

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 47+196/24

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

LOTTO 2

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data -- a favore di -- e contro --, è stata pignorata la **piena proprietà** sui seguenti beni immobili:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.F. del Comune di Monte

San Pietro:

- Foglio 3, Map. 8 sub. 2, Cat. A/2, vani 7,5, Via San Martino n. 81;
- Foglio 3, Map. 8 sub. 4, Cat. Ente comune, Via San Martino n. 81;
- Foglio 3, Map. 8, sub. 1, Cat. Ente comune, Via San Martino n. 81;

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio- C.T. del Comune di Monte

San Pietro:

- Foglio 3, Map. 8 sub. 3, Cat. Fabbricato rurale;
- Foglio 3, Map. 8, Cat. Ente urbano;
- Foglio 3, Map. 20, 54 are 87 centiare;
- Foglio 3, Map. 23, 1 ettari 01 are 75 centiare;
- Foglio 3, Map. 21, 48 are 33 centiare;
- Foglio 3, Map. 22, 33 are 02 centiare;
- Foglio 3, Map. 24, 97 are 60 centiare;
- Foglio 3, Map. 25, 30 are 70 centiare;
- Foglio 3, Map. 9, 1 ettari 57 are 10 centiare;
- Foglio 3, Map. 10, 11 are 08 centiare;



- Foglio 3, Map. 15, 32 are 03 centiare;
- Foglio 3, Map. 16, 1 ettari 53 are 15 centiare;
- Foglio 3, Map. 17, 41 are 65 centiare;
- Foglio 3, Map. 18, 69 are 40 centiare;
- Foglio 3, Map. 19, 20 are 80 centiare;
- Foglio 3, Map. 408, 1 ettari 16 are 07 centiare;
- Foglio 1, Map. 391, 21 are 82 centiare;
- Foglio 1, Map. 372, 91 are 01 centiare;
- Foglio 1, Map. 389, 31 are 04 centiare;
- Foglio 1, Map. 283, 2 are 96 centiare;
- Foglio 1, Map. 378, 37 are 71 centiare;
- Foglio 1, Map. 380, 33 are 91 centiare.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 2

Piena proprietà su corte colonica composta da: due abitazioni, fabbricati agricoli di servizio quali cantina vinicola e magazzini, fabbricato diruto, area esterna comune a tutti gli edifici e terreni agricoli.

Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di Monte San Pietro (BO), via San Martino n. 81, per una superficie lorda di circa: abitazioni mq. 365,00, servizi/locali tecnici delle abitazioni mq. 50,00, portico mq. 108,00, ballatoio mq. 26,00, tettoia mq. 90,00, cantina vinicola mq. 462,00, fabbricato collabente mq. 30,00, area esterna comune mq. 2.220,00, terreni agricoli mq. 118.600,00. Classi



energetiche A1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Monte San Pietro:

Catasto Fabbricati

Foglio 3

- Map. 8 sub. 1, Cat. B.C.N.C., via San martino n. 81, P T;
- Map. 8 sub. 2, Cat. A/2, Cl. U, vani 7,5, sup. cat. mq. 221 (escluse aree scoperte mq. 216), RC € 948,99, via San martino n. 81, P T-1;
- Map. 8 sub. 3, Cat. D/10, RC € 1.745,80, via San martino n. 81, P T;
- Map. 8 sub. 4, Cat. B.C.N.C., via San martino n. 81, P T;
- Map. 8 sub. 5, Cat. A/2, Cl. U, vani 6,5, sup. cat. mq. 174 (escluse aree scoperte mq. 174), RC € 822,46, via San martino n. 81, P S1-T-1;
- Map. 8 sub. 6, Cat. F/2, via San martino n. 81, P T;
- Map. 8 sub. 7, Cat. C/2, Cl. n, mq. 12, sup. cat. mq. 15, RC € 44,00, via San martino n. 81, P 1.

Catasto Terreni

Foglio 1

- Map. 283, Qual. seminativo, Cl. 1, 2 are 96 ca, RD € 1,38 RA 1,76;
- Map. 372, Qual. seminativo, Cl. 1, 91 are 01 ca, RD € 42,30 RA 54,05;
- Map. 378, Qual. seminativo, Cl. 1, 37 are 71 ca, RD € 17,53 RA 22,40;
- Map. 380, Qual. seminativo, Cl. 1, 33 are 91 ca, RD € 15,76 RA



20,14;

- Map. 389, Qual. seminativo, Cl. 1, 31 are 04 ca, RD € 14,43 RA

18,44;

- Map. 391, Qual. seminativo, Cl. 1, 21 are 82 ca, RD € 10,14 RA

12,96.

