

**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.6

**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 11

**LOTTO N.6**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Diritto di usufrutto per la quota di 1/1** su porzioni del fabbricato ad uso civile abitazione, in Comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio, via Rimondello n.8 -edificato su area distinta al **Catasto Fabbricati** nel Comune di Valsamoggia (BO), sezione Monteveglio, al foglio 17, particella 510 sub.8-11 F3 unità in corso di costruzioneL'immobile (appartamento allo stato "grezzo") è ubicato nel Comune di Valsamoggia (Provincia di Bologna), località Monteveglio, in via Rimondello n.8, si sviluppa su due livelli, è composto al piano terra da tre vani accessori, ed al piano primo da locale uso soggiorno-cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno. Superficie utile piano terra circa mq.33,00 h.=2,74; Superficie utile piano primo mq.75,00 h=2,75. Il fabbricato residenziale in cui è inserita l'unità in oggetto, nella sua interezza è stato costruito precedentemente il 01.09.1967; l'appartamento non ancora ultimato non è dotato del certificato di abitabilità.

Catasto: planimetria catastale da depositare (attualmente F3).

Edilizia: da regolarizzare, presentando un titolo a sanatoria per modifiche interne.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta identificato al **Catasto Fabbricati** nel Comune di Valsamoggia (BO) - sezione Monteveglio – come segue:  
**nuda proprietà per 1/2; usufrutto per 1/1; proprietà per 1/2; di** appartamento accatasto, in corso di costruzione F3, distinto al Foglio 17, Particella 510, Subalterni 8-11, senza rendita.

	Planimetrie catastali da depositare.	
	<b>CONFINI</b>	
	L'appartamento confina con ragioni private, parti comuni, salvo se altri.	
	<b>PROPRIETÀ</b>	
	Il bene oggetto del presente procedimento, appartiene come <b>nuda proprietà</b>	
	<b>per 1/2; come usufrutto per 1/1; come proprietà per 1/2.</b>	
	<b>CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	<b>ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI L.G.</b>	
	<b>C'è</b> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nella	
	relazione notarile.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'</b>	
	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	
	impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni	
	come indicati e richiamati nei titoli di provenienza.	
	Dall'esame dell'Atto di divisione rep. n. 8079 a rogito in data 09/04/2024	
	non si fanno riferimento a specifiche servitù.	
	<b>PERTINENZA</b>	
	<b>usufrutto per 1/1.</b>	
	<b>PROVENIENZA DEL BENE</b>	
	Atto di precisazione catastale a ministero 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	
		PAGINA 4 DI 11

	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 superficiaria dell'immobile individuato al Foglio 17, Particella 232,	
	Sub.6; e la quota di un mezzo di proprietà superficiaria dell'immobile	
	individuato al Foglio 17, Particella 232, Sub.8. La restante quota di un	
	mezzo di proprietà superficiaria 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 superficiaria.	
	<b>STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE</b>	
	Nell'Atto di divisione oggettivamente parziale del 09/04/2024 rep.6247, è	
	stato dichiarato lo stato civile: libero da vincoli matrimoniali.	
	<b>ATTI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le seguenti	
	formalità:	
	<b>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</b>	
	Nessuna.	
	<b>Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della</b>	
	<b>procedura:</b>	
	<b>1) <u>ISCRIZIONI:</u></b>	
	-Nessuna.	
	<b>2) <u>TRASCRIZIONI:</u></b>	
	- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Bologna in data 29.09.2023	
	all'art.33373, gravante sui seguenti beni:	
	<b>quota di 1/1 per il diritto di usufrutto di appartamento in corso di</b>	
		PAGINA 5 DI 11

