

Stefano Masotti
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail::stefanomasotti26@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

Creditore Procedente

Es. n. 242/2023

Contro

Udienza del

Soggetto Esecutato

*

LOTTO UNICO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione incaricava in data 15 luglio 2024 lo scrivente Arch. Stefano MASOTTI con studio in Bologna, in qualità di Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1)Verificare, ./.

Arch. Stefano Masotti

PREMESSA

Il fondo agricolo oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in considerazione, specificando:

- dati di pignoramento
- consistenza e ubicazione ./.

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Gen. n.42683 Reg Part. n.31506 del 29/09/2023, a favore della ./., contro ./.

*

Trattandosi di fondo agricolo, costituito da terreni e fabbricati a servizio del fondo, si ritiene corretto mantenere l'unità fondiaria pertanto, si dispone la vendita in un "lotto unico".

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL FONDO AGRICOLO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fondo agricolo, posto in comune di San Giovanni in Persiceto (BO), via Sarasina n.16/a della superficie complessiva di ha16.94.65 (mq.169.465), composto da terreni agricoli e corte rurale con soprastanti fabbricati ad uso dell'attività agricola (stalla- depositi-ricovero attrezzi, (identificati con le lettere B-C-D-E)) ed un fabbricato ad uso abitativo/depositi (identificato con la lettera A), in specifico:

-FABBRICATO (A) si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione abitativa e locali di deposito, il tutto in pessimo stato d'uso e di conservazione e più precisamente:

-porzione abitativa disposta su due piani (terra e primo):

-al piano terra è presente a detto piano un ingresso e sala, un disimpegno, un ripostiglio, ed una scala di collegamento interna che conduce al *primo piano* formato da un disimpegno, quattro camere ed un bagno. IL tutto coprente una superficie complessiva lorda di circa **mq.135,00**.

Annesso all'appartamento al *piano terra* si trova un locale cantina della superficie lorda complessiva di circa **mq.23,00**.

-locali di deposito piano terra/primo: la restante porzione di fabbricato identificato con la lettera "A" è composto al *piano terra* da due locali di deposito e due ad uso ricovero macchine, sempre a detto piano è presente Una scala di collegamento interno che porta al piano primo dove si trovano tre locali ad uso deposito per una superficie complessiva lorda di circa **mq.169,00**.

Fabbricato (B) – deposti ex stalla –fienile:

-il piano terra è composto da un locale deposito ex stalla con la presenza di greppie e mangiatoie ed un locale ricovero macchine agricole, oltre a due ampie zone porticate quella posta a nord/ovest in parte chiusa è destinata a deposito/ricovero macchine mentre quella posta a sud/ovest è a destinazione fienile così come l'ampio fienile posto al piano primo.

Il tutto coprente una superficie complessiva lorda di circa **mq. 565,00**.

Fabbricato (C) deposito ricovero macchine:

-fabbricato che si sviluppa al piano terra della superficie lorda di circa **mq.300,00** (la superficie desunta riguarda esclusivamente la superficie autorizzata legittimamente al piano terra);

Fabbricato (D) deposito ex forno / porcile:

-fabbricatino accessorio che si sviluppa al piano terra e primo ad uso deposito ex forno / porcile della superficie lorda complessiva di circa **mq.44,00**.

Arch. Stefano Masotti

Fabbricato (E) tettoia per ricovero animali:

-tettoia al piano terra per ricovero animali, della superficie rilevata dalla mappa di impianto di circa **mq.45,00**.

Il compendio agricolo della superficie catastale (C.T.) di ha16.94.65 (mq.169.465), è composto oltre che dalla corte rurale con soprastanti fabbricati, da terreni agricoli coltivati in parte a frutteto e seminativo, con una vasta superficie incolta, dove sono presenti due maceri di notevoli dimensioni uno dei due in parte tombato come descritto nel rogito di acquisto del bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio agricolo (terreni e fabbricati) oggetto di procedura esecutiva

è censito al Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in

Persiceto (BO) intestato alla signora:

(soggetto esecutato), piena proprietaria (1000/1000).

I fabbricati risultano *identificati* al **Catasto Fabbricati** del comune sopraccitato al:

Foglio 85

-Mapp.91 Sub.2, Via Sarasina P.T.-1°, Cat.A/4, Cl.3, Cons.7 vani, Sup.Cat.139, mq. Totale escluse aree scoperte 139mq., Rendita Catastale €.415,75 (Appartamento piani T.-1°);

-Mapp.91 Sub.3, Via Sarasina P.T.-1, Cat.D/10, Rendita Catastale €.2.085,00 (Edifici a servizio dell'agricoltura: depositi Fabb.A P.T./1 – Fabb.B) Stalla e Fienile P.T./1 – Fabb. C) Deposito macchine agricole P.T. – Fabb. D) Depositi, porcile, tettoie P.T./1 - Fabb. E) Tettoia ricovero cavalli P.T.);

Arch. Stefano Masotti

Mapp.91 Sub.1, Via Sarasina P.T , BCNC (bene comune- corte rurale)

*

I Terreni risultano *identificati* al **Catasto Terreni** del comune sopraccitato

<i>Fgl</i>	<i>Part.</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>	<i>Deduz.</i>	<i>Reddito €.</i>	
			<i>Classe</i>	<i>ha are ca</i>		<i>Dom.</i>	<i>Agrario</i>
85	91		<i>ente urbano</i>	52 70		€/0	€/0
85	52	AA	<i>seminativo 1</i>	60 00	BC1B	€. 75,61	€.44,93
		AB	<i>frutteto U</i>	91 00	BC1B	€.260,37	€.98,69
		AC	<i>sem.arborato 1</i>	1 75 23	BC1B	€.220,82	€.131,22
85	53	/	<i>seminativo 1</i>	11 44	BC1B	€. 14,42	€. 8,57
85	54	/	<i>seminativo 1</i>	05 36	/	€. 6,92	€. 4,01