Foglio 3

- Map. 9, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 57 are 10 ca, RD € 279,92 RA

133,87;

- Map. 10, Qual. bosco ceduo, Cl. 2, 11 are 08 ca, RD € 0,97 RA 0,17;

- Map. 15, Qual. vigneto, Cl. 1, 32 are 03 ca, RD € 57,07 RA 27,29;

- Map. 16, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 53 are 15 ca, RD € 272,88 RA

130,51;

- Map. 17, Qual. vigneto, Cl. 1, 41 are 65 ca, RD € 74,21 RA 35,49;

- Map. 18, Qual. vigneto, Cl. 1, 69 are 40 ca, RD € 123,66 RA 59,14;

- Map. 19, Qual. vigneto, Cl. 1, 20 are 80 ca, RD € 37,06 RA 17,72;

- Map. 20, Qual. vigneto, Cl. 1, 54 are 87 ca, RD € 97,77 RA 46,76;

- Map. 21, Qual. vigneto, Cl. 1, 48 are 33 ca, RD € 86,11 RA 41,18;

- Map. 22, Qual. vigneto, Cl. 1, 33 are 02 ca, RD € 58,83 RA 28,14;

- Map. 23, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 01 are 75 ca, RD € 181,30 RA

86,71;

- Map. 24, Qual. vigneto, Cl. 1, 97 are 60 ca, RD € 173,90 RA 83,17;

- Map. 25, Qual. vigneto, Cl. 1, 30 are 70 ca, RD € 54,70 RA 26,16;

- Map. 408, Qual. vigneto, Cl. 1, 1 ha 16 are 07 ca, RD € 206,81 RA

98,91.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione ed in particolare: sub. 1, BCNC

corte comune ai sub. 2, 3, 5 e 6; sub. 4, BCNC portico e centrale termica

comune ai sub. 2, 3, 5 e 7.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere

ed in particolare costituzione di servitù a favore di SEABO costituita con

atto del Notaio --- servitù perpetua per posa e mantenimento di una o più

condotte per trasporto gas su striscia di terreno posta su porzione di metri 20

lineari con larghezza di metri 3 per complessivi mq. 60, interessa porzione a

est del M 15 del F 3.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

04/03/2024 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale nn. -- emesso da Tribunale di Pordenone a favore --

Grava sugli immobili in oggetto e su quelli oggetto del Lotto 01.

- Ipoteca giudiziale nn. -- emesso da Tribunale di Treviso sez. dist. Di

Montebelluna (TV) a favore --- Grava sugli immobili in oggetto e su

quelli oggetto del Lotto 01.

- Ipoteca giudiziale nn. -- emesso da Tribunale di Pordenone a favore --

Grava sugli immobili in oggetto e su quelli oggetto del Lotto 01.

- Ipoteca volontaria nascente da atto unilaterale di costituzione di ipoteca

volontaria del --.

Grava sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca legale nn. -- a favore ---

Grava sugli immobili in oggetto.



- Ipoteca della riscossione nn. --

Grava sugli immobili in oggetto.

Trascrizioni:

- Domanda giudiziale nn. -- nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del --. Grava su immobile sito in Bologna Foglio 200 Particella 61 Sub. 19.

- Domanda giudiziale nn. -- nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del -- Grava sugli immobili in oggetto e su quelli oggetto del Lotto 01.

- Trascrizione nn. --nascente da verbale di pignoramento immobili del -- Grava sugli immobili in oggetto e su quelli oggetto del Lotto 01.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendite.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Territorio rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).

Sub-ambiti a carattere speciale. Edifici agricoli principali e relative aree di pertinenza per i quali sono ammessi solo gli usi agricoli (art.4.6.9 c.3-6 del R.U.E.).

Immobile edificato in periodo successivamente al 01/09/1967 (**post '67**).

- o Concessione Edilizia n. 215 prot. 3041 del 04/08/1977;
- o Concessione Edilizia n. 282 prot. 7705 del 10/12/1980 (variante);
- o Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7127 del 31/07/1986



(condono ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 - pratica in corso di definizione).

Sentito lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Pietro, si segnala che è possibile provvedere al ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7127 del 31/07/1986, previo pagamento degli oneri residui (stimati in € 2.000,00 circa), al fine di rendere efficace la pratica.

Poiché non è stato possibile visionare i contenuti del condono, in quanto attualmente non efficace e non visionabile presso gli uffici competenti, lo scrivente non è in grado di determinare l'effettivo stato legittimo dell'immobile.

Ogni onere derivante dalla eventuale necessità di provvedere ad ulteriori regolarizzazioni deve comunque intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala infine la necessità di dotare l'immobile di S.C.C.E.A.

