

GEOM. LELLI CORRADO

Via Porrettana n° 154

40135 Bologna

Tel.051/6141052-Fax.051/6141052

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELEGATO****DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI****N. 095/24****CURATORE DOTT. GIANLUCA ROMITI****R.G. LIQ. GIUD.**

* * *

LOTTO n.5

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

* * *

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Valsamoggia (BO) -sezione Monteveglio-, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di L.G. verranno presi in considerazione, specificando:

- **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **CONFINI**
- **PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)**
- **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE**
- **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**
- **PERTINENZA**
- **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la proprietà ed i gravami, quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata.	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto e delle quotazioni immobiliari della banca dati dell’Agenzia delle Entrate e dell’osservatorio Fiaip.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.	
	Trattandosi di bene oggetto di liquidazione giudiziale, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l’appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di liquidazione giudiziale.	
	* * *	
		PAGINA 2 DI 9

LOTTO N.5

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

* * *

Quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 di usufrutto generale

vitalizio su appezzamento di terreno di cui al Foglio 17, Particelle 24-26-28-

29-30-34-36-38-40-41-50-51-52-60-61-63-66-67 della superficie

complessiva di mq.97.998, R.D.€.417,25, R.A.€.415,43

I terreni sono ubicati nel Comune di Valsamoggia (Provincia di Bologna),

località Monteveglio, in prossimità di via Rimodello n.6.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano identificati al **Catasto Terreni**

del Comune di Valsamoggia -sezione Monteveglio-:

-Foglio 17, Particella 24, Seminativo e Vigneto, are 10.14, RD.€.5,89;

-Foglio 17, Particella 26, Seminativo, are. 65.72, RD €.18,67;

-Foglio 17, Particella 28, Seminativo, are 50.46, RD €.14,33;

-Foglio 17, Particella 29, Seminativo, ha. 01.02.54, RD €.29,13;

-Foglio 17, Particella 30, Seminativo e Vigneto, are 39.55, RD €.29,45;

-Foglio 17, Particella 34, Seminativo, are 26.94, RD €.7,65;

-Foglio 17, Particella 36, Seminativo Arborato, ha. 01.03.60, RD €.53,50;

-Foglio 17, Particella 38, Seminativo, ha 01.00.43, RD €. 49,27;

-Foglio 17, Particella 40, Seminativo, are 25.80, RD €.7,33;

-Foglio 17, Particella 41, Seminativo, are 39.30, RD €.11,16;

-Foglio 17, Particella 50, Seminativo, ha 01.77.70, RD €.87,19;

-Foglio 17, Particella 51, Seminativo, are 05.24, RD €.1,49;

	-Foglio 17, Particella 52, Seminativo, are 43.79, RD €.12,44;	
	-Foglio 17, Particella 60, Seminativo, are 52.99, RD €.26,00;	
	-Foglio 17, Particella 61, Vigneto, are 13.58, RD €.17,53;	
	-Foglio 17, Particella 63, Seminativo, are 79.93, RD €.22,70;	
	-Foglio 17, Particella 66, Seminativo, are 38.43, RD €.18,86;	
	-Foglio 17, Particella 67, Frutteto, are 03.84, RD €.4,66.	
	CONFINI	
	I terreni confinano con ragioni private, o loro aventi causa, salvo se altri.	
	PROPRIETÀ	
	I beni pignorati al Catasto Terreni appartengono agli intestatari come segue:	
	-diritto di proprietà per la quota di 333/1000;	
	-usufrutto per la quota di 4/12;	
	-diritto di proprietà per la quota di 167/1000;	
	-diritto di nuda proprietà per la quota di 2/12;	
	-diritto di nuda proprietà per la quota di 2/12;	
	-diritto di proprietà per la quota di 167/2000.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI L.G.	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nella relazione notarile.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale in cui i	
	beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi,	
	diritti e servitù sia attive che passive, se e come queste vi siano e purchè	
	abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni	
		PAGINA 4 DI 9

	impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni	
	come indicati e richiamati nei titoli di provenienza.	
	Dall' esame dell'Atto di provenienza rep. n. 42423 in data 28/12/1992 non si	
	fanno riferimento a specifiche servitù.	
	PERTINENZA	
	Quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 di usufrutto generale	
	vitalizio su appezzamento di terreno.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Atto di precisazione catastale a ministero notaio in data 09 aprile 2024	
	rep.n.8078/6246, registrato a Bologna il 19/04/2024 al n.17392, e successivo	
	atto di divisione oggettivamente parziale a ministero stesso notaio in data 09	
	aprile 2024 rep.n.8079/6247, registrato a Bologna il 19/04/2024 al n.17397,	
	trascritto a Bologna il 23 aprile 2024 all'art,14187, è stata assegnata la piena	
	proprietà superficaria dell'immobile individuato al Foglio 17, Particella 232,	
	Sub.6; e la quota di un mezzo di proprietà superficaria dell'immobile	
	individuato al Foglio 17, Particella 232, Sub.8. La restante quota di un	
	mezzo di proprietà superficaria dell'immobile individuato al Foglio 17,	
	Particella 232, Sub.8 è stata assegnata ad altro.	
	L'immobile individuato al Foglio 17, Particella 232, Sub.5, è rimasto in	
	comproprietà superficaria.	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell'Atto di divisione oggettivamente parziale del 09/04/2024 rep.6247, è	
	stato dichiarato lo stato civile: libero da vincoli matrimoniali; vedovo e	
	quindi libero da vincoli matrimoniali.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
		PAGINA 5 DI 9

