, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 30, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 31, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 32, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 33, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 34, Cat. T,*
- *terreno, Foglio 78, Particella 35, Cat. T,*

- terreno, Foglio 78, Particella 36, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 37, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 39, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 181, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 183, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 184, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 185, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 186, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 187, Cat. T,
- terreno, Foglio 78, Particella 188, Cat. T,

Nell'atto di pignoramento si legge che *“Il pignoramento si estende ad ogni adiacenza, accessione, pertinenza, nuova costruzione ed ampliamento degli stessi, eventualmente non ancora censiti e tutto quanto possa costituire oggetto del pignoramento immobiliare medesimo.”*

Tali immobili sono identificati nella Nota di trascrizione come segue:

**Immobilabile n. 1**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati

Foglio 78, Particella 38, Subalterno 5

C/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse consistenza 22 mq

via Zena 33/3

**Immobilabile n. 2**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati

Foglio 78, Particella 38, Subalterno 3

*A/2- abitazione civile, consistenza 10 vani, via Zena 33/3*

***Immobilabile n. 3***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati*

*Foglio 78, Particella 38, Subalterno 6*

*C/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse consistenza 22 mq*

*via Zena 33/3*

***Immobilabile n. 4***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati*

*Foglio 78, Particella 38, Subalterno 7*

*C/2- magazzini e locali di deposito, consistenza 4 mq, via Zena 33/3*

***Immobilabile n. 5***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati*

*Foglio 78, Particella 38, Subalterno 4*

*C0 – corte, resede, via Zena*

***Immobilabile n. 6***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Fabbricati*

*Foglio 78, Particella 38, Subalterno 2*

*A/2- abitazione civile, consistenza 8 vani, via Zena 33/3*

***Immobilabile n. 7***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 9, Natura T- terreno*

***Immobilabile n. 8***

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 29, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 9**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 36, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 10**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 37, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 11**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 181, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 12**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 185, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 13**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 188, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 14**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 184, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 15**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 187, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 16**

*Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni*

*Foglio 78, Particella 30, Natura T- terreno*

**Immobilabile n. 17**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 31, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 18**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 32, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 19**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 33, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 20**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 34, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 21**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 35,

Natura T- terreno

**Immobilabile n. 22**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 39, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 23**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 183, Natura T- terreno

**Immobilabile n. 184**

Comune G570- Pianoro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 78, Particella 186, Natura T- terreno

Considerando il contesto territoriale, lo stato dei luoghi, la pertinenzialità dei beni e l'appetibilità commerciale del compendio, si dispone la vendita in un lotto unico.

## LOTTO UNICO

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE ATTUALE DEL BENE E DATI PIGNORAMENTO

Si evidenzia che la nota di trascrizione riporta fra gli immobili pignorati la particella allibrata al Catasto Terreni al Foglio 78, M32.

Tale particella è stata soppressa nel 2011 in seguito all'edificazione sulla stessa di un fabbricato accessorio, che fra l'altro risulta privo di titolo abilitativo, generando le particelle M 326 (Catasto Terreni) e M 327 (Catasto Fabbricati).

La relazione di stima include tali beni in luogo del M 32, non più esistente.

Si sottolinea che anche nella certificazione notarile agli atti non vi è menzione delle particelle M 326 e M 327.

Per chiarezza, si riporta di seguito il riepilogo degli immobili oggetto della perizia.

#### ***Fabbricati***

Fog.	Part.	sub.	Cat.
78	38	2	A/2
78	38	3	A/2
78	38	4	

78	38	5	C/6
78	38	6	C/6
78	38	7	C/2
78	327		C/6

### **Terreni**

<b>Fog.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>
78	9	Bosco ceduo
78	29	Seminativo
78	30	Bosco ceduo
78	31	Seminativo
78	326	Seminativo
78	33	Seminativo
78	34	Bosco ceduo
78	35	Bosco ceduo
78	36	Seminativo
78	37	Seminativo
78	39	Bosco ceduo
78	181	Seminativo
78	183	Seminativo
78	184	Pioppeto
78	185	Seminativo
78	186	Bosco ceduo
78	187	Pioppeto
78	188	Bosco ceduo

## CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dei seguenti immobili, siti in via Zena 33/3, Comune di Pianoro:

- fabbricato abitativo suddiviso in due unità immobiliari con ingressi indipendenti, ciascuna di due piani fuori terra,
  - o unità M 38, sub. 2 allo stato grezzo, come meglio precisato nel seguito, di circa 195 mq commerciali,
  - o unità M 38, sub. 3 in discreto stato di conservazione, completa di impianti e finiture, di circa 230 mq commerciali,
- due autorimesse esterne all'abitazione,
  - o unità M 38, sub. 5 di circa 22 mq calpestabili,
  - o unità M 38, sub. 6, di circa 42 mq calpestabili
- un piccolo locale di deposito, ricavato a lato dell'autorimessa sub. 6,
  - o unità M 38, sub. 7, di 4 mq calpestabili,
- corte esterna pertinenziale comune ai precedenti immobili,
  - o unità M 38, sub. 4 di circa 1.000 mq,
- una stalla, completamente abusiva, da rimuovere a cura dell'aggiudicatario,
  - o unità M 327, di circa 400 mq commerciali.
- terreni agricoli (M 9, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 326) per una superficie complessiva di 8 ettari 55 are 18 centiare (85.518 mq).