	costruzione (F3) di cui al Foglio 17, Particella 510, sub.8-11, Piano T-1.	
	In forza del quale è stata iscritta la procedura esecutiva n.249/2023 R.G.	
	ES.IMM. la Tribunale di Bologna. In Merito si precisa che il creditore	
	pignorante ha previamente depositato nel fascicolo telematico del Tribunale	
	di Bologna R.G. ES.IMM. 249/23, Ufficio esecuzioni immobiliari, atto di	
	rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare n.249/2023 R.G. e richiesta di	
	cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data	
	29/09/2023 all'art.n.33373 al Giudice dell'Esecuzione, a fronte del quale il	
	G.E. ha emesso in data 19/03/2024 decreto di estinzione del procedimento	
	esecutivo di cui sopra, contenete l'ordine al Direttore dell'Ufficio del	
	Territorio, di cancellare la relativa trascrizione del pignoramento n.45294	
	generale, n.33373 particolare eseguito in data 29/09/2024 (errore era 2023);	
	detta formalità peraltro non risulta annotata.	
	-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a	
	Bologna il 30/10/2024 all'art.37494, a favore della Massa dei Creditori,	
	gravante tutti gli immobili.	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.	
	<b>REGIME FISCALE</b>	
	L'immobile <b><u>E'</u></b> un fabbricato abitativo.	
	L'immobile fa parte di un fabbricato che <b><u>NON HA</u></b> i requisiti della Legge	
	"Tupini".	
	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.	
	<b>INDAGINE AMMINISTRATIVA</b>	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia	
		PAGINA 6 DI 11

	del fabbricato, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia, rassegna quanto segue.	
	Il fabbricato costruito precedentemente il 01.09.1967; agli atti del Comune	
	di Valsamoggia -sezione Monteveglio- risultano i seguenti documenti:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permesso di costruire n.41/2008 per parziale cambio d'uso di fabbricato rurale da adibire interamente a civile abitazione in via Rimondello n.4, rilasciato il 07/01/2009;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denuncia di Inizio Attività n.80/03 prot.8291 del 03/07/2003 relativa a sanatoria edilizia per la realizzazione di opere esterne in via Rimondello n.4;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permesso di costruire n.2013/00283/C del 21/12/2013 per ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione in via Rimondello,4.</li> </ul>	
	In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato	
	legittimo e quanto rilevato in loco <b>sono</b> state accertate difformità riguardanti	
	modifiche interne.	
	Tutto ciò premesso, <b>l'immobile non può considerarsi regolare</b> dal punto di	
	vista edilizio, dovrà essere presentato un titolo edilizio a sanatoria.	
	<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	
	L'appartamento risulta costruito allo "stato grezzo", non è stata depositata la	
	planimetria catastale, pertanto non è possibile ottenere l'Attestato di	
	Prestazione Energetica.	
	<b>SITUAZIONE OCCUPAZIONALE</b>	
	Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo,	
	l'immobile era allo stato "grezzo", privo di impianti, finiture ed infissi,	
		PAGINA 7 DI 11

cantiere non attivo.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua interezza è stato costruito ante il 01/09/1967, risulta edificato nel Comune di Valsamoggia -sezione Monteveglio- (Prov. di Bologna), in Via Rimondello n.8; il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma piuttosto regolare a giacitura pianeggiante.

L'edificio, nel quale è ubicata l'unità immobiliare ad uso appartamento in corso di costruzione, si eleva su n.3 piani fuori terra (T-1-2), risulta costituito da una struttura mista con muratura di mattoni e pietra, con solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde inclinate con manto di coppi.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con unità abitate tranne quella di ns. interesse.

All'appartamento si accede dall'atrio comune a mezzo di scala esterna, poi per accedere al piano terra si percorre in discesa la scala che dà accesso ai locali accessori, mentre al piano primo l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno.

Come già su espresso sono state realizzate le partizioni interne dei vani e null'altro, pertanto l'unità si presenta ad uno stato "grezzo".

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato risulta ottimo e di buona e di gradevole aspetto.