Ai soli fini valutativi, i costi complessivi stimati per effettuare tutte le operazioni sin qui descritte sono stimati in € 15.000,00 circa, fatto salvo ulteriori adempimenti al momento non prevedibili dallo scrivente.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 424.146,45 (dei quali € 159.430,32 relativi all'abitazione sub. 2, € 119.150,85 relativi al magazzino



agricolo sub. 3, € 138.173,28 relativi all'abitazione sub. 5, € 7.392,00 relativi al locale di servizio sub. 7).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Presenti n. 2 attestati:

- 1) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/12/2025, codice identificativo 05332-773701-2025, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 23/12/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica A1;
- 2) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23/12/2025, codice identificativo 05332-773704-2025, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 23/12/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica A1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato saltuariamente dai familiari del convenuto. La liberazione sarà a cura della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili esaminati sono ubicati in territorio rurale isolato distante circa 5 km. dal comune di Zola Predosa e 13 km. dal comune di Monte San Pietro; assenti servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di corte colonica composta da: due abitazioni, fabbricati agricoli di servizio quali cantina vinicola e magazzini, fabbricato diruto, area esterna comune a tutti gli edifici e terreni agricoli.

Lo stabile principale, edificato nella seconda metà degli anni '70 del XX



secolo, è formato da più corpi di fabbrica, collegati tra loro tramite un

porticato, realizzati mediante struttura portante in muratura intonacata e

tinteggiata e copertura inclinata dotata di manto in coppi di laterizio.

L'abitazione, distinta al sub. 2, è formata da soggiorno, cucina abitabile,

dispensa, bagno e locale tecnico al piano terra, disimpegno, due camere e

bagno al piano primo.

L'abitazione, distinta al sub. 5, è formata da zona giorno e bagno al piano

terra, disimpegno, tre camere, antibagno, bagno e magazzino al piano primo.

In adiacenza a quest'ultima u.i. abitativa è disposto un magazzino adibito a

cantina vinicola dotato di ampi ambienti liberi per lo svolgimento

dell'attività agricola.

I fabbricati sorgono su un'area esterna comune, piantumata a verde, sulla

quale insiste una tettoia per il ricovero di veicoli in pessime condizioni

manutentive ed un piccolo fabbricato agricolo diruto.

Il complesso è circondato da terreni agricoli di collina, catastalmente a

seminativo, vigneto e piccola porzione a bosco, attualmente in stato di

abbandono, con estensione pari a circa 11,86 ettari.

Le finiture delle abitazioni sono vetuste e lo stato manutentivo generalmente

scarso; si riscontra la presenza di fessurazioni nelle murature portanti:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nei bagni e nelle cucine;

- Pavimenti: in cotto;

- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;

- Finestre e portefinestre: in legno con vetro semplice dotate di scuri



esterni in legno;

- Bagno: presenti sanitari e vasca da bagno, il corretto funzionamento della rubinetteria non è stato verificato;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: centralizzato mediante caldaia a pellet, distribuito mediante radiatori in ghisa; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: con inverter, distribuito mediante split ed UTA disposte a parete.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazioni	ca. mq.	365,00	indice mercantile applicato 1,00
servizi/loc. tec.	ca. mq.	50,00	indice mercantile applicato 0,25
portico	ca. mq.	108,00	indice mercantile applicato 0,10
ballatoio	ca. mq.	26,00	indice mercantile applicato 0,33
area es. comune	ca. mq.	2.220,00	indice mercantile applicato 0,02

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 440,00.

tettoia	ca. mq.	90,00
cantina vinicola	ca. mq.	462,00
fabbr. collabente	ca. mq.	30,00



terreni agricoli ca. mq. 118.600,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su corte colonica composta da: due abitazioni, fabbricati agricoli di servizio quali cantina vinicola e magazzini, fabbricato diruto, area esterna comune a tutti gli edifici e terreni agricoli.

Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di Monte San Pietro (BO), via San Martino n. 81, per una superficie lorda di circa: abitazioni mq. 365,00, servizi/locali tecnici delle abitazioni mq. 50,00, portico mq. 108,00, ballatoio mq. 26,00, tettoia mq. 90,00, cantina vinicola mq. 462,00, fabbricato collabente mq. 30,00, area esterna comune mq. 2.220,00, terreni agricoli mq. 118.600,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati", il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento (abitazioni) pari a **1.150,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

Abitazione:

440,00 mq. (sup. commerciale) x 1.150,00 €/mq. = € 506.000,00

Tettoia: priva di valore commerciale

Cantina vinicola:



462,00 mq. (sup. commerciale) x 150,00 €/mq. = € 69.300,00

Fabbricato collabente: privo di valore commerciale

Terreni agricoli: come detto attualmente incolti e in stato di abbandono, il recupero a vigneto non è scontato e occorre effettuare un'accurata pulizia degli stessi. Valutati come coltivi abbandonati.

118.600,00 mq. (sup. commerciale) x 0,70 €/mq. = € 83.020,00

Valore di mercato complessivo (arrotondato) € 658.000,00

Detrazione per regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

€ -15.000,00

Valore di mercato aggiustato € 640.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 20%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 512.000,00