85 55 /	frutteto U	22 96	BC1B	€. 65,69	€. 24,90
---------	------------	-------	------	----------	----------

85 56 /	frutteto U	19 27	BC1B	€. 55,13	€. 20,90
---------	------------	-------	------	----------	----------

85 104 /	seminativo I	9 04 80	BC1B	€.1.140,19	€.677,57
----------	--------------	---------	------	------------	----------

85 106 /	frutteto U	<u>3 51 89</u>	BC1B	<u>€.1.006,82</u>	<u>€.381,65</u>
----------	------------	----------------	------	-------------------	-----------------

<i>Tot. Sup.</i>		16 94 65			
------------------	--	-----------------	--	--	--

REDDITO Dominicale Euro 2.845,97

REDDITO Agrario Euro 1.392,44

*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento concordano, nella mappa catastale i maceri di notevole dimensione, non sono rappresentati.

Arch. Stefano Masotti

Allo stato attuale sul luogo non è stato possibile accertare elementi certi di riferimento dell'intero fondo agricolo per il reale posizionamento dei confini riportati nella mappa catastale.

Sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la definizione dei reali confini del fondo agricolo.

Inoltre si precisa che le superfici delle varie unità (terreni) dichiarate catastalmente (visure storiche per immobile), sono state utilizzate dallo scrivente per il calcolo della consistenza del fondo.

Per le planimetrie catastali dei vari manufatti edilizi con destinazione abitativa/depositi, stalla, tettoie, lo scrivente ha riscontrato delle difformità interne ed esterne.

La regolarizzazione catastale con nuove planimetrie catastali e modelli

Doc.fa, per un importo presunto di circa €2.800,00 oltre spese ed oneri di legge per gli edifici identificati con le lettere A)-B)-D)-E) sarà a totale cura e spese del futuro aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Il fondo agricolo è stato venduto ed accettato, nello stato di fatto e di diritto, in cui i beni si trovano e comprensivamente ad ogni loro relativa aderenza, sovrastanza e pertinenza, con le azioni le ragioni, gli usi e comunioni ed i diritti inerenti, con le servitù attive e passive se e come esistenti, con gli infissi e seminfissi e con gli impianti tutti di ragione padronale, oltreché con le colture e le piantagioni in essere, precisandosi come da atto di compravendita ./.

- *“sul mappale 51 (ora attuale mappale 104) insiste un lago parzialmente ritombato; a tal proposito la società venditrice rende noto di avere contestato le modalità del ritombamento ed il tipo di materiali impiegati, non idonei a consentire la coltivazione dell'area già interessata dal lago per un certo numero di anni; con riferimento la società venditrice si riserva ogni opportuna azione di rivalsa o richiesta di indennizzo nei confronti di chi ha eseguito il ritombamento. La parte acquirente ./.* prende atto di quanto sopra ed accettando lo stato attuale dei luoghi, riconosce che qualunque indennizzo spetterà alla Società venditrice, essendosene tenuto conto nel prezzo di vendita”.

Arch. Stefano Masotti

CONFINI

Il podere agricolo (con sovrastanti fabbricati a servizio dell'attività agricola) sito in Comune di San Giovanni in Persiceto è confinante a sud

con strada vicinale Sarasina, a nord con la Strada Comunale Mascellaro ad est Strada comunale Samoggia, beni ./ . salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli riportati nei titoli di provenienza o per destinazione di fatto.

Oltre a quanto sopradescritto ed evidenziato nel rogito di acquisto del Notaio Claudio Viapiana del 26 maggio 1993 rep.n.9874, non si sono riscontrate servitù apparenti influenti sul valore del fondo agricolo.

PROVENIENZA DEL FONDO AGRICOLO

Il fondo agricolo (terreni e fabbricati) oggetto della presente relazione è pervenuto con Rogito del Notaio Claudio Viapiana del 26 maggio 1993 rep.n.ri9874/2265 ./ . dalla Società ./ ./ mediante il suo rappresentante signor ./ .

Alla Società ./ . Società in accomandita semplice gli immobili sono pervenuti in dipendenza di atto di conferimento in società da parte del signor ./ . di cui alla SCRITTURA PRIVATA in data 28/12/1987, Repertorio n.3418, registrato a Bologna – Atti Privati - il 18 gennaio 1988 al n.130 ed ivi trascritto il 09 febbraio 1988 all'art.3110.

Arch. Stefano Masotti

SITUAZIONE DEL SOGGETTO ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

All'atto dell'acquisto del compendio immobiliare ./ . ha dichiara di essere coniugata con il signor ./ . ed essere in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Per gli effetti della L.19 maggio 1975 n.151 la stessa ./ . dichiara che i beni dalla medesima acquistati con il presente atto sono suoi personali ai sensi dell'art.179 lettera F del cod. civ. e quindi esclusi dalla comunione legale dei beni, come il coniuge ./ . riconosce e conferma ai

sensi per gli effetti dell'ultimo comma del citato articolo 179 c.c..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL COMPENDIO.