Si sottolinea che tutti gli immobili censiti al Catasto Fabbricati presentano irregolarità edilizie e urbanistiche sostanziali.

La regolarizzazione, che comporta anche l'esecuzione di opere, qualora possibile secondo la normativa vigente al momento dell'aggiudicazione, sarà a cura e spese dell'acquirente.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così intestati al Catasto del Comune di Pianoro, per la quota di 1/2 ciascuno, a:

- \_\_\_\_\_, Proprietà 1/2,
- \_\_\_\_\_, Proprietà 1/2.

#### Catasto Fabbricati

Fog.	Part.	sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Rendita (€)
78	38	2	A/2	U	8 vani	Totale: 191 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 191 m <sup>2</sup>	1.239,50
78	38	3	A/2	U	10 vani	Totale: 237 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 237 m <sup>2</sup>	1.549,37
78	38	4			BCNC		
78	38	5	C/6	1	22 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	77,26
78	38	6	C/6	1	22 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	77,26
78	38	7	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 7 m <sup>2</sup>	22,10
78	327		C/6	2	380 m <sup>2</sup>	Totale: 437 m <sup>2</sup>	1.570,03

Gli immobili risultano così censiti in seguito a:

- M 38, sub. 2 e sub. 3 → costituzione n. A0390/1989 e successiva variazione di classamento del 24.10.1990,
- M 38, sub. 4 → ampliamento del 10.01.2006, con soppressione

dei M 38 sub. 1 e M 182,

- M 38, sub. 5, 6, 7 → unità afferenti edificate su aree di corte del 10.01.2006,
- M 327 → costituzione n. 1895.1/2011 del 14.06.2011.

Tali beni insistono su terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 78:

- M 38 – Ente Urbano di 1430 mq in seguito a variazione Tipo Mappale del 17/12/1990 e successiva variazione del 08/11/2005,
- M 327 - Ente Urbano di 1220 mq in seguito a variazione Tipo Mappale del 26/05/2011 per nuova costruzione.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010):

- M 38, sub. 2 → la planimetria Prot. n. C06942/1990 del 24/10/1990 non corrisponde allo stato dei luoghi: l'immobile è rappresentato compiuto, con tramezzi interni e scala di collegamento fra i due piani, mentre di fatto è ancora allo stato grezzo,
- M 38, sub. 3 → la planimetria Prot. n. C06943/1990 del 24/10/1990 presenta difformità nella distribuzione degli ambienti interni,
- M 38, sub. 5 → la planimetria Prot. n. BO0003251 del 10/01/2006 corrisponde allo stato dei luoghi eccetto per l'indicazione dell'altezza interna, difformità che comunque non incide sulla rendita catastale,

- M 38, sub. 6 → la planimetria Prot. n. BO0003251 del 10/01/2006 è sostanzialmente difforme per sagoma, rappresentando una superficie minore di quella effettiva e per le partizioni interne,
- M 38, sub. 7 → la planimetria Prot. n. BO0003251 del 10/01/2006 corrisponde allo stato dei luoghi eccetto per l'indicazione dell'altezza interna,
- M 327 → la planimetria Prot. n. BO0216384 del 14/06/2011 in linea di massima corrisponde allo stato dei luoghi.

Si evidenzia anche che la porzione di fabbricato M 38, sub. 2 è accatastata nella categoria A/2 ma a parere della scrivente sarebbe più corretta l'attribuzione della categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

### Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Cl.	Superf. (ha are ca)	Reddito domin. (€)	Reddito agr. (€)
78	9	Bosco ceduo	3	1 05 06	4,34	1,63
78	29	Seminativo	3	1 57 20	43,03	48,71
78	30	Bosco ceduo	2	0 93 90	6,30	1,45
78	31	Seminativo	3	0 05 34	1,52	1,65
78	32	Soppresso, ha originato le particelle 326 allibrata al CT e 327 allibrata al CF				
78	326	Seminativo	3	0 74 60	20,42	23,12
78	33	Seminativo	3	0 06 24	1,77	1,93
78	34	Bosco ceduo	2	0 39 70	2,26	0,62

78	35	Bosco ceduo	2	0 04 08	0,23	0,06
78	36	Seminativo	3	0 77 40	21,19	23,98
78	37	Seminativo	3	0 52 40	14,34	16,24
78	39	Bosco ceduo	2	0 33 00	1,87	0,51
78	181	Seminativo	3	0 72 23	19,77	22,38
78	183	Seminativo	3	0 63 85	42,21	13,19
78	184	Pioppeto	U	0 07 70	5,09	1,59
78	185	Seminativo	3	0 20 12	5,51	6,23
78	186	Bosco ceduo	2	0 39 30	2,23	0,61
78	187	Pioppeto	U	0 01 63	1,08	0,34
78	188	Bosco ceduo	2	0 01 43	0,08	0,02

Si sottolinea che la Particella 32, di 8680 mq è stata soppressa con variazione Tipo Mappale del 26/05/2011 (Pratica n. BO0199210, in atti dal 26/05/2011) per nuova costruzione, generando:

- Particella 326 di 7460 mq, seminativo,
- Particella 327, ente urbano di 1220 mq.