	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le seguenti	
	formalità:	
	Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:	
	Nessuna.	
	Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della	
	procedura:	
	1) <u>ISCRIZIONI:</u>	
	-Nessuna.	
	2) <u>TRASCRIZIONI:</u>	
	- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Bologna in data 29.09.2023	
	all'art.33373, gravante sui seguenti beni:	
	Quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/3 di usufrutto generale	
	vitalizio su appezzamento di terreno di cui al Foglio 17, Particelle 24-26-28-	
	29-30-34-36-38-40-41-50-51-52-60-61-63-66-67 della superficie	
	complessiva di mq.97.998, R.D.€.417,25, R.A.€.415,43.	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.	
	REGIME FISCALE	
	L'immobile NON E' un fabbricato abitativo.	
	La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il	
	regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia	
	del fabbricato, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia, rassegna quanto segue.	
	Nel CDU rilasciato in data 09/12/2024, l'area censita nella N.C.T.	
		PAGINA 6 DI 9

	dell'intestato Comune Valsamoggia località Monteveglio sezione C foglio	
	17 mappali 24, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 38, 40, 41, 50, 51, 52, 60, 61, 63, 66,	
	67, 232, è classificata in PSC in:	
	-“Territorio Rurale -TR” ai sensi dell’art.6.1 PSC norme;	
	-“Contesto territoriale B3; contesto tripolare di Bazzano-Crespellano-	
	Monteveglio (intersecante i due contesti di fascia Bazzanese e pede-	
	collina)”ai sensi dell’art.7.6 – PSC Norme;	
	-Mappale 525 in “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP” ai sensi	
	dell’art.7.3 – PSC Norme;	
	E classificato dal RUE :	
	-Territorio Rurale -TR” ai sensi dell’art.4.6.1 RUE norme;	
	-“Contesto territoriale B3; contesto tripolare di Bazzano-Crespellano-	
	Monteveglio (intersecante i due contesti di fascia Bazzanese e pede-	
	collina)”ai sensi dell’art.4.6.16 – RUE Norme;	
	-“Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP” ai sensi dell’art.4.6.3 –	
	RUE Norme.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Essendo appezzamento agricolo, non necessita di Attestato di Prestazione	
	Energetica.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo, i terreni	
	risultavano incolti, con la presenza di qualche alberatura da frutto e vigneto	
	ad uso della proprietà.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Trattasi di terreni incolti, ovvero non lavorati, che si trovano nelle vicinanze	
		PAGINA 7 DI 9

della via Rimondello, in zona collinare di facile accesso.

Conformità impianti. Non necessità in quanto trattasi di appezzamento di terreno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie risultante dagli atti catastali, ovvero:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Vigneto-Seminativo	9.799,80	1,00	mq. 9.799,80

Considerati come coltivi abbandonati.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appezzamento di terreno sito in Comune di Valsamoggia -sezione Monteveglio- (Prov. di Bologna).

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, in particolare presso il VAM (valori agricoli medi) città Metropolitana di Bologna, che determina per la Regione Agraria n.4 colline del Reno un valore di €. 7.000,00/ha per coltivi abbandonati; il sottoscritto ritiene di poter 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 di bene oggetto di

Liquidazione Giudiziale:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO:

€. 68.600,00 per l'intera proprietà.

€. 22.867,00 per la quota di 1/3 dell'intera proprietà.

	€. 20.580,00 valore intero usufrutto.	
	€. 6.860,00 valore quota di 1/3 dell'usufrutto.	
	Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una procedura esecutiva e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa, si provvede ad una riduzione % di	
	abbattimento per procedura esecutiva circa 20 %	
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA =	
	€. 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00) per l'intera proprietà.	
	€. 18.333,33 (Euro diciottomilatrecentotrentatre/33) per quota di 1/3 della proprietà.	
	€. 16.464,00 (Euro sedicimilaquattrocentosessantaquattro) per l'intero usufrutto.	
	€. 5.488,00 (Euro cinquemilaquattrocentoottantotto) per la quota di 1/3 dell'usufrutto.	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	* * *	
	Con Osservanza	
	Bologna, 23 gennaio 2025	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	(Geom. Corrado Lelli)	
		PAGINA 9 DI 9







N=4927300

E=1667900

1 Particella: 40

Comune: (BO) VALSAMOGGIA/C
Foglio: 17
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T296237/2024
13-Nov-2024 16:12:41

N=4927200

E=1667600



Comune: (BO) VALSAMOGGIA/C
Foglio: 17
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T289037/2024
13-Nov-2024 16:1:43

1 Particella: 232