In base a quanto riportato nella prima relazione del Custode Giudiziario, e ai documenti reperiti nel fascicolo depositati dal precedente si sono rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni derivate da ispezione ipotecaria sul compendio oggetto della presente procedura esecutiva:

-domanda giudiziale su tutti beni oggetto della presente procedura, in data 17.05.23, reg.part.n.17351 e reg.gen.23262, Pubblico Ufficiale – Tribunale di Bologna rep.8182023 del 08/05/2023, quindi antecedentemente rispetto al pignoramento (notificato in data 26/07/23 e trascritto in data del 12/09/23) e per questo potenzialmente pregiudizievole per la procedura, in quanto apparentemente opponibili alla stessa. La

Arch. Stefano Masotti

suddetta trascrizione è stata effettuata a **favore ./. e contro ./. nata ./.su tutti gli immobili (terreni e fabbricati) posti ubicati in Comune di San Giovanni in Persiceto;**

-ipoteca giudiziale, iscritta il 24 maggio 2023 al reg.part.3855 e reg. gen.24613, Pubblico Ufficiale – Tribunale di Bologna rep.232/2023 del 30/03/2023, ipoteca Giudiziaria derivante da Sentenza di Condanna su tutti gli immobili oggetto del pignoramento, ubicati in Comune di San Giovanni in Persiceto, (oltre ad altri non oggetto di pignoramento) per €.395.000,00, a favore di ./. contro la ././, per la quota di proprietà di 1/1 prodotto con l'istanza di vendita;

- ipoteca giudiziale iscritta il 24 maggio 2023 al reg.part.3856 e reg. gen.24613, Pubblico Ufficiale – Tribunale di Bologna rep.232/2023 del

30/03/2023, ipoteca Giudiziaria derivante da Sentenza di Condanna su tutti gli immobili oggetto del pignoramento ubicati in Comune di San Giovanni in Persiceto, (oltre ad altri non oggetto di pignoramento), per €.280.000,00, a **favore** del ././ e **contro** ././, per la quota di proprietà di 1/1 prodotto con l'istanza di vendita;

-ipoteca giudiziale iscritta il 24 maggio 2023 al reg.part.3857 e reg. gen.24613, Pubblico Ufficiale – Tribunale di Bologna rep.232/2023 del

30/03/2023, ipoteca Giudiziaria derivante da Sentenza di Condanna su tutti gli immobili oggetto del pignoramento ubicati in Comune di San Giovanni in Persiceto (oltre ad altri non oggetto di pignoramento), per €.75.000,00, a **favore** dei signori ././ e **contro** la ././ per la quota di proprietà di 1/1 prodotto con l'istanza di vendita;

Trascrizioni:

Arch. Stefano Masotti

Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Gen. n.42683 Reg Part. n.31506 del 29/09/2023, Atto Giudiziario del 26/07/2023, UNEP presso la Corte D'Appello n.rep.747/2023 a favore di ././; contro ././, riguardante il bene (terreni e fabbricati) posti in comune di San Giovanni in Persiceto.

REGIME FISCALE

La vendita del fondo agricolo sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del compendio agricolo.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico–Settore Edilizia Privata del comune di San Giovanni in Persiceto sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche che riguardano il fabbricato in cui è

inserito il compendio agricolo oggetto di stima.

Destinazione urbanistica:

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) richiesto dallo scrivente in data 06/09/2024 (prot.38306) e rilasciato dal comune di San Giovanni in Persiceto in data 26 settembre 2024, le aree di terreno ubicate nel comune di San Giovanni in Persiceto foglio 85 mappali 91-52-53-54-55-56-104-106 sono classificato come di seguito:

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**) approvato con Delibera del Consiglio provinciale n.19 del 30/03/2004

Visto Piano Strutturale Comunale (**PSC**) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011 così come modificato da successive varianti e, in particolare, il testo coordinato dalla variante specifica approvata con Deliberazione di Consiglio

Arch. Stefano Masotti

Comunale n.31 del 30/06/2020 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n° 256 del 22/07/2020;

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011, così come modificato da successive varianti e vista inoltre la Variante n°13 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.78 in data 20/12/2022 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.1 del 04/01/2023;

Vista l'approvazione del Piano Territoriale Metropolitan (**PTM**) da parte della Città Metropolitana di Bologna con Delibera di Consiglio Metropolitan n.16 del 12/05/2021;

Vista l'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) con Delibera di

Consiglio Comunale n.78 del 21/12/2023 ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R.

n.24/2017;

Visto il regime di Salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/2017;

Il comune certifica che per detti terreni oggetto di stima il :

PSC – Classificazione territorio e assetto infrastrutture elaborato T1

Foglio 85 Mappali 91,52,53,54,55,56,104 parte,106.

AVN - Aree di valore naturale e ambientale - Art. 36 e 36bis NTA PSC;

Foglio 85 - Mappale 104 parte

AVA - Ambiti agricoli ad alta produttività agricola - Art. 36 e 36bis NTA PSC;

Foglio 85 - Mappale 104 parte, 52 parte

Zone umide - Art. 49 NTA PSC;

PSC elaborato T2 "Tavola dei vincoli":

Arch. Stefano Masotti

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104,106.

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso - Art. 77 bis NTA PSC;

ZALQ1 - Zone di attenzione per liquefazione tipo 1 - Art. 62 ter NTA PSC;

Aree potenzialmente inondabili - Art. 61 NTA PSC;

Zone aeroportuali - Art. 65 NTA PSC;

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104 parte,106.

Alluvioni frequenti (P3) del reticolo idrografico principale - Art. 61 ter NTA PSC;

Aree ad alta probabilità di inondazione - Art. 59 NTA PSC;

Fasce Pertinenza Fluviale PTCP e PSAI - Art. 51 NTA PSC;

Dossi e paleodossi - Art. 58 NTA PSC;

Foglio 85 - Mappale 104 parte, 52 parte

Zone umide - Art. 49 NTA PSC;

Nodi ecologici, zone di rispetto dei nodi ecologici complessi, corridoi

ecologici - Art. 40 NTA PSC;

Foglio 85 - Mappale 52 parte,53,54,106 parte.

Fasce di tutela delle acque pubbliche ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Art. NTA PSC

Foglio 85 - Mappale 52,53,54,104,106.

(in parte) Limiti di rispetto stradali - Art. 70 NTA PSC;

limitrofi al seguente vincolo:

Viabilità Storica - Art. 28 NTA PSC;

PSC elaborato T3 "Sistema rete ecologica":

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104,106.