**Conformità impianti.** Non sono presenti impianti tecnologici.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR

23.03.1998 n.138 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della L. 662/96 ed all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani principali. La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del Fabbricato residenziale in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Vani accessori p.T	40,00	0,60	mq. 24,00
Appartamento p.1	90,00	1,00	<u>mq. 90,00</u>
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 114,00</b>

#### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento in fase di costruzione, facente parte di un fabbricato residenziale sito in Comune di Valsamoggia - sezione Monteveglio - (Prov. di Bologna), Via Rimondello n.8.

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 l'Osservatorio mercato immobiliare	
	dell'Agenzia delle Entrate – Valori riferiti al primo semestre 2024 – Comune	
	di Valsamoggia – Zona Periferica Monteveglio, codice D4: Abitazione di	
	tipo civile: minimo €/mq. 1.000,00 massimo €/mq. 1.400,00; e	
	l'Osservatorio Fiaip report 2024 min.€. 2.200,00 massimo €. 2.400,00, il	
	sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del	
	bene in argomento, <b><u>stimato a corpo e non a misura</u></b> , nello stato di fatto e di	
	diritto in cui attualmente si trova considerando anche gli oneri che dovrà	
	sostenere per la regolarizzazione edilizia, e tenuto conto che trattasi di bene	
	oggetto di Procedura per Liquidazione Giudiziale con usufrutto:	
	<b>VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO:</b>	
	Il Valore della piena proprietà allo stato attuale, ovvero allo stato “grezzo” si	
	indica in €. 90.000,00, per cui il <u>valore dell'usufrutto</u> risulta essere di €.	
	27.000,00.	
	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	
	<b>abbattimento per procedura esecutiva circa 20 %</b>	
	<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA del valore dell'usufrutto:</b>	
	<b>= € 21.600,00 (Euro ventunmilaseicento/00).</b>	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
		PAGINA 10 DI 11

chiarimento fosse ritenuto necessario.

\* \* \*

Con Osservanza

Bologna, 23 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Corrado Lelli)









**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pasini Davide

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bologna

N. 3939

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Comune di Valsamoggia - Monteveglio

Sezione: Foglio: 17

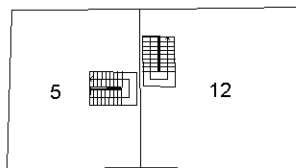
Particella: 510

Protocollo n. BO0070348 del 12/05/2022

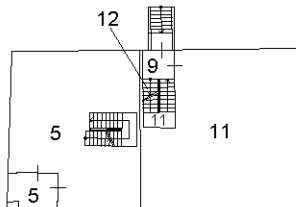
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

