

**Arch. Maria Angela Giorgini**  
Via Giacomo Filippo Novaro n.18 - 40141 BOLOGNA  
Tel. 051 4119312 - Fax 051 4119312  
E-mail: mariaangela.giorgini@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 252/2023 R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 28/10/2024**

**PROCEDENTE**

**Ore 9:30**

contro

**LOTTO UNO**

**SOCIETÀ ESECUTATA**

F.50 Part.9 Sub 3

**LOTTO UNO**

[Fabbricati Foglio 50 Particella 9 Subalterno 3]

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53,  
consistente in un appartamento al piano terra e piano primo, costituito da  
ingresso al piano terra su soggiorno-pranzo, una camera con bagno di  
servizio, un bagno, la cucina, un disimpegno con accesso secondario dalla  
corte e con scala interna di accesso al piano primo; un altro soggiorno, tre  
camere e un bagno al piano primo, di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup>  
241,00 (Superficie catastale).

Immobile da regolarizzare a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi allibrato al Catasto  
Fabbricati del Comune di Malalbergo, intestato a:  
SOCIETÀ ESECUTATA – Proprietà 1/1;  
e così identificato:

← Foglio 50 Particella 9 sub.3, via Boschi n.53, piano T-1, categoria A/3,

classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 241 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 241 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76.

L'area di sedime del fabbricato risulta censita al mappale 9 del foglio 50 Ente Urbano di 01 ettari 61 are e 14 centiare.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 50 particella 9 subalterno 3 del Comune di Malalbergo (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 8 agosto 2024).

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

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

I beni immobili fanno parte di un fabbricato costituito da tre abitazioni e da una unità immobiliare ad uso ufficio-deposito-selleria, strumentale all'attività del Centro Ippico. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dall'elaborato planimetrico catastale agli atti (Prot.n.BO0104658 del 02/08/2017) risulta quale parte comune il subalterno 11 – bene comune non censibile (corte) ai subb dal 3, 4, 5, 7, 9, 10 e 12.

Con riferimento all'atto per Notaio \_\_\_\_\_ n.34912/5614 di rep. del 13/11/1987 di trasformazione di società con conferimento di una azienda agricola con tutto quanto contenuto e descritto, sia di beni mobili, che immobili (compresi i beni oggetto della relazione di stima), *“il conferimento è fatto ed accettato comprensivamente a tutte le ragioni, azioni e diritti che ai conferenti competono sull'azienda conferita, sue aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e*

*come esistono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere; con la garanzia dei medesimi del pieno rilievo da ogni danno, lite o molestia ed evizione, della legittima provenienza, piena proprietà e disponibilità dei beni conferiti e della loro libertà da pesi, censi, livelli, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli”.*

Si riferisce inoltre che risulta al piano terra un locale ad uso centrale termica, iscritto all'interno del subalterno 22 limitrofo, con le installazioni impiantistiche per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria dell'unità immobiliare in oggetto; ciò che comporta la necessità di effettuare opere tali da rendere autonomo il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (installazione della caldaia all'interno della unità immobiliare sub 3) o la instaurazione di una servitù di uso del vano tecnico, a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI E ONERI**

I beni immobili fanno parte di un fabbricato costituito da tre unità immobiliari ad uso abitazioni e da una unità immobiliare ad uso ufficio-deposito-selleria, strumentale all'attività del “Centro Ippico”.

VINCOLI DA LOCAZIONE – Immobile occupato dall'impresa agricola individuale \_\_\_\_\_ in forza di scrittura privata di integrazione di contratto di fondo rustico sottoscritta il 31/07/2002, registrata il 19/08/2002 presso Agenzia delle Entrate al n.1732, priva della rituale trascrizione ex art.2923, comma II, c.c.. Pertanto il contratto di affitto di fondo rustico risulta opponibile fino alla data del 30/07/2011.

ALTRI RICONOSCIMENTI – Si riferisce che i fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della esecuzione immobiliare in epigrafe hanno

ottenuto il riconoscimento della ruralità a seguito di variazione di destinazione d'uso da abitativo ad abitativo rurale in data 12/06/2003 prot.n.14423, autorizzazione n.79/2002/A, in forza dei requisiti di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale detenuta da \_\_\_\_\_ intestataria del contratto di affitto summenzionato.

### CONFINI

Beni terzi e ragioni comuni da più lati, salvi più precisi confini e dati catastali.