Unità di paesaggio - DOSSI DEL SAMOGGIA - Art 39 NTA PSC;

Nodi ecologici semplici - Art. 40 NTA PSC;

RUE:

Arch. Stefano Masotti

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104 parte,106.

Aree di valore naturale e ambientale (AVN) - Artt. 49 e 51 RUE;

Foglio 85 - Mappale 104 parte

AVA - Ambiti agricoli ad alta produttività agricola - Artt. 48 e 51 RUE;

Foglio 85 - Mappale 52,53,54,104,106.

(in parte) Limiti di rispetto stradali - Art. 70 NTA PSC;

Lo strumento urbanistico comunale **adottato (PUG)** classifica e disciplina le

aree sopra indicate come segue:

PUG elaborato DID.TAV.1 "Tavola degli interventi diretti":

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104 parte,106.

APP - Aree agricole perfluviali e paesaggistiche

Foglio 85 - Mappale 104 parte

API - Aree agricole della pianura;

Foglio 85 - Mappale 91

17SS - Corte rurale - Scheda corte 012 ZNR;

Foglio 85 - Mappale 52 parte, 104 parte

Acque

PUG elaborato DID.TAV.2

"Disciplina particolareggiata dei centri storici":

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104,106.

Area non inerente;

PUG elaborato VIN.TAV "Tavola dei vincoli":

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104,106.

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso - 06LR;

03RN - Aree potenzialmente inondabili;

Arch. Stefano Masotti

07LR - Aeroporto

Foglio 85 - Mappale 91,52,53,54,55,56,104 parte,106.

04RN - Alluvioni frequenti (P3) del reticolo idrografico principale

01RN - Aree ad alta probabilità di inondazione

04PA - Fasce di pertinenza fluviale

09PA - Dossi e paleodossi

Foglio 85 - Mappale 104 parte, 52 parte

13PA - Zone umide;

01PA - Alvei attivi ed invasi dei bacini idrici

Foglio 85 - Mappale 52 parte,53,54,106 parte.

02PA - Fascia di tutela delle acque pubbliche ai sensi del D. Igs. 42/2004

Foglio 85 - Mappale 52,53,54,104,106.

(in parte) 01LR - Limiti di rispetto stradale

limitrofi al seguente vincolo:

01 SS - Viabilità storica;

Sulle aree oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente richiamate derivanti dall'applicazione delle norme di attuazione del P.S.C. e del RUE.

Si rende noto che le aree oggetto del presente certificato non ricadono in territorio vincolato ai sensi della Legge 21/11/2000 n.353 "Legge Quadro in materia di incendi boschivi" e che su queste non esistono "Procedimenti di Bonifica di siti contaminati" ai sensi dell'art. 239 del D. LGS 03/04/2006 n.152.

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni.

Arch. Stefano Masotti

I fabbricati insistenti sulla corte rurale identificati con le lettere **A)-B)-D) E)** sono stati edificati in data anteriore al *1° settembre 1967*, mentre il fabbricato identificato con la lettera **C)** è stato edificato in data posteriore al *1° settembre 1967*.

Fabbricati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

-Licenza P.G. n.7532/1962 presentata in data 06/10/1962 rilasciata in data 23 ottobre 1962, per la realizzazione di recinzione in rete metallica sulla via Sarasina;

-Fabbricato A (abitazione /depositi/magazzini) anteriore al *1° settembre 1967* per detto immobile sono presenti le sole planimetrie catastali redatte nel 2007 (aggiornamento della mappa), anche se il fabbricato era esistente

già ai primi del novecento come risulta dalla mappa catastale di primo impianto (*stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*). Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente appare chiaro che la costruzione e relativi materiali non sono certamente di recente realizzazione, inoltre come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico del comune detto manufatto edilizio si può considerare *legittimo* (documentazione catastale di primo impianto come precedente edilizio).

-Fabbricato B (stalla e fienile) anteriore al 1° settembre 1967

Fabbricato esistente già ai primi del novecento come risulta dalla mappa catastale di primo impianto (*stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*). Nella concessione edilizia n.94/589 del 1994 è presente un elaborato grafico che rappresenta il fabbricato stalla/fienile come fabbricato preesistente nella corte agricola;

Arch. Stefano Masotti

Fabbricato C (magazzino agricolo) – posteriore al 1° settembre 1967

Concessione edilizia n.94/589 PG N. 24199/1994 presentata in data 05 novembre 1994, rilasciata in data 18/07/1994 per la costruzione di capannone agricolo e rilievo dei fabbricati agricoli esistenti nella corte rurale; contenente la comunicazione di inizio lavori del 04/09/1995.

C.I.L. per Variante alla Concessione Edilizia N.94/589 PG N. 20234 del 10 /09/1996 – apertura di una porta nella parete nord del fabbricato.

Per detto immobile non risulta mai stata richiesta l'usabilità.

Fabbricato D (deposito /porcile /pollaio) anteriore al 1° settembre 1967

Fabbricato esistente già ai primi del novecento come risulta dalla *mappa catastale di primo impianto (stato legittimo desumibile dalla rappresentazione catastale di primo impianto)*.

Nella concessione edilizia n.94/589 del 1994 è presente un elaborato grafico che rappresenta il fabbricato accessorio agricolo, come fabbricato preesistente nella corte agricola e sancisce il precedente edilizio per suddetto fabbricato.

Fabbricato E (tettoia per ricovero cavalli) anteriore al 1° settembre 1967. Fabbricato presente nella planimetria catastale del 2007, da segnalare la rappresentazione anche se parziale del fabbricato presente nella mappa di primo impianto.