La base imponibile a fini I.M.U., calcolata sulla base dell'attuale classamento dei beni, risulta:

### **Fabbricati**

Fog.	Part.	sub.	Cat.	Base IMU
78	38	2	A/2	€ 208.236,00
78	38	3	A/2	€ 260.294,16
78	38	4		€ 0.00

78	38	5	C/6	€ 12.979,68
78	38	6	C/6	€ 12.979,68
78	38	7	C/2	€ 3.712,80
78	327		C/6	€ 263.765,04

Tot. € 761.967,36 per gli immobili allibrati al Catasto Fabbricati.

### ***Terreni***

Relativamente ai terreni agricoli, la base imponibile viene determinata dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per un coefficiente pari a 135: risulta complessivamente € 32.609,25.

Per quanto riguarda le possibilità di esenzione connessa all'attività professionale del proprietario (coltivatore, imprenditore agricolo etc.), viste le continue variazioni normative, andrà verificato al momento dell'aggiudicazione se e quanto dovrà essere corrisposto.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

Negli atti di provenienza si legge che nella compravendita è inclusa ogni relativa adiacenza e pertinenza, uso e servitù così come i beni si trovano e come sono stati fin qui goduti e posseduti dalla parte venditrice e suoi autori con tutti i patti, condizioni, servitù e comproprietà.

### **VINCOLI E ONERI**

I vincoli sono dettati dalla normativa urbanistica vigente che disciplina le aree in oggetto. A riguardo, si rimanda allo specifico paragrafo.

## **CONFINI**

Gli immobili confinano con via Zena, particelle di terreno di altra proprietà: M 166, M 10, M 28, M 26.

Salvo altri.

## **PROPRIETÀ**

Gli immobili appartengono in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni pignorati vennero sono così pervenuti agli attuali proprietari come di seguito riportato.

Con atto di compravendita Rep. n. 78579 del 29.4.1991, a firma notaio \_\_\_\_\_ di Monzuno (BO), trascritto in data 9.5.1991 ai numeri di registro 14364/9521, sono stati acquistati:

- l'intera proprietà della porzione di fabbricato abitativo M 38 sub. 3,
- la quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà sulla corte M 38 sub. 1, comune al sub. 3 e al sub. 2 di altra proprietà,
- la quota di  $\frac{1}{2}$  delle strisce di terreno M 182, M 184 e M 187,
- l'intera proprietà dei terreni M 9, 29, 36, 37, 181, 185 e 188.

Successivamente nell'area comune M 38 sub. 1 sono state edificate le pertinenze che attualmente risultano identificate al M38 sub. 5, 6, 7 e che inizialmente risultavano in capo agli esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

La corte comune è inoltre stata estesa a tali nuovi immobili comportando catastalmente la soppressione del M 38 sub. 1 e M 182, sostituiti dal M 38 sub. 4 (in proprietà agli esecutati sempre per la quota di  $\frac{1}{2}$ ).

Con atto di compravendita Rep. n. 33385/9363 del 28.2.2008, a firma notaio \_\_\_\_\_ di Bologna, in data 4.3.2008 ai numeri di registro 13813/7449 sono poi stati acquistati:

- le rimanenti quote di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dei beni immobili M 38, sub. 4, 5, 6, 7 e dei terreni M 184 e M 187,
- l'intera proprietà della porzione di fabbricato abitativo M 38 sub. 2,
- l'intera proprietà dei terreni M 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 183, 186.

Successivamente nell'area M 32 è stato edificato un fabbricato accessorio e con variazione Tipo Mappale per nuova costruzione è stato soppresso il M 32, generando il M 326 e M 327.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- iscrizione nn. 13814/2663 del 04/03/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo de l28/02/2008,
- iscrizione nn. 47108/8595 del 01/10/2019, ipoteca giudiziale

nascente da decreto ingiuntivo del 17/09/2019, Rep. n. 1776/2018, emesso da Tribunale Civile di Bologna,

- iscrizione nn. 47109/8596 del 01/10/2019, ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 10/09/2019, Rep. n. 1946/2019, emessa da Tribunale Civile di Bologna,
- iscrizione nn. 47109/8596 del 01/10/2019, ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 10/09/2019, Rep. n. 1946/2019, emessa da Tribunale Civile di Bologna,
- iscrizione nn. 45287/7438 del 29/09/2023, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/06/2023, Rep. n. 2225/2023, emesso da Tribunale di Modena,
- iscrizione nn. 51278/8431 del 02/11/2023, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 15/05/2023, Rep. n. 934/2023, emesso da Tribunale di Reggio nell'Emilia,
- iscrizione nn. 24796/3770 del 28/05/2024, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/07/2022, Rep. n. 3476, emesso da Tribunale di Bologna,
- trascrizione nn. 28325/21182 del 14/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/05/2024, Rep. n. 4027, emesso da ufficiale giud. corte d'appello di Bologna.