### PROPRIETÀ

A tutto il giorno 20/09/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di SOCIETÀ ESECUTATA. [cfr. Certificato ipotecario n.ro BO 175493 del 2023]

### PROVENIENZA DEL BENE

A tutto il giorno 27/08/2021, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di SOCIETÀ ESECUTATA sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) con l'atto a ministero Notaio \_\_\_\_\_ in data 07/07/2004 rep.126671, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 16/07/2004 reg.gen.n.37007 reg.part.n.26603, la società \_\_\_\_\_ ha modificato la denominazione sociale nell'attuale SOCIETÀ ESECUTATA. Fanno parte della società, tra gli altri, i seguenti beni immobili: in Comune di Malalbergo (BO) via Boschi n. 43-53 e distinti nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 3 A3 consistenza 9,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 4 A/3 Consistenza 3,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale

	9 Subalterno 5 A/3 Consistenza 3,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale	
	9 Subalterno 7 A/4 Consistenza 3,5 vani Piano 1; al Foglio 50 mappale 9	
	Subalterno 10 A/4 Consistenza 4 vani Piano T;	
	b) con l'atto a ministero Notaio _____ in data 09/06/2004 rep.126266,	
	debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Bologna in data 18/06/2004 reg.gen.n.30447	
	reg.part.n.21708, la società _____, a seguito del decesso dell'unica	
	socia accomandataria _____ ha modificato la denominazione sociale	
	nell'attuale _____. Fanno parte della società, tra gli altri, i seguenti beni	
	immobili: in Comune di Malalbergo (BO) via Boschi n. 43-53 e distinti	
	nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 3 A3	
	consistenza 9,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 4 A/3	
	Consistenza 3,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 5 A/3	
	Consistenza 3,5 vani Piano T-1; al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 7 A/4	
	Consistenza 3,5 vani Piano 1; al Foglio 50 mappale 9 Subalterno 10 A/4	
	Consistenza 4 vani Piano T;	
	c) con l'atto a ministero Notaio _____ in data 13/11/1987 rep.34912/5614,	
	debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Bologna in data 07/12/1987 reg.gen.n.35678	
	reg.part.n.22504 e l'atto a ministero Notaio _____, debitamente	
	registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di	
	Bologna in data 07/12/1987 reg.gen.n.35679 reg.part.n.22505 uniti,	
	_____ e _____, nella loro qualità di uniche socie del _____	
	conferiscono nella predetta una azienda agricola denominata Azienda	
	Agricola _____, posta in Comune di Malalbergo, e comunque tutto	

quanto contenuto, sia beni mobili, che immobili, e trasformano la società

in Società in Accomandita semplice sotto la ragione sociale \_\_\_\_\_. Con

l'atto vengono conferiti, tra gli altri, i seguenti beni immobili nella

società \_\_\_\_\_ con sede in Malalbergo: in Comune di Malalbergo partita

2776 dell'allora vigente Catasto Terreni, foglio 40 mappali 17-43-44,

foglio 50 mappali 5-9-10-11-12-24-25-1, foglio 41 mappali 128-160-

129, foglio 50 mappale 2, foglio 30 mappale 3, foglio 50 mappale 4 per

complessivi ett. 22.29.41 R.D. £ 18.037,06 reddito agr. £ 5.834,46;

d) con l'atto a ministero Notaio \_\_\_\_\_ in data 20/03/1974 registrato a

Bologna il 09/04/1974 al n.21131 e trascritto il 21/03/1974 ai numeri

5792/7818 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistano in parti uguali la piena proprietà

del fondo rustico con sovrastanti fabbricati colonici e rusticali

denominato \_\_\_\_\_ posto in Comune di Malalbergo, frazione Altedo,

distinto nel Nuovo Catasto Terreni di detto comune alla partita 1720 del

foglio 40 coi mappali 17-43-44; e nel foglio 50 coi mappali 5-9-10-11-

12-24 et 25 della complessiva superficie catastale di Ett. 17.58.61 R.D. £

3.897,25 R.A. £ 4.598,01.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni:

← Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Atto amministrativo in data

13/02/2023 num.rep.235/2023 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di

Bologna in data 14/04/2023 ai numeri 17892/2785 per Euro 324.392,00

di cui per capitale Euro 162.196,00 a favore di \_\_\_\_\_ e contro SOCIETÀ

ESECUTATA gravante tutti gli immobili

**Trascrizioni:**

← Verbale di pignoramento immobili in data 15/07/2023 trascritto all'Agenzia del territorio di Bologna in data 20/09/2023 ai numeri 43711/32275 a favore di \_\_\_\_\_ e contro SOCIETÀ ESECUTATA, gravante tutti gli immobili.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro e/o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo risulta quanto di seguito precisato.

