

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV</b>	
	<b>GIUDICE DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	<b>LIQUIDATORE:</b>	
	<b>AVV. GRAZIELLA BONFIGLIO</b>	
	* * *	<b>N. 1718/19</b>
	<b>LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO</b>	R.G.
	* * *	<b>LOTTO n. 1</b>
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n. 1</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su immobile collabente a destinazione abitativa e	
	accessorio agricolo, con corte esclusiva e terreni agricoli circostanti.	
	Sito in Monghidoro località Gragnano, via Gragnano n. 27 (catastralmente n.	
	35), per una superficie complessiva di circa: abitazione mq. 230,00, rimessa	
	mq. 23,00, stalla/fienile mq. 130,00, corte esclusiva mq. 280,00, terreni	
	agricoli a seminativo, bosco e prato per ha 05 a 02 ca 28.	
	Gli immobili presentano difformità da sanarsi a carico dell'aggiudicatario.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di	
	Monghidoro:	
	<u>Foglio 12</u>	
	○ Map. 69, Cat. A/4, ZC 1, Classe 1, vani 10, sup. cat. mq. 102, RC €	
	253,06, via Gragnano n° 35, P S1-T-1;	
	○ Map. 79, Cat. D/10, ZC 1, RC € 472,00, via Gragnano, PT-S1	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.T.</u> del Comune di	

Monghidoro:

Foglio 12

- Map 1, bosco ceduo, Cl. 2, a 02 ca 56, RD € 0,20 RA € 0,08;
- Map 2, seminativo, Cl. 3, a 97 ca 26, RD € 9,54 RA € 30,14;
- Map 3, seminativo, Cl. 2, a 79 ca 04, RD € 13,88 RA € 32,66;
- Map 4, bosco ceduo, Cl. 2, a 38 ca 16, RD € 2,96 RA € 1,18;
- Map 5, seminativo, Cl. 2, a 66 ca 16, RD € 11,62 RA € 27,34;
- Map 6, area fabbr. dem., a 14 ca 80;
- Map 7, seminativo, Cl. 2, a 65 ca 80, RD € 11,55 RA € 27,19;
- Map 8, seminativo, Cl. 2, a 22 ca 40, RD € 3,93 RA € 9,25;
- Map 9, prato, Cl. 1, a 77 ca 12, RD € 19,52 RA € 15,93;
- Map 10, seminativo, Cl. 3, a 25 ca 24, RD € 2,48 RA € 7,82;
- Map 11, bosco ceduo, Cl. 2, a 11 ca 56, RD € 0,90 RA € 0,36;
- Map 80, prato, Cl. 1, a 01 ca 44, RD € 0,36 RA € 0,30;
- Map 81, seminativo arb., Cl. 2, a 00 ca 74, RD € 0,13 RA € 0,31.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

**PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI**

Alla data del 09/09/2019 i beni in oggetto risultano liberi da pesi, oneri,

limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizioni:

Nessuna.

Trascrizioni:

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del

--;

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobili costruiti in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Presso il competente UT è presente un'unica pratica:

o DIA n. 611/2003 prot. 4473 del 17/10/2003 (revisione del manto di copertura), riferita al M 69.

Nessun altro precedente edilizio. Immobili costruiti presumibilmente nel'800; per la porzione abitativa la conformità urbanistica è attestata dalla planimetria di impianto del 1951, considerata accettabile dall'Ufficio Tecnico. Per l'accessorio la planimetria d'impianto risale al 2009 quando è stato effettuato il passaggio da rurale a urbano; tuttavia gli immobili comparivano già, come sagoma, nella mappa catastale del 1924, convalidata dall'Agenzia delle Entrate. Tale situazione rende legittimi, sentito il parere del competente Ufficio Tecnico, le costruzioni.

Si segnalano alcune difformità di sagoma. Ogni onere di sanatoria, se possibile, o spese per ripristini sono da porsi interamente a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili ricadono in zona "A", insediamenti storici, art. 13 e 14 RUE.

**Conformità impianti.**

Gli immobili sono privi di impianti.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto privo di impiantistica e privo di parti strutturali; collabente.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile libero e nella disponibilità della procedura.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Gli immobili si trovano nella frazione Gragnano, zona agricola distante circa km 6 dal centro storico, priva di servizi commerciali e di quartiere.

L'immobile presenta struttura in muratura di mattoni pieni, coperto con manto di tegole nella porzione abitativa e manto di coppi sulla porzione accessori. In pessime condizioni manutentive, collabente, privo di impianti e adduzioni. La demolizione è possibile solo dopo eventuale relazione circostanziata che ne attesti l'effettiva necessità (come detto, ricade in zona di "insediamenti storici").

**CONSISTENZE COMMERCIALI**

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

abitazione      ca. mq.    230,00

rimessa          ca. mq.    23,00

stalla/fienile    ca. mq.    130,00

corte esclusiva   ca. mq.    280,00

terreni agricoli ettari      05.02.28

**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

immobile collabente a destinazione abitativa e accessorio agricolo, con corte

esclusiva e terreni agricoli circostanti, sito in Monghidoro località Gragnano,

via Gragnano n. 27 (catastralmente n. 35).

Visto lo stato di collabenza, all'immobile abitativo e accessori si attribuisce

un valore a corpo pari a € 10.000,00.

I terreni rientrano nella Regione Agraria n. 2, Alto Reno, comprende i

comuni di: Camugnano, Castel di Casio, Castiglione dei Pepoli,

Granaglione, Lizzano in Belvedere, Monghidoro, Porretta Terme, San

Benedetto val di Sambro. I V.A.M. (valori agricoli medi) riportati

nell'ultimo bollettino regionale (2017) forniscono per i seminativi di collina

un prezzo medio di € 9.500,00/HA, prezzo congruo per terreni correttamente

conservati e normalmente lavorabili. Sentiti esperti del settore e

considerando che detti terreni in parte non sono facilmente coltivabili, si

ritiene corretto apportare una decurtazione di circa il 20% al valore proposto

(pertanto si attribuisce come valore di mercato € 7.500,00/HA).

Pertanto il valore di mercato attribuito è il seguente:

Terreni sem.: ha 05 a 02 ca 28 x € 7.500,00/HA	€	37.600,00
------------------------------------------------	---	-----------

Abitazione e accessori: a corpo	€	10.000,00
---------------------------------	---	-----------

Sommano (arrotondato)	€	47.000,00
-----------------------	---	-----------

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€</b>	<b>47.000,00</b>
--------------------------	----------	------------------

percentuale di abbattimento circa 30%

<b>PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA</b>	<b>€</b>	<b>33.000,00</b>
-----------------------------------------	----------	------------------