### **REGIME FISCALE**

**Il regime fiscale dipende dall'attività dall'acquirente. La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, secondo il regime fiscale vigente all'atto del**

trasferimento dei beni e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

## **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Pianoro, dalla presa visione degli atti in archivio presso l'Ufficio tecnico e sulla base di quanto indicato nell'ambito degli incontri tecnici con gli addetti al Settore Edilizia Privata dello stesso Comune, risulta quanto segue.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo gli strumenti urbanistici ad oggi vigenti, P.S.C. Variante 2/2015 e R.U.E. Variante 6/2017, i fabbricati e i terreni pignorati ricadono negli ambiti di seguito riportati:

- Ambiti agricoli di interesse paesaggistico ARP - (art. 29 P.S.C., art. 50 R.U.E.),
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (art. 29 P.S.C., art. 49 R.U.E.),
- sistema collinare (art. 33 P.S.C.),
- connettivo ecologico diffuso (art. 34.3 P.S.C.),
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 59 P.S.C.),
- unità di paesaggio - Udp n.2: Terra del Sole-Montelungo-S. Maria di Zena (art. 32 P.S.C.),
- fasce di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'ex D.Lgs. 42/2004 (art. 50 P.S.C.), tranne alcune particelle di terreno.
- vincolo idrogeologico (art. 51 P.S.C.), tranne alcune particelle

di terreno.

Oltre a questo, altri vincoli e classificazione che riguardano i diversi terreni, dettagliate per ogni particella nell'allegato estratto della disciplina urbanistica sono:

- aree per infrastrutture della mobilità,
- M, infrastrutture viarie e ferroviarie (art. 65 R.U.E.),
- limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art. 67, 68 P.S.C.),
- sistema forestale e boschivo (art. 42 P.S.C.),
- fasce di tutela fluviale (art. 48 P.S.C.),
- aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (art. 60 P.S.C.), solo per M 186,
- corridoi ecologici (art. 34.2 P.S.C.), solo per M 186,
- aree dei terrazzi alluvionali (art. 56 P.S.C.), solo per M 181,
- alvei attivi ed invasi dei bacini idrici - alveo attivo zonizzato (art. 47 P.S.C.).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Quanto qui riportato non esime l'acquirente dall'effettuare ulteriori indagini avvalendosi di un professionista qualificato e rapportandosi con i tecnici comunali.

Come di seguito dettagliato, in tutti gli immobili sono presenti difformità sostanziali, come meglio dettagliato nel seguito.

Sarà completamente a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli immobili, previa ulteriore verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune riguardo la possibilità di regolarizzare le difformità presenti

sulla base della normativa urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, incluse spese tecniche e sanzioni.

In particolare, visto che l'area in cui sorgono gli immobili è interessata da dissesto idrogeologico in evoluzione, andranno verificate eventuali disposizioni specifiche, adottate per far fronte al fenomeno, che potrebbero limitare ulteriormente le possibilità di intervento e regolarizzazione.

### **Fabbricato ad uso abitativo**

Il fabbricato, costituito dalle unità M 38 sub. 2 e sub. 3, è stato costruito in seguito a Concessione edilizia n.114 del 15 febbraio 1977 prot. n. 152/76.

In data 29 marzo 1990 è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 1504, prot. n. 11192 per aumento di superficie.

### ***M 38 sub. 2***

Questa porzione di fabbricato risulta non completata, allo stato grezzo. È stata realizzata la struttura portante (esclusa la scala di collegamento fra i due piani), i solai, il tetto e i tamponamenti di facciata. Mancano tutte le opere impiantistiche ed architettoniche, inclusi gli infissi dei vani porta e finestra che attualmente sono presidiati con delle tavole in legno.

Con riferimento ai titoli abilitativi, si evidenzia che:

- le misure planimetriche sono conformi alla concessione in sanatoria,
- vertendo la pratica di condono esclusivamente sulla maggior superficie, si ritiene che per i vani porta e finestra realizzati nelle

facciate si debba far riferimento alla concessione originaria del '77 rispetto alla quale si riscontrano difformità nella posizione, nelle dimensioni e nel numero di aperture,

- le stesse considerazioni si estendono alla volumetria: questa porzione di fabbricato era stata concepita con il primo livello parzialmente interrato e per tale motivo era previsto l'accesso al piano superiore mediante due scale esterne che non sono state realizzate in quanto l'edificio è stato poi costruito completamente fuori terra; oltre a questo, il fabbricato risulta più alto rispetto allo stato legittimo, sia in virtù delle maggiori altezze interne che, presumibilmente, per il rialzo della copertura.

Considerato che il vigente Piano Territoriale Metropolitan non contempla in questa zona e per edifici abitativi la possibilità di ampliamenti/aumenti di volumetria, si ritiene che le difformità altimetriche siano regolarizzabili solo procedendo al ripristino dello stato legittimo.

Con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario.

### ***M 38 sub. 3***

Anche in questo caso, gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria rappresentano il riferimento per la verifica di conformità delle misure planimetriche mentre per la volumetria e i prospetti dell'immobile è necessario il confronto con la concessione del '77.

Per le sole opere interne, si è proceduto invece al raffronto con la

successiva Comunicazione di inizio lavori prot. n. 5817 del 27 aprile 1994.

Per l'immobile non risulta ottenuto il certificato di abitabilità.