Si precisa che per tutti gli immobili facenti parte della corte ex rurale, (esistenti dalla mappa di primo impianto) accatastati nel 2007 al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni in Persiceto, non risulta mai stata richiesta la loro abitabilità/usabilità, mentre dovranno essere demoliti, poiché non legittimati tutti i manufatti edilizi o parti di detti manufatti anche se antecedenti al 1° settembre 1967, non rappresentati graficamente nella mappa di primo impianto

Arch. Stefano Masotti

Diffomità rilevate in fase di sopralluogo nei manufatti edilizi :

Fabbricato A - rispetto alla planimetria catastale che si può considerare un precedente edilizio per i motivi sopra elencati, lo scrivente ha rilevato che nel locale bagno al piano primo vi è una finestra cm.60x100 non indicata nella planimetria catastale. Al piano terra in un locale deposito apertura di una porta che conduce al sottoscala, per la regolarizzazione edilizia occorrerà redigere un progetto del tipo SCIA a Sanatoria a firma di un tecnico abilitato con oblazione minima di Euro 516,00 oltre a diritti di segreteria, il tutto a carico del futuro aggiudicatario.

Fabbricato C – rilevata all'interno del fabbricato la costruzione di una struttura metallica del tipo soppalco delle dimensioni di circa m.l. 5.50 x 11,45, con accesso da scaletta interna. Opera edilizia non autorizzata, poiché non possibile aumento di superficie, il soppalco dovrà essere demolito con trasporto alla discarica del materiale demolito con ripristino dello stato antecedente a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Fabbricato D - rispetto al fabbricato come da stato di fatto allegato alla concessione edilizia n. 94/589 del 1994, *esistente dalla mappa di primo impianto*, sono state realizzate due tettoie non autorizzate che dovranno essere demolite con trasporto alla discarica del materiale demolito, con ripristino dello stato antecedente a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Arch. Stefano Masotti

Fabbricato E – durante il sopralluogo è emerso che la tettoia è stata costruita a due falde e quindi di dimensioni maggiori rispetto all'elaborato presente nella planimetria catastale e nella rappresentazione grafica nella mappa di primo impianto. Manufatto edilizio che dovrà essere riportato nelle dimensioni descritte nella mappa di primo impianto. Ripristino dello stato legittimo a cura e spese del futuro aggiudicatario. Nell'abbattimento del valore di mercato lo scrivente ha tenuto in debito conto il costo del ripristino allo stato legittimo.

Presenti nella corte agricola anche una piccola costruzione a forma di "L" del tipo tettoia con struttura in legno con coperto a due falde non

autorizzata che dovrà essere demolita poiché non autorizzata.

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto al fine di accertare la possibilità di definizione delle pratiche edilizie per regolarizzare i manufatti edilizi oggetto di accertamento peritale.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto di quanto soprascritto.

A tal proposito lo scrivente in via prudentiale ha abbattuto di circa un 10% il valore a metro quadrato dei manufatti edilizi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del compendio agricolo descritto in relazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, nel predetto certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto al **Foglio 85 Mapp. 91, Sub.2**, è posta in classe energetica "G" N.00827 -605876-2024 - Certificatore ing. ././, Certificato rilasciato il 16/09/2024 e valido sino al 16/09/2034.

Arch. Stefano Masotti

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data della presente relazione, il compendio immobiliare risulta occupato dal signor ././ che ha dichiarato di utilizzare: l'immobile adibito ad abitazione civile quale proprio domicilio, vivendo di fatto in esso, mentre i restanti beni li utilizza per la gestione dell'azienda agricola intestata alla moglie.

Si precisa che per una parte dei terreni presenti è in essere un contratto di affitto a far data dal **17.12.2018** e registrato in data 19.12.2018 al ././ ed il signor ././, avente a oggetto una parte del fondo rustico sito in San

Giovanni in Persiceto (BO), identificato presso il competente Catasto

Terreni con gli estremi **foglio 85, mappale 104 Parte** , della superficie di ha 4 are 53(45.300).

Contratto che prevede un pagamento di un canone annuo di Euro 2.070,00

(due mila settanta/00) – «... *oltre alla variazione percentuale annuale pari*

a quella stabilita annualmente dalla commissione provinciale equo canone

di Bologna ex art.10, L. 203/1982 ...» – e il termine per il pagamento dello

stesso entro *l'11 novembre di ogni annata agraria.*

La durata del contratto, in deroga all'art.1 o 22 della L.203/82, ha inizio

alla data di firma del contratto del 17/12/2018 per scadere

irrevocabilmente alla data del 10/11/2025, il terreno dovrà essere

riconsegnato nella piena disponibilità della proprietà, mano a mano si

renderà libero dai raccolti, senza obbligo di disdetta alcuna cui le parti

Arch. Stefano Masotti

espressamente rinunciano.

Contratto opponibile alla procedura poiché registrato in data

19/12/2018 antecedente il pignoramento immobiliare del 29/09/2023.

SITUAZIONE DEL SOGGETTO ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEI BENI

All'atto dell'acquisto dei beni facenti parte il compendio immobiliare la ././

dichiara di essere coniugata ././ ed essere in regime patrimoniale di

comunione legale dei beni. Per gli effetti della L. 19 maggio 1975 n. 151

la stessa ././ dichiara che i beni dalla medesima acquistati con il presente

atto sono suoi personali ai sensi dell'art. 179 lettera F del cod. civ. e quindi

esclusi dalla comunione legale dei beni, come il coniuge ././ riconosce e

conferma ai sensi per gli effetti dell'ultimo comma del citato articolo 179

c.c..

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il fondo agrario facente parte del podere denominato "Malcantone" si trova in comune di San Giovanni in Persiceto (BO), periferia est, podere formante un'unica unità immobiliare in fregio alla via Sarasina, ed alla via Mascellaro, posto a circa 3 chilometri dal comune di San Giovanni in Persiceto, comune che dista dal capoluogo bolognese circa una ventina di chilometri.

