

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 QUATTRO**

**SOCIETÀ ESECUTATA**

F.50 Part.9 Sub 7

**LOTTO QUATTRO**

[Fabbricati Foglio 50 Particella 9 Subalterni 7]

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato in Comune di Malalbergo, via Boschi n.53,  
consistente in un appartamento al piano primo, costituito da ingresso,  
soggiorno-pranzo, cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera, un  
ripostiglio, di superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 82,00.

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.7, via Boschi n.53, piano 1, categoria A/4,  
classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 82 m<sup>2</sup>, totale  
escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>, rendita € 157,26.

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 7 del Comune di Malalbergo (BO) risulta NON CONFORME allo stato rilevato (sopralluogo in data 8 agosto 2024).

Immobile da regolarizzare 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 de 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”*.

### 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.

Agli atti è presente una seconda licenza di costruzione prot.n.3660 del 14/10/1967 per la costruzione di un fabbricato in via Boschi della Frazione di Altedo n.33 da adibirsi ad uso tettoia-magazzino sul Podere \_\_\_\_\_: costituisce l'ampliamento ad interessamento della porzione sud del fabbricato secondario (ex casella) portante, tra gli altri, i subalterni 7 e 10 del mappale 9 del foglio 50. A seguire la licenza di costruzione prot.n.3951 del 28/09/1974 per la costruzione di un prefabbricato e la trasformazione di un fabbricato in via Boschi n.53 da adibirsi ad uso stalla, fienile e box per ricovero cavalli inerente il medesimo fabbricato secondario (ex casella).

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 primo del fabbricato cosiddetto secondario (ex casella) (sub. 7 part. 9 foglio 50) sono state riscontrate difformità di impianto planimetrico rispetto a quanto

rappresentato negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria

n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 rilasciata in data 02/12/1993

(Certificato di abitabilità e/o agibilità prot.n.2766 del 17/11/1993 di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.1574).

Il titolo autorizzativo di riferimento per la verifica di conformità edilizia dell'immobile ad uso abitativo contraddistinto al foglio 50 e particella 9 con il subalterno 7 si assume nella concessione edilizia in sanatoria n.1574 prot.n. 2766 in data 01/04/1987 rilasciata in data 02/12/1993 che evidenzia una suddivisione interna dell'abitazione difforme da quella presente nella concessione summenzionata.

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 7 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 secondario (ex casella) appaiato all'edificio principale dell'azienda agricola prima e, successivamente, del centro ippico 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 struttura a fienile e di alloggiamento dei cavalli, si è nel tempo trasformato, tramite parziali demolizioni ed ampliamenti, nonché cambi di uso, in un edificio in linea costituito da una parte ad uso abitativo (subalterno 7 e 10) e da una parte (di più recente costituzione, prefabbricata) ad uso strumentale al Centro Ippico.

La porzione di fabbricato di più antica costituzione, nella sua forma attuale con sviluppo su due piani senza interrati, 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; sono evidenti allo sguardo i segni delle campate della ex casella per la diversità dei laterizi a tavelle impiegati per il tamponamento delle luci originariamente

a vista; le finestre, senza oscuranti sul prospetto principale est, sono invece corredate di scuri a doppia anta battente in legno massello verniciato colore verde (stato di conservazione compromesso) sul prospetto a ovest – le finestre di recente installazione sono in pvc con vetrocamera.

Il fabbricato presenta complessivamente uno stato di sofferenza per vetustà e di ammaloramento da umidità da risalita, oltre che per le molteplici modifiche occorse nel tempo che hanno prodotto un aspetto disomogeneo: 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.

Alla unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 7 del mappale 9 foglio 50 si accede per tramite di una scala esterna ad uso esclusivo ad una rampa realizzata con gradini in impasto cementizio con elementi di protezione casuali ed improvvisati e la struttura portante in telaio di ferro. L'unità abitativa al piano primo non riporta il numero civico esposto: il numero civico di riferimento di entrambi i fabbricati con diversi accessi a unità immobiliari diverse è unico ed è apposto più volte in fregio ai diversi accessi (civico 53).

L'unità abitativa, al piano primo, occupa l'intera superficie del piccolo fabbricato e si compone di ingresso su vano soggiorno-pranzo, cucina parzialmente a vista,, un piccolo disimpegno, una camera un bagno ed un vano ripostiglio.

L'unità immobiliare risulta internamente in stato di manutenzione buono per le recenti opere di manutenzione ordinaria, all'infuori degli scuri esterni sulla parete ovest del fabbricato.

Il pavimento è in tutta l'abitazione realizzato con liste a correre di

laminato con finitura superficiale simil-legno, il bagno presenta un

pavimento e un rivestimento in listoni di gres porcellanato con finitura

superficiale simil-legno per un effetto pavimento-rivestimento a "involucro".

I sanitari sono di recente installazione del tipo sospeso, il piatto doccia di

grandi dimensioni e di sottile spessore risiede entro un vano realizzato con

una lastra di cristallo fissata ad una delle pareti di contenimento.

Le porte interne sono in legno laccato colore bianco.

La cucina, parzialmente a vista sul soggiorno, presenta un

rivestimento solidale all'arredamento a monoblocco attrezzato.

L'impianto di riscaldamento autonomo risulta realizzato con

installazione della caldaia murale nel bagno. Risulta inoltre installato un

sistema di climatizzazione (pompa calore) a "split" per l'eventuale

raffrescamento. Il combustibile impiegato è il "GPL" entro "bombolone"

interrato nella corte comune del "Centro Ippico".

L'impianto elettrico, si sviluppa sottotraccia.

L'unità abitativa si presenta complessivamente in buono stato di

manutenzione interna.

### **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 primo	82	100%	82
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata</b>		<b>circa m<sup>2</sup></b>	<b>82</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 € 800,00/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 € 65.000,00

(euro sessantacinquemilamila/00)

**VALORE DELL'INTERO BENE € 59.000,00**

**abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva**

**(euro cinquantanovemila/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)