Si osserva quanto segue:

- un maggiore approfondimento di una decina di centimetri della rientranza sul fronte sud, circostanza che comunque non determina un aumento di superficie,
- una maggior altezza interna al piano terra, di 12 cm, e una minor altezza, di 10 cm, al piano primo; parrebbe quindi esserci una "compensazione" per cui la variazione interna di altezza potrebbe ricadere in tolleranza,
- riguardo alle altezze esterne, per quanto è stato possibile rilevare, anche questa porzione di fabbricato sembrerebbe avere la copertura ad una quota maggiore rispetto allo stato legittimo,
- i vani porta e finestra realizzati nelle facciate presentano difformità,
- sul lato nord-ovest è stata montata abusivamente una veranda in profilati metallici e chiusure in plexiglas a ridosso della facciata,
- per quanto riguarda gli spazi interni, si riscontrano ulteriori difformità, in particolare al primo piano dove in luogo di due camere ne è stata realizzata una, accorpando i due ambienti, e dove manca la scala a chiocciola di accesso al sottotetto.

Per le stesse ragioni riportate per l'altra porzione di fabbricato, anche in questo caso si ritiene che le difformità altimetriche rilevate siano regolarizzabili solo procedendo al ripristino dello stato dei luoghi mediante l'abbassamento della copertura, a meno che la volumetria eccedente non rientri entro i limiti di tolleranza secondo la normativa vigente.

Non avendo avuto accesso al sottotetto, la scrivente non ha potuto verificare tale possibilità.

Sarà anche necessario rimuovere la veranda sul retro.

Per le altre difformità è possibile procedere con una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento della sanzione di legge. La fattibilità della sanatoria è comunque subordinata alla verifica dal punto di vista strutturale delle opere realizzate, in conformità alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione degli abusi, e dalla verifica dei requisiti igienico-edilizi.

Il progetto a sanatoria, pertanto, potrebbe richiedere anche la realizzazione di opere edilizie e/o impiantistiche finalizzate all'adeguamento dell'immobile.

### **Autorimesse e locale deposito**

L'edificazione delle due autorimesse, unità sub. 5 e sub. 6, fa capo alla Concessione edilizia n.196 del 24 aprile 1993, prot. n. 11568.

Successivamente alla costruzione, è stata poi avanzata richiesta di concessione in sanatoria con domanda P.G. n. 2011 del 1 marzo 1995, per condonare la maggior superficie realizzata, incluso il locale

di deposito, attuale sub. 7, ricavato a lato dell'autorimessa sub. 6.

Presso l'ufficio tecnico del Comune non risulta che sia stato dato seguito alle integrazioni richieste per completare la pratica di condono, non essendo stato ottenuto lo svincolo dalla Provincia.

Ad oggi quindi sussistono le citate difformità e andrà valutata, avvalendosi di un tecnico competente in materia e rapportandosi con le Pubbliche Amministrazioni, la possibilità di riprendere in mano la pratica di condono.

Nel caso tale possibilità sia negata sarà necessario ripristinare lo stato legittimo.

### **Stalla**

La stalla, unità M 327, è stata costruita senza titolo edilizio.

È stata poi presentata in data 15.05.1994 richiesta di condono n. 90/94, non andata a buon fine per la mancanza dei requisiti di imprenditore agricolo della proprietà. Anche il successivo ricorso al TAR non è andato a buon fine.

L'immobile risulta quindi del tutto abusivo e, per ripristinare lo stato legittimo, andrà rimosso.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile M 38 sub. 3 è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 04.03.2035, codice identificativo 07734-669340-2025 a firma \_\_\_\_\_, valevole sino al 04.03.2035, in cui si certifica l'appartenenza Classe Energetica G.

Per gli altri immobili pignorati, non è prevista l'attestazione ai sensi

dell'Allegato A, art. 1 comma 5 della D.G.R. n. 1275 del 07.09.2015.

in quanto:

- il loro uso standard non prevede consumi energetici (M 38 sub. 5, 6, 7 e M 327),
- l'immobile M 38 sub. 2 è privo di finiture e impianti tecnologici.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono occupati dagli attuali proprietari e parenti stretti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sorgono in zona collinare a circa 7 km verso sud dall'abitato di Botteghino di Zocca e sono raggiungibili da via Zena imboccando una stretta stradina laterale privata in ghiaino, della stessa proprietà, che si inerpicca fino al pianoro in cui sorge l'abitazione.

Arretrato di una decina di metri rispetto alla pubblica via, è presente un cancello carrabile automatizzato.

L'intera zona è interessata da diffusi fenomeni di dissesto idrogeologico con fronti di frana attiva e cedimenti spondali lungo il torrente Zena che si susseguono a margine della strada provinciale, a tratti dissestata.

#### **Fabbricato abitativo**

Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari, ciascuna di due piani, terra e primo, con ingressi indipendenti, circondato da un'ampia area cortiliva circa pianeggiante (M38 sub. 4).

La struttura portante è mista, con pareti in muratura, principalmente

mattoni pieni e blocchi poroton semipieni, ed elementi interni puntuali in c.a. (travi e pilastri).

I solai sono in latero-cemento, la copertura a falde con manto in coppi.

### ***Unità M 38, sub. 2***

L'unità, di circa 195 mq commerciali, si presenta allo stato grezzo.