Il podere agricolo denominato "Malcantone" è composto da terreni in parte coltivati a seminativo e frutteto, da ampi maceri e parti di terreno incolto e da diversi edifici che insistono sulla corte rurale a servizio del fondo quali: un fabbricato casa padronale, fabbricato identificato con la lettera A), un fabbricato ad uso stalla e fienile identificato con la lettera B), un fabbricato per ricovero mezzi agricoli identificato con la lettera C), un fabbricatino agricolo un tempo ad uso forno porcile/pollaio identificato con la lettera D), ed una tettoia per ricovero cavalli identificata con la lettera E).

Arch. Stefano Masotti

-Fabbricato A) fabbricato per abitazione e depositi/magazzini, di forma rettangolare, con struttura in laterizio e solai in legno e laterizio. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo presenta al piano terra, una pavimentazione con mattonelle in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni finestre sono in legno verniciato con vetro semplice e scuri esterni del tipo a tagliere in legno verniciato, le porte interne sono in legno.

Il locale cantina al piano terra presenta un accesso dall'esterno con porta in

legno, pavimento in mattoni, pareti tinteggiate ed una porta di collegamento interna verso l'abitazione. La finestra presente nel locale è senza infisso è presente solo una inferriata e scuro interno in legno verniciato. Il solaio è in legno e laterizio.

La scala di collegamento interna dell'unità abitativa che conduce al piano primo è rivestita con graniglia di marmo, a detto piano si trovano un disimpegno con pavimento di piastrelle in ceramica cm.30x30, una cucina e tre camere con pavimento di graniglia di marmo cm.25x25 e battiscopa in legno. Il locale bagno presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica cm.30x30, e rivestimento cm.20x25, un wc con cassetta esterna, un bidet, un lavandino, box doccia e termo arredo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno alcune con inserti di vetro. Le finestre sono in legno verniciato e vetro semplice, con scuri in legno verniciato del tipo a tagliere.

Arch. Stefano Masotti

L'unità abitativa risulta in pessimo stato d'uso e di conservazione.

Gli impianti di civile abitazione presenti nell'unità abitativa non sono a norma, completamente da rivedere. E' presente una caldaia murale non funzionante, corpi scaldanti in lega metallica e non è presente il cronotermostato.

La restante porzione del fabbricato A) ad uso magazzini e depositi si sviluppa al piano terra e piano primo, in particolare al piano terra i locali di deposito presentano una pavimentazione in mattoni, le pareti in parte intonacate, i solai sono in legno e laterizio, le finestre alte con inferriate presentano uno scuro interno in legno verniciato, il portone con serranda avvolgibile è in ferro non funzionante. L'altro locale di deposito con porta

di ingresso in legno e vetro, presenta un pavimento in mattonelle tipo cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno e laterizio. E' presente una scala di collegamento interna che conduce al piano primo con gradini in cemento. La pavimentazione dei locali al piano primo è in mattoni, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, le finestre sono in legno e vetro semplice con scuri esterni del tipo a tagliere in legno verniciato.

L'unità immobiliare ad uso depositi/magazzini risulta in pessimo stato d'uso e di conservazione. Gli impianti presenti nell'unità immobiliare in parte non funzionanti sono completamente da rivedere.

Fabbricato B) stalla e fienile con struttura in mattoni di laterizio faccia a vista, struttura della copertura orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.

Arch. Stefano Masotti

Stalla posta al piano terra, dove sono presenti le poste per gli animali, con colonne intonacate e tinteggiate e soffitto a volta, la pavimentazione è in mattoni, nella zona a portico il soffitto è del tipo a voltine, così come nel locale stalletto. Le porte ed i portoni della stalla sono in ferro con finestre alte munite di inferriate e vetro.

Fienile al piano primo, presente il tamponamento su tre lati del fabbricato, con pilastri che si elevano sino al coperto realizzato in legno.

Il fabbricato ad uso stalla/fienile risulta in mediocre stato d'uso e di conservazione.

Fabbricato C) destinato a ricovero mezzi agricoli, di forma rettangolare si eleva per un piano fuori terra, con struttura in mattoni e cordolo in cemento armato che sostiene il coperto a due falde inclinate, con capriate in

cemento prefabbricato. Il pavimento è in cemento del tipo industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Presenti due ampi portoni scorrevoli con struttura in ferro e vetro e parte rivestito in legno. Le finestre (alte) hanno un telaio in ferro e vetro semplice. Sul lato corto del fabbricato vi è una porta in ferro.

Il soppalco presente al suo interno, non è stato conteggiato né descritto poiché abusivo da demolire.

Il fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli risulta in sufficiente stato d'uso e di conservazione. Gli impianti presenti nel fabbricato sono da rivedere.

Fabbricato D) piccolo accessorio destinato a forno porcile/pollaio con struttura in mattoni di laterizio, struttura del coperto in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. Non sono presenti impianti. Le tettoie presenti, non sono state conteggiate né descritte poiché abusive da demolire.

Arch. Stefano Masotti

Il fabbricato in oggetto risulta in mediocre stato d'uso e di conservazione

Fabbricato E) tettoia per ricovero cavalli, manufatto con struttura in legno e laterizio, così come il coperto in legno a due falde e manto di copertura in coppi di laterizio. Recinto per animali in ferro. Tettoia da rivedere e da ridurre causa le dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato nel catasto di primo impianto. Non sono presenti impianti.

La tettoia risulta in mediocre stato d'uso e di conservazione

E' presente nella corte colonica anche una piccola costruzione a forma di "L" del tipo tettoia, con struttura in legno, coperto a due falde non autorizzata che dovrà essere demolita. Nella ricognizione visiva dei luoghi

si è riscontrata la presenza di un pozzo in muratura in prossimità del fabbricato (A).