Il patrimonio immobiliare dell'azienda agricola \_\_\_\_\_, che ha originato per successivi avvicendamenti il SOCIETÀ ESECUTATA, risulta essersi costituito in una prima fase per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 20/03/1974 rep.n.93186 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 09/04/1974 al n.21181 – beni provenienti da Partita 2666 per un totale di ha 17.58.61) e in una fase secondaria per compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del 25/11/1975 rep.n.36284 (registrato all'Ufficio del Registro di Bologna in data 10/12/1975 al n.13354 – beni provenienti da Partita 2777 per un totale di ha 4.70.80).

All'epoca, in diversa consistenza, i fabbricati di competenza dei beni in oggetto risultavano essere già presenti (foglio 50 particella 9 e 10).

Attualmente il perimetro che intercetta i fabbricati a capo del \_\_\_\_\_

si identifica con la particella 9 del foglio 50 (Elaborato planimetrico tipo mappale n.489 del 14/01/1994) che, in virtù della redazione del più recente elaborato planimetrico (prot.n.BO0104658 del 02/08/2017), consente l'individuazione delle diverse componenti edificate del complesso edilizio.

La presente relazione interessa i subalterni 3-4-5-7-10 della particella 9 del foglio 50 suddivisi in due fabbricati, entrambi di originaria presenza (probabile originaria realizzazione di parte del fabbricato principale e di parte del fabbricato secondario circa 1930).

Agli atti risulta una licenza di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960 per ampliamento di fabbricati posti nel Podere \_\_\_\_\_ in via Boschi di Altedo da adibirsi ad uso abitazione rurale, stalla, magazzino, ecc. che interessa, tra l'altro, in diversa consistenza i due fabbricati comprendenti i subalterni menzionati, che pertanto ascriviamo ad una prima realizzazione in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Negli anni 1974-75 sono stati inoltre costruiti manufatti in ampliamento di fabbricati già esistenti, fabbricati rurali ad uso abitativo e/o ad uso strumentale (scuderia cavalli, box fattrici, pista per il trotto), alcuni dei quali realizzati in assenza di titoli autorizzativi.

Per gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 e domanda integrativa n.9028 del 09/11/1988 inerenti le pratiche dal numero 1574 al numero 1584 corredate del corrispettivo rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766/87 del 17/11/1993 di cui alle pratiche dal numero 1574 al numero 1584.

Dalla disamina del fascicolo di riepilogo delle domande di condono



presentate (dieci richieste di condono) non emergono distintamente le opere

abusive realizzate, né si è rinvenuto un elaborato grafico attestante i diversi

abusi, tuttavia la domanda intercetta tutti i mappali del foglio 50 (abitativo e

non) e la tavola riassuntiva della tipologia degli abusi ne identifica almeno 8

per opere ad uso residenziale ciò che presumerebbe essere stato compreso

nella sanatoria tutto l'apparato esistente nel \_\_\_\_\_ all'atto della richiesta di

sanatoria.

Negli anni 1988 e 1989 risultano depositate due pratiche edilizie,

concessione edilizia n.9029 del 09/11/1988 pratica n.149/88 e concessione

edilizia n.9245 del 15/02/1990 pratica n.119/89 per ampliamento scuderia di

cui la più recente allega una tavola di rilievo dei fabbricati siti in via Boschi

n.53 tra i quali i due fabbricati, principale e secondario, ad uso abitativo che

si presume essere la rappresentazione più recente dello stato di fatto censito.

Successivamente non risultano pratiche edilizie riferite, per esempio,

a modifiche del piano primo del fabbricato secondario (ex casella) con

identificativo subalterno 7, piuttosto che alla costituzione di tre nuove unità

abitative riferite al fabbricato principale con identificativi subalterni 3, 4 e 5

di cui risulta esclusivamente la pratica di "accatastamento" in data 1994.