Alla fine degli anni '70 venne avviata la costruzione poi interrotta al completamento delle strutture portanti: fondazioni, muri esterni, pilastri e travi in cemento armato, solai e copertura.

Manca tutto il resto: tramezzi, servizi igienici, la scala di collegamento fra i due piani, finiture e impiantistica.

Le aperture nelle facciate sono state tamponate con pannelli in legno, mentre la copertura manca di impermeabilizzazione, circostanza che ha cagionato infiltrazioni le cui tracce sono chiaramente visibili all'intradosso del solaio del sottotetto.

I decenni intercorsi dal momento della realizzazione ad oggi, all'interno di un ambiente non ben presidiato, hanno comportato l'ammaloramento di talune strutture: ad esempio è evidente il degrado del copriferro della trave in cemento armato fra piano terra e piano primo, presumibilmente già all'origine di spessore inadeguato.

### ***Unità M 38, sub. 3***

L'unità immobiliare è abitata, e riversa in discrete condizioni di manutenzione, salvo qualche porta interna mancante e presumibili problemi di infiltrazione dal tetto, come si può evincere dalle condizioni della parete al primo piano, a ridosso dello sbarco della scala.

Anche se non è stato possibile accedere al sottotetto, già la vista dall'esterno rivela la necessità di un intervento di manutenzione generale della copertura, inclusa la sistemazione delle lattonerie per lo smaltimento delle acque.

Le facciate esterne sono intonacate ma non tinteggiate.

Sono presenti due entrate, una sul fronte sud-est, attualmente non utilizzata, la seconda in corrispondenza della cucina dove è stata realizzata una porta-finestra che parrebbe non legittima e che affaccia su una veranda esterna in profilati metallici e plexiglass, quest'ultima del tutto abusiva e da rimuovere.

Al piano terra è presente un ampio salone con camino, la cucina abitabile, una camera e un bagno oltre a un vano sottoscala.

Al piano superiore sono state ricavate tre ampie camere, due bagni e un ripostiglio.

Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate, oltre ad essere presenti rivestimenti in piastrelle ceramiche nella cucina e nei bagni.

Le pavimentazioni sono in gres, di varia tipologia.

Le finestre hanno infissi e scuri in legno e doppi vetri. Al piano terra sono state installate grate anti intrusione.

L'impianto di riscaldamento, con sistema di distribuzione a termosifoni, ha una doppia alimentazione:

- mediante caldaia a gas collegata a serbatoio gpl,
- mediante caldaia a legna.

Le caldaie sono installate all'interno dei locali ricavati in corrispondenza di una delle due autorimesse.

### **Autorimesse e locale deposito**

Le autorimesse sono state ricavate sotto un terrazzamento di terreno sul retro dell'abitazione.

Entrambe hanno pareti controterra in cemento armato, sono pavimentate e presentano portoni in legno che risultano molto deteriorati.

#### ***Unità M 38, sub. 5***

L'autorimessa è costituita da un unico ambiente a pianta rettangolare di dimensioni circa 4,20 x 5,40 m e altezza interna pari a 2,77 m.

#### ***Unità M 38, sub. 6***

L'autorimessa ha una superficie di 4,35 x 9,80 m e un'altezza utile di 2,90 m.

All'interno, su un lato, è stato ricavato un locale adibito a vano tecnico.

#### ***Unità M 38, sub. 7***

Direttamente collegato all'autorimessa sub. 6 è stato abusivamente realizzato un piccolo locale di deposito, utilizzato come vano tecnico, di dimensioni 2,00 x 2,00 m.

### **Stalla**

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente su un terreno che sorge sopra l'abitazione, raggiungibile in qualche minuto a piedi percorrendo una cavedagna all'interno della proprietà.

La costruzione si sviluppa per circa 400 mq con pianta rettangolare e risulta piuttosto deteriorata.

Si evidenzia che la regolarizzazione prevede la demolizione del fabbricato.

### **Terreni**

Il fondo si estende per più di 8 ettari interessando terreni, alcuni disposti a terrazzamento su più livelli e altri in pendio, collegati da sentieri.

Alcuni terreni sono a prato, altri risultano ricoperti da vegetazione arbustiva spontanea.

Non sono state rilevate aree attualmente coltivate.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità degli impianti. L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **Fabbricati**

In base alle regole dettate dal D.P.R. 138/98 (Allegato C), la superficie commerciale di un immobile a destinazione residenziale è determinata dalla somma:

- della superficie lorda dei locali, data dalla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti con la superficie dei muri interni e perimetrali non in confine con altre u.i., fino a uno spessore massimo di 50 cm),
- del 50% della superficie dei muri in confine con altre unità immobiliari, fino a uno spessore massimo di 25 cm,

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si hanno le consistenze indicate nel seguito.

