

**ARCH. TEDESCHI DAMIANO**

Via Alba Maldini 8 40069 Zola Predosa BO

+39 333 6536062

E-mail: damianotedeschi@yahoo.it

PEC damiano.tedeschi@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. ATZORI MAURIZIO**

\* \* \*

**N. 237/22**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 26.06.2023**

**LOTTO 3**

**Ore 9,40**

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 procedura esecutiva, 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 di circa il 10 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17.10.2022 al registro generale n. 53499 e registro particolare n. 37973 è stato pignorato il diritto della **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

#### **Unità negoziale n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) Foglio 37

#### **Immobile 1**

- Map. 96 Subalterno 6, 7, 12 Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani Località La Pilla; **LOTTO 1**

**Immobile 2**

- Map. 96 Subalterno 11, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 8 mq Località La Pilla; **LOTTO 1**

**Immobile 3**

- Map. 96 Subalterno 4, Natura CO – Corte e resede, Consistenza Località La Pilla; **LOTTO 1**

**Immobile 4**

- Map. 100 Subalterno 4, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 8 mq Località La Pilla; **LOTTO 2**

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO) Foglio 37

**Immobile 5**

- Map. 45 Consistenza 21 are 99 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 6**

- Map. 64 Consistenza 4 are 93 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 7**

- Map. 115 Consistenza 5 are 03 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 8**

- Map. 126 Consistenza 8 are 10 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 9**

- Map. 129 Consistenza 54 are 85 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 10**

- Map. 134 Consistenza 12 are 97 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 11**

- Map. 205 Consistenza 7 are 93 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 12**

- Map. 259 Consistenza 2 are 18 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

**Immobile 13**

- Map. 109 Consistenza 23 centiare Località La Pilla; **LOTTO 1**

**Immobile 14**

- Map. 110 Consistenza 30 centiare Località La Pilla; **LOTTO 1**

**Immobile 15**

- Map. 111 Consistenza 2 are 59 centiare Località La Pilla; **LOTTO 1**

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO) Foglio 28

**Immobile 16**

- Map. 57 Consistenza 25 are 65 centiare Località La Pilla; **LOTTO 3**

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Appezamenti di terreni, bosco ceduo, seminativo, incolt. prod., pasc. cespug., vigneto. Siti nel Comune di Monzuno (BO), Località La Pilla, per una superficie catastale totale di circa mq. 14.363.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) Foglio 37

- Map. 100 Sub. 4, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq (Superficie catastale Totale 9 mq), Rendita € 23,96 Via La Pilla, Piano S1;

**Immobile 4 LOTTO 2**

- Map. 96 Sub. 12 graffato con Sub. 6, e Sub. 7, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani (Superficie catastale Totale 78 mq), Rendita €

340,86 Via La Pilla, 115/3 Piano T-1; **Immobile 1 LOTTO 1**

- Map. 96 Sub. 11, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 8 mq (Superficie catastale Totale 10 mq), Rendita € 28,10 Via La Pilla Piano T;

**Immobile 2 LOTTO 1**

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO) Foglio 28

- Map. 57 Seminatoivo Classe 3 Superficie 2565 mq Reddito Dominicale € 2,65 Reddito Agrario € 7,95; **Immobile 16 LOTTO 3**

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO) Foglio 37

- Map. 45 Bosco Ceduo Classe 3 Superficie 2199 mq Reddito Dominicale € 1,14 Reddito Agrario € 0,34; **Immobile 5 LOTTO 3**

- Map. 64 Seminatoivo Classe 3 Superficie 493 mq Reddito Dominicale € 0,51 Reddito Agrario € 1,53; **Immobile 6 LOTTO 3**

- Map. 109 Incolt. Prod. Classe U Superficie 23 mq Reddito Dominicale € 0,51 Reddito Agrario € 1,53; **Immobile 13 LOTTO 1**

- Map. 110 Area Fab. DM. Superficie 30 mq; **Immobile 14 LOTTO 1**

- Map. 111 Semin. Arbor. Classe 3 Superficie 259 mq Reddito Dominicale € 0,27 Reddito Agrario € 0,80; **Immobile 15 LOTTO 1**