Terreni Agricoli

Il compendio agricolo facente parte del fondo denominato Malcantone, lambito dalla strada vicinale Sarasina e dalla strada comunale Mascellaro della superficie catastale (C.T.) di ha16.94.65 (mq.169.465), è composto come sopra evidenziato dalla corte rurale con soprastanti fabbricati di circa mq.5.270,00 e da terreni agricoli della superficie di circa mq.164.195,00 a giacitura piana, in parte coltivati con alberi da frutto per la produzione di pesche, prugne e pere (frutteto di vecchio impianto), in parte coltivati a seminativo, si evidenzia inoltre la presenza di due maceri/lagheti di notevoli dimensioni che non sono evidenziati nella mappa catastale.

Qualsiasi opera di regolarizzazione urbanistico/catastale di detti lagheti/maceri presenti nel fondo sarà a totale cura ed onere del futuro aggiudicatario.

Arch. Stefano Masotti

Si precisa inoltre che lo scrivente in fase di sopralluogo con ricognizione visiva ha riscontrato su parte del mappale 104 (ex 51) un lago parzialmente ritombato; al tal proposito la società venditrice nell'atto di vendita (Rogito del Notaio Claudio Viapiana del 26 maggio 1993 rep.n.9874) rendeva noto di avere contestato le modalità del ritombamento ed il tipo di materiali impiegati, non idonei a consentire la coltivazione dell'area già interessata dal lago per un certo numero di anni. Lo scrivente può solo constatare a seguito della ricognizione visiva e da quanto riferito dal ././ che detta porzione di terreno è incolta.

Per i terreni agricoli lo scrivente ha preso come riferimento per la

determinazione delle superfici, quanto evidenziato nella mappa catastale e dichiarato catastalmente nelle visure.

Quanto sopradescritto è meglio rappresentato nella documentazione agli atti e in quella fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti presenti nei fabbricati, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e scarichi acque reflue (acque bianche e nere) e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti e fogne, alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva e lo scrivente da ogni responsabilità al riguardo.

Arch. Stefano Masotti

CONSISTENZA SUPERFICIALE DEI FABBRICATI

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n.662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

- **Appartamento**

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

* * *

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del compendio

immobiliare è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale

dei manufatti edilizi in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo

indicativo, è la seguente:

-applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

FABBRICATO/Parte A)

App.to P.T./1° mq.135,00 x 1,00 mq. 135,00

Cantina P.T. mq. 23,00 x 0,30 mq. 7,00

Superficie commerciale circa = mq. 142,00

FABBRICATO/Parte A)

Arch. Stefano Masotti

Loc.dep. P.T./1° mq.169,00 x 1,00 **mq. 169,00**

FABBRICATO B)

Stalla Fienile P.T./1° mq.565,00 x 1,00 **mq. 565,00**

FABBRICATO C)

Ricovero mezzi agr. P.T. mq.300,00 x 1,00 **mq. 300,00**

FABBRICATO D)

Forno/pollaio P.T./1° mq. 44,00 x 1,00 **mq. 44,00**

FABBRICATO E)

Tettoia P.T. mq. 45,00 x 0,30 **mq. 14,00**

*

Si precisa inoltre che la superficie degli immobili sopra descritti è stata

estrapolata esclusivamente dal rilievo sommario eseguito in loco e dalla

Nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge, i tempi di vendita dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita.

Per quanto sopra esposto e descritto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale *il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa*, al fine di migliorare l'appetibilità del compendio agricolo nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, **si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una percentuale di riduzione pari al 10%.**

PROCEDIMENTO DI STIMA ED INDAGINI DI MERCATO

FABBRICATI

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che i fabbricati 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 sia desumibili per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP, associazioni di settore come Coldiretti Emilia Romagna.

Per tali fabbricati è ragionevole pensare al mantenimento delle sue funzioni originarie anche nell'ottica dell'intero compendio agricolo.

I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo

ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in
specifico:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: San Giovanni in Persiceto

Zona: Extraurbana territorio extraurbano

Codice di zona: R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (E/mq)	
		MIN.	MAX.
Abitazioni di tipo economico	normale	700	1.000

- Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP EDIZIONE 2023

report settembre 2022 aprile 2023 -

Comune di San Giovanni in Persiceto;

Arch. Stefano Masotti

ABITAZIONI

Da ristrutturare min. Euro 900 max Euro 1.300.

Per i fabbricati insistenti sulla corte oltre a quello abitativo quali la stalla, il magazzino ed i locali di deposito oltre a tettoia, anche se tutti in pessimo stato di conservazione sono utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola; lo scrivente visto lo stato di detti manufatti e considerando il mantenimento delle funzioni originarie nell'ottica della salvaguardia dell'azienda agricola che alla data della stima conserva e soddisfa l'unità colturale identificata dagli strumenti urbanistici (PUG adottato, e rubricato come terreni agricoli) ha considerato il loro valore attuale e non un futuro cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. A tal proposito lo scrivente ha preso informazioni dalle varie associazioni come Coldiretti-

Emilia Romagna, che hanno evidenziato la difficoltà di parametri valutativi specialmente nel caso di mercati secondari.

A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata per detti immobili da una sostanziale ingessatura delle dinamiche transattive, non si sono potute ampliare ed acquisire informazioni maggiori su scambi di beni simili.

Ricordando che nella valutazione a metro quadrato del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'area di sedime e circostante dei fabbricati.

TERRENI AGRICOLI

La valutazione dei terreni è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce all'unità di superficie dichiarata catastalmente e variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione di detti terreni.

