

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. 205/17

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 11.03.2019

LOTTO 4

Ore 9,20

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
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 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 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 esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 30.03.2017 al registro generale n. 14134 e registro particolare n. 9315 è stato pignorato:

il diritto della **proprietà** per la **quota di 1/1** dei seguenti beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia BO Foglio 14

○ Map. 222 Terreno;

○ Map. 248 Terreno;

○ Map. 249 Terreno;

○ Map. 258 Terreno;

○ Map. 250 Terreno;

○ Map. 259 Terreno;

○ Map. 305 Terreno;

○ Map. 432 Terreno;

○ Map. 433 Terreno;

○ Map. 434 Terreno;

○ Map. 438 Terreno;

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia BO Foglio 14

○ Map. 265 Subalterno 1, A/3 – Abitazione di tipo economico;

○ Map. 473 Subalterno 2, A/3 – Abitazione di tipo economico;

○ Map. 473 Subalterno 3, C/2 – Magazzini e locali di deposito;

○ Map. 265 Subalterno 4, C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

○ Map. 265 Subalterno 14, C/7 – Tettoie chiuse o aperte;

○ Map. 265 Subalterno 12, C/7 – Tettoie chiuse o aperte;

○ Map. 265 Subalterno 10, EU Ente Urbano;

○ Map. 265 Subalterno 11, EU Ente Urbano;

il diritto della **proprietà** per la **quota di 1/4** dei seguenti beni immobili:

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia BO Foglio 14

○ Map. 251 Terreno;

○ Map. 252 Terreno;

○ Map. 431 Terreno;

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia BO Foglio 21

○ Map. 3 Terreno;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO 4 - quota 1/1**

Appezamenti di terreni, bosco ceduo, seminativo, pascolo.

Siti in Comune di Valsamoggia, località Savigno BO, per una superficie catastale totale di circa mq. 41240.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietà per 1/1;

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia sezione Savigno BO

Foglio 14

○ Map. 265 Sub 1, Cat A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani (Superficie catastale Totale 75 mq. Totale escluse aree scoperte 73 mq), Rendita € 216,91, Via Ridarzola n. 661 Piano T; **LOTTO 3**

○ Map. 473 Sub 2, Cat A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani (Superficie catastale Totale 192 mq. Totale escluse aree scoperte 191 mq), Rendita € 413,17, Via Ridarzola n. 661/F Piano T-1-2; **LOTTO 1**

○ Map. 473 Sub 3, Cat C/2, Classe 1, Consistenza 174 mq (Superficie catastale Totale 223 mq.), Rendita € 611,07, Via Ridarzola n. 661/F Piano T-S1; **LOTTO 2**

○ Map. 265 Sub 4, Cat C/6, Classe 1, Consistenza 59 mq (Superficie catastale Totale 59 mq.), Rendita € 213,30, Via Ridarzola n. 81 Piano S1; **LOTTO 3**

○ Map. 265 Sub 14, Cat C/7, Classe u, Consistenza 18 mq (Superficie catastale Totale 19 mq.), Rendita € 44,62, Via Ridarzola Piano T;

LOTTO 3

- Map. 265 Sub 12, Cat C/7, Classe u, Consistenza 18 mq (Superficie catastale Totale 19 mq.), Rendita € 44,62, Via Ridarzola Piano T;

LOTTO 3

- Map. 265 Sub 10, area urbana, Consistenza 700 mq, Via Ridarzola

Piano T; **LOTTO 3**

- Map. 265 Sub 11, area urbana, Consistenza 50 mq, Via Ridarzola

Piano T; **LOTTO 3**

proprietà per 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia sezione Savigno BO

Foglio 14

- Map. 222, Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 6352 mq, Reddito

Dominicale € 5,58 Reddito Agrario € 0,98; **LOTTO 4**

- Map. 248, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 824 mq, Reddito

Dominicale € 0,43 Reddito Agrario € 0,13; **LOTTO 4**

- Map. 249, Seminativo, Classe 3, Superficie 1964 mq, Reddito

Dominicale € 3,55 Reddito Agrario € 7,10; **LOTTO 4**

- Map. 250, Pascolo Arb., Classe U, Superficie 742 mq, Reddito

Dominicale € 0,34 Reddito Agrario € 0,11; **LOTTO 4**

- Map. 258, Seminativo, Classe 3, Superficie 24160 mq, Reddito

Dominicale € 4,78 Reddito Agrario € 9,57; **LOTTO 4**

- Map. 259, Seminativo, Classe 3, Superficie 2646 mq, Reddito

Dominicale € 43,67 Reddito Agrario € 87,34; **LOTTO 4**

- Map. 305, Seminativo Arbor., Classe 3, Superficie 3418 mq, Reddito

Dominicale € 7,06 Reddito Agrario € 12,36; **LOTTO 4**

○ Map. 432, Seminativo, Classe 3, Superficie 4 mq, Reddito

Dominicale € 0,01 Reddito Agrario € 0,01; **LOTTO 4**

○ Map. 433, Seminativo, Classe 3, Superficie 69 mq, Reddito

Dominicale € 0,12 Reddito Agrario € 0,25; **LOTTO 4**

○ Map. 434, Seminativo, Classe 3, Superficie 256 mq, Reddito

Dominicale € 0,46 Reddito Agrario € 0,93; **LOTTO 4**

○ Map. 438, Seminativo, Classe 3, Superficie 805 mq, Reddito

Dominicale € 1,46 Reddito Agrario € 2,91; **LOTTO 4**

proprietà per 1/4;

proprietà per 1/4;

proprietà per 1/4;

proprietà per 1/4;