- Map. 115 Seminatoivo Classe 3 Superficie 503 mq Reddito Dominicale € 0,52 Reddito Agrario € 1,56; **Immobile 7 LOTTO 3**

- Map. 126 Pasc. Cespug. Classe U Superficie 810 mq Reddito Dominicale € 0,13 Reddito Agrario € 0,13; **Immobile 8 LOTTO 3**

- Map. 129 Seminatoivo Classe 3 Superficie 5485 mq Reddito Dominicale € 5,67 Reddito Agrario € 17,00; **Immobile 9 LOTTO 3**

- Map. 134 Vigneto Classe 2 Superficie 1297 mq Reddito Dominicale € 7,37 Reddito Agrario € 3,35; **Immobile 10 LOTTO 3**

○ Map. 205 Seminativo Classe 3 Superficie 793 mq Reddito

Dominicale € 0,82 Reddito Agrario € 2,46; Immobile 11 LOTTO 3

○ Map. 259 Vigneto Classe 2 Superficie 218 mq Reddito Dominicale €

1,24 Reddito Agrario € 0,56; Immobile 12 LOTTO 3

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato. Si precisa solamente che catastalmente non risulta Immobile 3

Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno (BO) Foglio 37 Map. 96

Subalterno 4, Natura CO – Corte e resede, Consistenza Località La Pilla;

LOTTO 1 in quanto risulta come b.c.n.c., corte comune ai subalterni 6, 7,

11, 12.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto e con tutti i diritti ed obblighi e servitù attive e passive esistenti e i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni in oggetto.

#### **CONFINI**

I beni in oggetto confinano con altre proprietà, salvo altri.

**PROPRIETÀ****Esecutato - proprietario per 1/1 bene personale;****PROVENIENZA DEL BENE**

Vedere Relazione Notarile Ventennale allegata.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio del 22.03.2007 Rep. n. 27911, trascritto il 26.03.2007 all'art. 10454 il Sig. esecutato diventava proprietario dei beni oggetto di stima che ha acquistato a titolo personale.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto del 22.03.2007 sopra citato, il Sig. esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che il presente acquisto era personale, escluso dal regime di comunione legale dei beni.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Sui beni oggetto di stima gravano le formalità come da Certificazione Notarile allegata alla quale ci si richiama integralmente:

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria art. 4608/19239 del 26.03.2007 a garanzia di mutuo;
- La formalità che precede risulta annotata di surrogazione in data 30.06.2016 art. 4526 in forza di nuovo contratto di mutuo fondiario;

**Trascrizioni:**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 17 ottobre 2022 al registro generale n. 53499 ed al registro particolare n. 37973

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica ricevuto dal

Comune di Monzuno relativamente ai terreni che insistono presso lo stesso

Comune al quale ci si richiama integralmente.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

I beni secondo la normativa attuale non necessitano di Attestato di

Prestazione Energetica.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità i beni sono occupati ed a disposizione della Signora non

esecutata che ha sottoscritto un Accordo di Indennità di Occupazione con il

Custode al quale si rimanda integralmente.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I terreni oggetto di perizia sono appezzamenti di terreni, bosco

ceduo, seminativo, incolt. prod., pasc. cespug., vigneto.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

La superficie catastale, dei beni in argomento, puramente a titolo

indicativo, sono le seguenti:

- Terreni circa mq 14.363

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appezzamenti di

terreni, bosco ceduo, seminativo, incolt. prod., pasc. cespug., vigneto. Siti

nel Comune di Monzuno (BO) Bologna, Località La Pilla.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenendo conto

delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto conto

che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DELL'INTERO BENE A PREZZO DI MERCATO**

€ 59.000,00

**Percentuale di abbattimento**

**10 %**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**

**€ 53.000,00**

**(Euro cinquantatremila/00)**

\* \* \*

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

Zola Predosa, 25 maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

*Firmato digitalmente*

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Visura per soggetto
- Estratto di Mappe
- Elaborato Planimetrico

- Elenco Subalterni

- Planimetrie Catastali

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 248 del 16.05.1990

- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n. 248 del 16.05.1990

- Raccolta fotografie

- Attestato di Prestazione Energetica

- Atto di Provenienza

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con i nomi (in formato word)