Si segnala inoltre essere presente una pratica di cambio di

destinazione d'uso ai fini del riconoscimento della "ruralità" per i fabbricati

– tutti – del \_\_\_\_\_ Autorizzazione n.79/2002/A prot.n.14423 del

12/06/2003; la stessa intestataria \_\_\_\_\_ risulta in possesso dei requisiti di

Imprenditore Agricolo a Titolo Principale previsti ai fini della certificazione

I.A.T.P. ai sensi della L.10/77 (20/05/2003).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto visionato in fase di sopralluogo (08/08/2024) e dal rilievo

sommario eseguito nell'unità immobiliare al piano terra e primo del fabbricato principale (sub. 3 part. 9 foglio 50), sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica edilizia di verifica della conformità che in questa sede si assume nella licenza edilizia di costruzione prot.n.3389/36 del 20/08/1960, in assenza di documentazione certa attinente la concessione edilizia in sanatoria n.2766 del 01/04/1987 pratica n.1574 che pure si ritiene possa produrre, ad una ricerca più approfondita presso gli uffici della pubblica amministrazione, un riscontro probatorio di più recente produzione.

Le difformità riscontrate consistono prevalentemente nella diversa conformazione dell'impianto planimetrico, quanto a suddivisione e destinazione dei vani all'interno dell'abitazione e aperture di collegamento con unità adiacenti.

Le suddette difformità edilizie potranno essere sanate mediante la predisposizione di una pratica edilizia a sanatoria con il pagamento di sanzioni ed oneri tecnici. L'aggiudicatario potrà pertanto, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Tutto quanto in preventivo, ai fini della legittimazione del bene, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare distinta al foglio 50 mappale 9 sub 3 del Comune di Malalbergo (BO) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica

rilasciato dalla sottoscritta arch. Maria Angela Giorgini, soggetto  
certificatore della Regione Emilia-Romagna n.07565.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile in vendita giudiziaria occupato da terzi senza titolo  
opponibile, pertanto libero con adempimenti a carico del processo.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato cui fa capo la porzione di immobile oggetto di stima è di  
antica realizzazione ed è stato fin dalle origini l'edificio principale  
dell'azienda agricola prima e, successivamente, del \_\_\_\_\_ che si è costituita  
nel tempo attraverso molteplici variazioni di intestazione (per  
l'avvicendamento ereditario) e di ragione sociale per costituire ad oggi la  
sede di alcune abitazioni e degli uffici a servizio della attività di allenamento  
di cavalli che contraddistingue il centro ippico \_\_\_\_\_.

L'edificio ha subito una serie di trasformazioni: originariamente  
costituito da una parte abitativa ed un fienile ha trasformato interamente il  
volume d'uso in abitativo e strumentale all'attività che ha luogo presso il  
centro ippico.

Tale fabbricato, nella sua forma attuale, presenta struttura portante in  
muratura di laterizio eseguito in opera con solai e soffitto in latero-cemento,  
coperto a falde in travi di cemento armato tipo "varese" con tavelloni di  
laterizio e soprastante manto di copertura con tegole marsigliesi.

Le facciate sono con mattoni facciavista ed elementi di demarcazione  
in intonaco tinteggiato in colore bianco a cornice delle aperture – finestre e  
porte – realizzate interamente in legno o con inserti vetrati, oscuramenti a  
persiana a doppia anta battente in legno massello verniciato, qualche

inferriata in ferro battuto e piccole tettoie con supporti in legno e copertura

in coppi a protezione degli accessi al piano terra.

Il fabbricato presenta complessivamente uno stato di sofferenza da vetustà e di ammaloramento da umidità da risalita, in particolare lungo tutto il perimetro dell'edificio per una altezza di circa un metro. La copertura risulta in gran parte invasa da vegetazione infestante, la malta della muratura facciavista risulta molto deteriorata e in numerose parti impoverita con perdita di continuità di colore, di consistenza granulometrica e costanza qualitativa. Il marciapiede che circonda l'edificio è deteriorato e presenta rotture in diversi punti. I serramenti esterni (finestre e scuroni) sono in stato di degrado e necessitano di riparazione/sostituzione.

L'unità abitativa, al piano terra, è raggiungibile direttamente dalla corte esterna che immette in un ampio vano ad uso soggiorno ed è composta inoltre da un bagno, una camera con bagno di servizio, una cucina collegata ad un disimpegno con porta di servizio dalla corte esterna e scala interna di accesso al piano primo; è compreso un soggiorno, tre camere ed un bagno al piano primo.