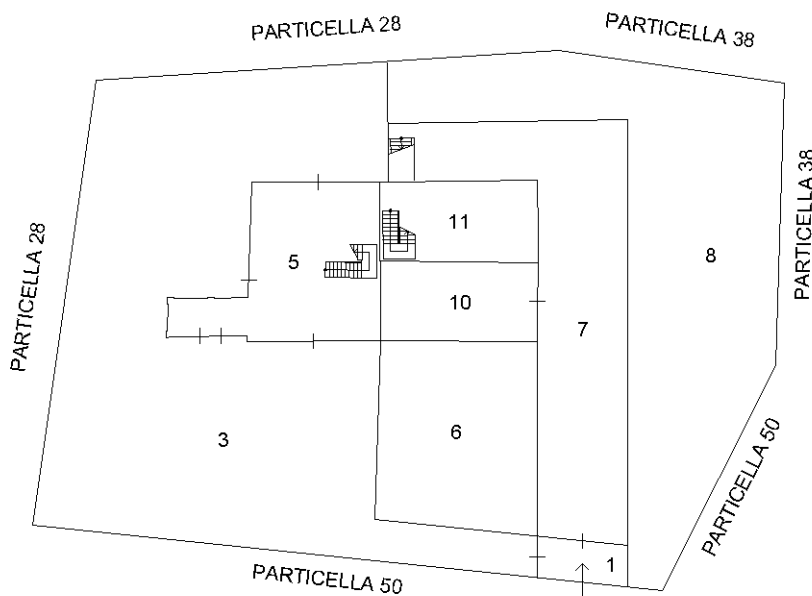
Scala 1 : 500



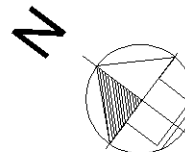
**PIANO SECONDO**



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



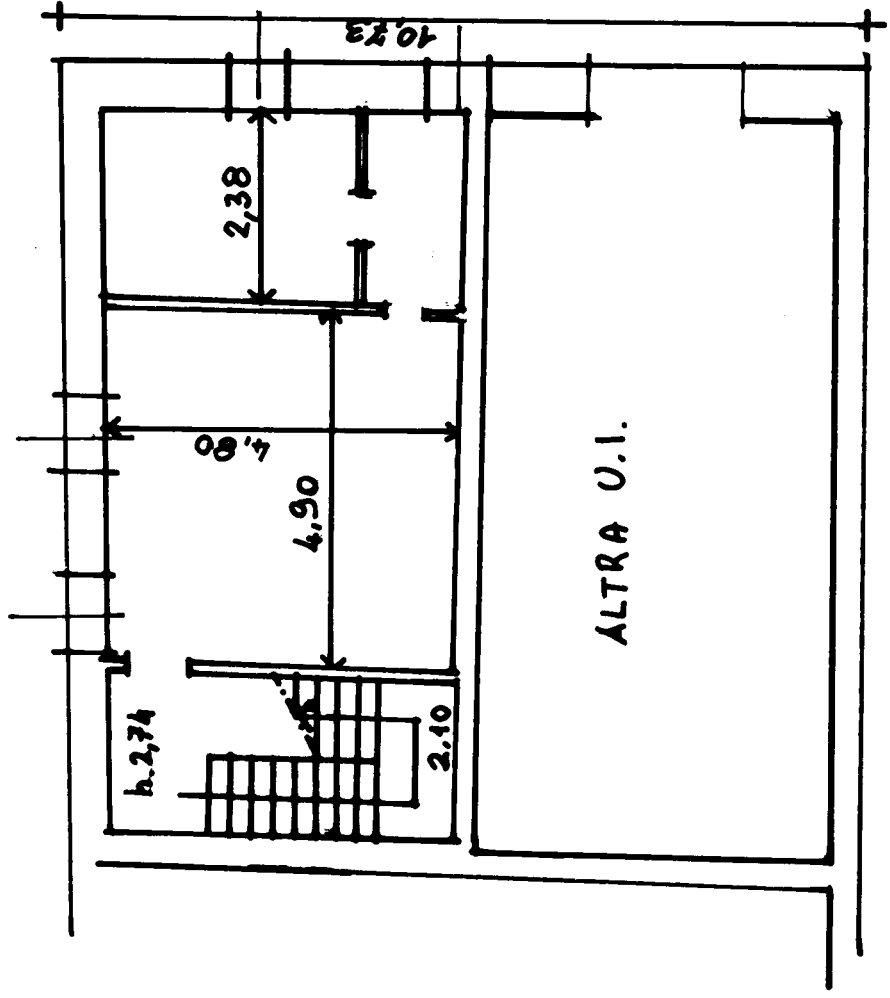
Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VALSAMOGGIA	Sezione	Foglio 17	Particella 510	Tipo mappale	del:
-----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via rimondello	8	T			B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 5,10,11 E 12
2						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB. 6,7 E 8
3	via rimondello	8	T		1	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 5
4						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB. 9,10,11 E 12
5	via rimondello	8	T-1 - 2		1	ABITAZIONE
6	via rimondello	8	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 12
7	via rimondello	8	T			B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 10,11 E 12
8	via rimondello	8	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 11
9	via rimondello	8	1			B.C.N.C. PIANEROTTOLO DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 11 E 12
10	via rimondello	8	T			AUTORIMESSA
11	via rimondello	8	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	via rimondello	8	T-1 - 2			ABITAZIONE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