#### Unità abitative

	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
<b>M38 Sub. 2</b>	195	1,00	195
<b>M38 Sub. 3</b>	230	1,00	230

#### Autorimesse

Per le autorimesse viene computata la sola superficie legittima:

	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm
<b>M38 Sub. 5 – S legittima</b>	23	1,00	23
<b>M38 Sub. 6 – S legittima</b>	23	1,00	23

#### Locale deposito

La superficie è completamente illegittima, pari a:

<b>M38 Sub. 7 – S abusiva</b>	5	1,00	5
-------------------------------	---	------	---

### Stalla

La superficie è completamente illegittima, pari a:

M327 – S abusiva	400	1,00	400
------------------	-----	------	-----

### Terreni

Precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si considera la superficie catastale, per una consistenza complessiva di 8 ettari 55 are 81 centiare (85.581 mq):

Fog.	Part.	Qualità	Superf. (ha are ca)
78	9	Bosco ceduo	1 05 06
78	29	Seminativo	1 57 20
78	30	Bosco ceduo	0 93 90
78	31	Seminativo	0 05 34
78	326	Seminativo	0 74 60
78	33	Seminativo	0 06 24
78	34	Bosco ceduo	0 39 70
78	35	Bosco ceduo	0 04 08
78	36	Seminativo	0 77 40
78	37	Seminativo	0 52 40
78	39	Bosco ceduo	0 33 00
78	181	Seminativo	0 72 23
78	183	Seminativo	0 63 85
78	184	Pioppeto	0 07 70
78	185	Seminativo	0 20 12

78	186	Bosco ceduo	0 39 30
78	187	Pioppeto	0 01 63
78	188	Bosco ceduo	0 01 43

### **STIMA DEI BENI**

Il valore unitario adottato è l'espressione sintetica di una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni in esame, rilevando nella libera contrattazione le quotazioni di un campione di immobili simili a quello in oggetto per quanto riguarda:

- ubicazione,
- destinazione d'uso,
- superficie,
- stato di manutenzione e livello delle finiture,
- stato di occupazione.

Oltre a tali aspetti, è necessario tener conto di:

- stato di completamento delle opere, con particolare riferimento all'unità M 38 sub. 2 che risulta al grezzo,
- stato di illegittimità e possibilità di sanatoria.

### **Fabbricato abitativo**

#### ***M38, sub. 2***

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa:

- le attuali condizioni di dissesto idrogeologico che vanno via via intensificandosi nell'area incidono significativamente sull'appetibilità dei beni,
- l'immobile si trova al grezzo,

- l'immobile presenta difformità ritenute sostanziali regolarizzabili solo mediante il ripristino dello stato legittimo,
- l'immobile attualmente è occupato dai proprietari e ai fini della presente stima si considera libero al decreto di trasferimento.

Visto lo stato di incompiutezza dell'immobile e le difformità sostanziali rilevate, la valutazione viene fatta considerando solo il valore dell'area edificabile nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie legittime.

Il Comune di Pianoro, nella Deliberazione n. 121 del 20/12/2023 "determinazione ai fini Imu per l'anno 2024 del valore venale in comune commercio delle aree edificabili" riporta per la zona in cui sorgono gli immobili un valore unitario di euro 200/mq. Non risultano per l'anno successivo aggiornamenti di tali valori.

Risulta quindi:

$200 \times 195 = 39.000$  euro, valore dell'area edificabile

A tale importo è necessario detrarre gli oneri di demolizione che si assumono forfettariamente pari a 50 euro/mc da moltiplicare per il volume edificato (vuoto per pieno), stimato in circa 700 mc:

$50 \times 700 = 35.000$  euro, oneri di demolizione.

Valore commerciale M38 sub. 3

$39.000 - 35.000 = \underline{4.000,00}$  euro (quattromila/00)

**M38, sub. 3**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa:

- le attuali condizioni di dissesto idrogeologico che vanno via via

intensificandosi nell'area incidono significativamente sull'appetibilità dei beni,

- l'immobile riversa complessivamente in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda i locali abitativi ma è necessario intervenire sul tetto e sulle facciate, inclusa la lattoneria e il sistema di smaltimento delle acque meteoriche,
- l'immobile presenta difformità, in parte sicuramente regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria; da verificare è se l'aumento di volumetria ricada o meno in tolleranza; si dovrà anche procedere allo smontaggio e allo smaltimento della veranda esterna abusiva;
- è necessario tener conto di oneri, spese tecniche ed opere di adeguamento,
- l'immobile attualmente è occupato dai proprietari e ai fini della presente stima si considera libero al decreto di trasferimento.

Considerato che attualmente in questa zona non sono presenti immobili sul mercato di caratteristiche paragonabili, come riferimento per la stima si assumono le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2024 semestre 1, per la zona R1 Extraurbana/agricola del Comune di Pianoro riportano i seguenti range di variabilità per abitazioni civili in normale stato di conservazione:

- fra 1.200 e 1.500 euro/mq.

Si considera un valore unitario medio, pari a 1.350 euro/mq.

L'importo a base di stima, arrotondando, risulta pertanto pari a:

*1.350 euro/mq x 230 mq= 310.000 euro.*

All'importo sopra indicato vanno detratti:

- la stima dei costi di adeguamento dell'involucro esterno, inclusa la copertura che andrebbe ricostruita, forfettariamente assunti pari a 100.000 euro,
- le spese tecniche, inclusa la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e gli oneri da corrispondere al Comune, forfettariamente pari a 30.000 euro,

Valore commerciale M38 sub. 3

310.000 - 100.000 – 30.000 = 180.000 euro (centottantamila/00 euro).