L'unità immobiliare risulta in stato di manutenzione carente soprattutto per le zone ampie e numerose ammalorate da fenomeni dovuti all'umidità prevalentemente da risalita che produce scrostamenti ed esfoliazione di parti dell'intonaco ed efflorescenze infestanti.

I pavimenti della zona giorno al piano terra e piano primo sono in gres porcellanato di diversa foggia e colorazione, le camere e la zona di disimpegno sono con pavimento in moquette, i bagni e la cucina sono con rivestimenti in piastrelle di ceramica di differente colorazione e con decori.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, si fregia di caldaia a parete

installata in esterno rispetto all'unità abitativa, entro un locale ad uso

centrale termica di pertinenza di un'altra unità immobiliare.

E' inoltre installato un sistema di climatizzazione estiva con "split" a

parete nei diversi vani di utilizzo di non recente tecnologia.

L'impianto elettrico, si sviluppa sottotraccia ed è da verificare quanto

allo stato di conformità alla normativa vigente.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli

impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

La superficie commerciale è stata determinata con riferimento al

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione

generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed al documento

dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani, comprendendo:

∞ per intero la superficie lorda dell'immobile e della superficie dei muri

interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;

∞ per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

unità immobiliari e con vani di uso comune.

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

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza

così come sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. m <sup>2</sup>	Coeff.	Sup.Comm.
Unità abitativa piano terra	112,55	100%	112
Unità abitativa piano primo	120,22	100%	120
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata</b>	<b>circa m<sup>2</sup></b>	<b>232</b>	

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicitiva dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso abitativo con riconoscimento di ruralità (articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133), sito in Comune di Malalbergo, località Altedo, al numero 53 della via Boschi.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui valori di mercato siano desumibili per via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli immobilariisti (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati in:

- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023-Semestre 2 che, per la provincia di Bologna, Comune di Malalbergo, frazione di Altedo, destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1450	2050
Abitazioni tipo economico	Normale	1200	1500

- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023-Semestre 2 che, per la provincia di Bologna, Comune di Malalbergo, zona agricola circostante il capoluogo, destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	900	1200
Abitazioni tipo economico	Normale	700	900

- RISORSE IMMOBILIARI

Sono stati considerati 1) immobili di fascia bassa (fatiscenti da ricostruire o da ristrutturazione completamente)/via Pellicciari € 180.000 per 180 m<sup>2</sup> (€ 211/m<sup>2</sup>), Via Cavedagnone Massei € 79.000 per 270 m<sup>2</sup> (€ 292/m<sup>2</sup>), via Boschi € 59.000 per 300 m<sup>2</sup> (€ 196/ m<sup>2</sup>), via Boschi € 65.000 per 270 m<sup>2</sup> (€ 240/m<sup>2</sup>); 2) immobili di fascia media (buono stato, da ristrutturare in parte)/ via Cavedagnone Stecchi € 107.000 per 155 m<sup>2</sup> (€ 690/ m<sup>2</sup>), via Boschi € 100.000 per 180 m<sup>2</sup> (€ 555/ m<sup>2</sup>), via Nazionale € 105.000 per 100 m<sup>2</sup> (€ 1.050/ m<sup>2</sup>); 3) immobili di fascia alta (completamente ristrutturati, di pregio)/ via Nazario Sauro € 149.000 per 83 m<sup>2</sup> (€ 1.795/

m<sup>2</sup>), via Chiavicone € 490.000 per 230 m<sup>2</sup> (€ 2.130/ m<sup>2</sup>).

Prezzi di richiesta di fabbricati con simili caratteristiche – Prezzi medi

offerta beni con simili caratteristiche € 222÷418/m<sup>2</sup>.

- OSSERVATORIO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI FIAIP anno 2023 – Report settembre 2022 – aprile 2023: Malalbergo Capoluogo

#### ABITAZIONI

Stato	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 1300	€/mq 1000	€/mq 600
Max	€/mq 1500	€/mq 1200	€/mq 800

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter considerare il valore unitario di € 600,00/m<sup>2</sup> ed indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi della **piena proprietà di bene oggetto di Procedura**

#### Esecutiva:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 139.000,00  
(euro centotrentanovemila/00)

**VALORE DELL'INTERO BENE € 125.000,00**  
**~~abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva~~**  
(euro centoventicinquemila/00)



Si rimarca che la stima è sempre a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative ponderali rispetto a tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamento della consistenza non alterano lo stato giudiziale del bene.

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 22 settembre 2024