Arch. Stefano Masotti

Lo scrivente, per detti terreni ha preso informazioni indirette dalle associazioni di categoria e come parametro solo indicativo, anche dalla *Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Bologna-Valori Agricoli medi della Provincia- Annualità 2023 Regione Agraria n.6.*

Considerando le condizioni dei terreni visionati in data 06 agosto 2024, la descrizione resa nei precedenti capitoli ed il tipo di coltura in esso praticato, dove il frutteto esistente presenta piante ormai di vecchio impianto ed in parte da sostituire, con la presenza di due laghetti/maceri di cui uno in parte tombato, il valore al netto della corte colonica Mapp. 91 è da considerarsi per tutto quanto sopradescritto pari a circa Euro 29.000/ha Valore uniformato che tiene conto della situazione in essere dei terreni causa l'impianto ormai vecchio del frutteto e dove parte dei terreni

seminativi sono incolti dati dal tombamento di uno dei due laghetti/maceri che insistono su detto terreno.

STIMA

Risulta evidente che la tipologia del bene da stimare, oggetto della presente perizia, podere agricolo con corte colonica, ha una scarsa potenzialità dal punto di vista commerciale se non strettamente rivolta ad imprenditori agricoli o coltivatori diretti o persone che vogliono intraprendere un'attività nel settore agricolo, avendo detto podere la potenzialità anche se i manufatti edilizi esistenti a servizio di detta attività a parte il magazzino per ricovero attrezzi sono da ristrutturare in maniera rilevante.

FABBRICATI

Per il Fabbricato A) Sub.2 abitazione/cantina

In considerazione di quanto sopra scritto, della sua ubicazione, distribuzione esposizione, tipo di costruzione, superficie, datazione dell'edificio in parte abitativo e parte depositi, stato d'uso e di conservazione pessime, con la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale a totale onere e cura dell'aggiudicatario, lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato pari a circa Euro 700,00 (settecento/00).

Arch. Stefano Masotti

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

mq.142,00 x Euro/mq.700,00 = Euro 99.400,0 Valore arrotondato per difetto ad euro 99.000,00 (novanta nove mila/00);

Per il Fabbricato A) Sub.2 depositi

mq.169,00 x Euro/mq.250,00 = Euro 42.250,000 Valore arrotondato per

difetto ad Euro 42.000,00 (quaranta due mila/00);

Per il Fabbricato B) Sub.3/parte

Stalla e fienile presente nella corte colonica in mediocre stato d'uso e manutenzione lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato di circa Euro/mq.200,00 (duecento/00)

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

mq.565,00 x Euro/mq.200,00 = Euro 113.000,00 (cento tredici mila/00)

Per il Fabbricato C) Sub.3/parte

Magazzino per ricovero mezzi agricoli di più recente realizzazione in normale stato di manutenzione lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato pari a circa Euro 300,00 (trecento/00) in considerazione della regolarizzazione edilizia, visti gli abusi esistenti su detto immobile.

Arch. Stefano Masotti

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

mq.300,00 x Euro/mq. 300,00 = Euro 90.000,00 (novanta mila/00);

Per il Fabbricato D)

Accessorio agricolo pollaio/porcile per le sue condizioni d'uso e manutenzione e demolizione tettoie abusive lo scrivente ha determinato un valore a metro quadrato pari a circa Euro 50,00 (cinquanta/00),

L'equo valore commerciale afferente il bene in esame è stato così determinato:

mq.44,00 x Euro/mq. 50,00 = Euro 2.200,00 Valore arrotondato per difetto ad Euro 2.000,00 (due mila/00).

Per il Fabbricato E)

Tettoia per ricovero animali in cattivo stato di uso e manutenzione lo scrivente in considerazione della regolarizzazione edilizia, intende indicare un valore commerciale a corpo di **Euro 2.000,00 (due mila/00)**.

TERRENI

La valutazione dei terreni è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce all'unità di superficie dichiarata catastalmente e le variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione di detti terreni.

Lo scrivente a seguito di quanto esplicitato nel paragrafo precedente "procedimento di stima ed indagini di mercato" ha uniformato il valore della situazione in essere:

ha $16.41.95x \text{ Euro/ha} = 29.000,00 = \text{Euro } 476.165,50$ (valore arrotondato per difetto ad Euro 476.000,00 (quattrocento settanta sei mila/00).

Riassumendo

Arch. Stefano Masotti

- Valore fabbricati comprensivi di area di sedime e area cortiliva

Euro 348.000,00 (trecento quarantotto mila/00)

- Valore dei terreni agricoli

Euro 476.000,00 (quattrocento settanta seimila/00)

Totale valore del Fondo Agricolo comprensivo di fabbricati

Euro 824.000,00 (ottocento ventiquattromila/00)

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, corte colonica con soprastanti fabbricati ed annessi agricoli e circostanti terreni agricoli inseriti in un compendio agricolo in mediocre stato di conservazione, così come il reale sfruttamento dei terreni agricoli e la presenza di due laghetti di notevole dimensioni, il CTU per migliorare l'appetibilità del compendio immobiliare rendendo più competitiva la gara, ha proceduto ad una

riduzione del valore commerciale dell'intero compendio agricolo di circa

un 10% del valore stimato, ciò con le seguenti risultanze:

Euro 824.000,00 x 10% = Euro 82.400,00

Euro 824.000,00 - Euro 82.400,00 = Euro 741.600,00 Valore arrotondato
per eccesso pari ad Euro 742.000,00 (settecento quaranta due mila/00).

**Valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta pari ad
Euro 742.000,00 (settecento quaranta due mila/00).**

*

Si precisa che 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 di tutto quanto lo scrivente
ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Arch. Stefano Masotti

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo
o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del
compendio immobiliare "non alterano il valore complessivo di stima
indicato".*

Ritenendo di avere dato un'esatta e corretta valutazione di quanto richiesto per il
compimento dell'incarico conferito, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti
e delucidazioni inerenti il presente elaborato.

Bologna, li 28 settembre 2024

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Stefano Masotti