### **Autorimesse**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa:

- le attuali condizioni di dissesto idrogeologico che vanno via via intensificandosi nell'area incidono significativamente sull'appetibilità dei beni,
- gli immobili riversano in discreto stato di manutenzione e necessitano la sostituzione dei portoni di accesso,
- gli immobili risultano realizzati con dimensioni maggiori rispetto alla Concessione edilizia, andranno pertanto regolarizzati; ai fini della presente stima si considera unicamente la superficie legittima,
- gli immobili attualmente sono occupati dai proprietari e ai fini della presente stima si considerano liberi al decreto di trasferimento.

Sul mercato attualmente non sono presenti immobili di caratteristiche

paragonabili nella zona, quindi come riferimento per la stima si assumono le quotazioni indicate dall'Agenzia delle entrate, riferite all'anno 2024 semestre 1, per la zona R1 Extraurbana/agricola del Comune di Pianoro riportano i seguenti range di variabilità per box in normale stato di conservazione:

- fra 800 e 1.150 euro/mq.

Si considera un valore unitario pari a 600 euro/mq che incorpora anche l'incidenza dei costi di ripristino, sanzioni e spese tecniche.

L'importo commerciale di ciascuna autorimessa risulterà applicando tale valore alla superficie legittima.

**Valore commerciale M38 sub. 5**

$600 \text{ euro/mq} \times 23 \text{ mq} = \underline{14.000 \text{ euro (quattordicimila/00 euro)}}$ .

**Valore commerciale M38 sub. 6**

$600 \text{ euro/mq} \times 23 \text{ mq} = \underline{14.000 \text{ euro (quattordicimila/00 euro)}}$ .

**Locale deposito**

L'immobile è del tutto illegittimo. Sussiste la possibilità di sanarlo completando la pratica di condono già presentata nel '95 ma tenendo conto dell'esito incerto della richiesta, cautelativamente si ritiene nullo il suo valore.

**Valore commerciale M 38 sub. 7**

$\underline{0.0 \text{ euro (zero/00 euro)}}$

**Corte esterna comune**

Non si ritiene di valorizzare tale proprietà in quanto bene comune a più proprietà e non di uso esclusivo

Valore commerciale M38 sub. 4

0.00 euro (zero/00 euro)

**Stalla**

L'immobile è del tutto illegittimo e se ne prevede la rimozione.

Valore commerciale M 327

0.0 euro (zero/00 euro)

Ricapitolando, i valori commerciali dei fabbricati risultano:

Fog.	Part.	Sub.	€
78	38	2	4.000,00
78	38	3	180.000,00
78	38	4	0.00
78	38	5	14.000,00
78	38	6	14.000,00
78	38	7	0.00
78	327		0.00

Il valore commerciale complessivo della piena proprietà dei fabbricati

risulta pertanto pari a:

212.000 euro (duecentododicimila/00 euro).

**Terreni**

Si considereranno i VAM aggiornati al 2025 relativi ai terreni della Regione Agraria di Bologna n.4 – Colline de Reno:

Fog.	Part.	Qualità	Superf. (ha are ca)	vam €/ha	VAM €
------	-------	---------	------------------------	----------	-------

78	9	Bosco ceduo	1 05 06	1.500,00	1575.9
78	29	Seminativo	1 57 20	17.000,00	26724
78	30	Bosco ceduo	0 93 90	1.500,00	1408.5
78	31	Seminativo	0 05 34	17.000,00	907.8
78	326	Seminativo	0 74 60	17.000,00	12682
78	33	Seminativo	0 06 24	17.000,00	1060.8
78	34	Bosco ceduo	0 39 70	1.500,00	595.5
78	35	Bosco ceduo	0 04 08	1.500,00	61.2
78	36	Seminativo	0 77 40	17.000,00	13158
78	37	Seminativo	0 52 40	17.000,00	8908
78	39	Bosco ceduo	0 33 00	1.500,00	495
78	181	Seminativo	0 72 23	17.000,00	12279.1
78	183	Seminativo	0 63 85	17.000,00	10854.5
78	184	Pioppeto	0 07 70	11.000,00	847
78	185	Seminativo	0 20 12	17.000,00	3420.4
78	186	Bosco ceduo	0 39 30	1.500,00	589.5
78	187	Pioppeto	0 01 63	11.000,00	179.3
78	188	Bosco ceduo	0 01 43	1.500,00	21.45

Il valore commerciale complessivo della piena proprietà dei terreni, arrotondando, risulta pertanto pari a:  
97.000 euro (novantasettemila/00 euro).

**Il valore commerciale complessivo dell'intero lotto risulta pari a:**  
**309.000 euro (trecentonovemila/00 euro).**

Tale valore necessita di una riduzione per tenere conto delle particolari condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di

vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 25%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita dell'intero lotto risulta:

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00)**

Con osservanza

Bologna, 20 marzo 2025

Il C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto

1. Documentazione catastale
2. Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Atti notarili
4. Piante
5. Concessione edilizia del 1977 (fabbricato abitativo)
6. Concessione edilizia in sanatoria del 1990 (fabbricato abitativo)
7. Pratica edilizia art. 26 del 1994 (fabbricato abitativo sub. 3)
8. Concessione edilizia 1993 (autorimesse)
9. Condono 1994 (autorimesse e deposito)
10. Condono 1994 (stalla)
11. Documentazione fotografica
12. APE