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia sezione Savigno BO

Foglio 14

○ Map. 251, Pascolo Arb., Classe U, Superficie 244 mq, Reddito

Dominicale € 0,11 Reddito Agrario € 0,04; **LOTTO 5**

○ Map. 431, Bosco Ceduo., Classe 3, Superficie 18148 mq, Reddito

Dominicale € 9,37 Reddito Agrario € 2,81; **LOTTO 5**

○ Map. 252, Seminativo Arbor., Classe 2, Superficie 2836 mq, Reddito

Dominicale € 9,52 Reddito Agrario € 13,18; **LOTTO 5**

Foglio 21

○ Map. 3, Bosco Ceduo., Classe 2, Superficie 14801 mq, Reddito

Dominicale € 12,99 Reddito Agrario € 2,29; **LOTTO 5**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto

pignorato.

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

LOTTO 4

Esecutata – **proprietaria per 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Vedere Relazione Notarile Ventennale allegata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene oggetto di stima gravano le formalità come da Relazione Notarile Ventennale allegata alla quale ci si richiama integralmente:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio pedonale) a rogito del Notaio n. 319059 di rep. Del 24.02.2004, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate in data 03.03.2004 ai nn. 10251/7708,

grava il terreno a Fg. 14 Map. 262 (fondo servente) oltre ad altro

Iscrizioni:

○ Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo iscritta il 29.01.2016 ai nn.

3637/558 atto Tribunale di Modena n. 409/2016 di rep. Del

25.01.2016 a favore di per la quota di 1/1 ciascuna (rectius ½

ciascuna) e per gli immobili censiti in Fg. 14 Map 473 Sub 2 e 3 Fg.

14 Map. 265 Sub. 4, 14, 1, 10, 11 e 12 Catasto Terreni Fg. 14 Map.

222, 248, 249, 250, 258, 259, 305, 432, 433, 434 e 438 per la quota di

¼ ciascuna (rectius 1/8 ciascuna) e per i terreni censiti a Fg. 21 Map.

3 e Fg. 14 Map. 431, 251 e 252;

○ Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo iscritta il 15.09.2016 ai nn.

41559/7270 atto Tribunale di Modena n. 1049/2016 di rep. Del

18.02.2016 a favore di per la quota di 1/1 e per gli immobili censiti in

Fg. 14 Map 473 Sub 2 e 3 Fg. 14 Map. 265 Sub. 4, 14, 1, 10, 11 e 12

Catasto Terreni Fg. 14 Map. 222, 248, 249, 250, 258, 259, 305, 432,

433, 434 e 438 per la quota di ¼ e per i terreni censiti a Fg. 21 Map.

3 e Fg. 14 Map. 431, 251 e 252;

○ Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 31.01.2017 ai

nn. 4613/713 atto n. 1597/7017 di rep. del 30.01.2017 a favore di per

la quota di 1/1 e per gli immobili censiti in Fg. 14 Map 473 Sub 2 e 3

Fg. 14 Map. 265 Sub. 4, 14, 1, 10, 11 e 12 Catasto Terreni Fg. 14

Map. 222, 248, 249, 250, 258, 259, 305, 432, 433, 434 e 438 per la

quota di ¼ e per i terreni censiti a Fg. 21 Map. 3 e Fg. 14 Map. 431,

251 e 252;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 30.03.2017 al registro generale n. 14134 e registro particolare n. 9315 a favore di per la quota di 1/1 e per gli immobili censiti in Fg. 14 Map 473 Sub 2 e 3 Fg. 14 Map. 265 Sub. 4, 14, 1, 10, 11 e 12 Catasto Terreni Fg. 14 Map. 222, 248, 249, 250, 258, 259, 305, 432, 433, 434 e 438 per la quota di ¼ e per i terreni censiti a Fg. 21 Map. 3 e Fg. 14 Map. 431, 251 e 252;

REGIME FISCALE

La vendita dei beni saranno soggetti a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA**LOTTO 4**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica al quale ci si richiama integralmente.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**LOTTO 4**

All'attualità i beni immobili sono liberi

DESCRIZIONE DEL BENE**LOTTO 4**

I terreni oggetto di perizia sono appezzamenti di terreni non pianeggianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE**LOTTO 4**

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

indicativo, sono le seguenti:

- Terreni circa mq 41240

STIMA DEL BENE

LOTTO 4

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appezzamenti di terreni, bosco ceduo, seminativo, pascolo.

Siti in Comune di Valsamoggia, località Savigno BO.

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, tenuto conto delle quote del diritto di proprietà precedentemente indicate e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 40.000,00

Percentuale di abbattimento 30 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 28.000,00

(Euro ventottomila/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, 10 febbraio 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

*Firmato digitalmente***Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Visura per soggetto
- Estratti di Mappa
- Planimetrie Catastali
- Certificato di Destinazione Urbanistica **LOTTO 4**
- Elaborato grafico di rilievo
- Raccolta fotografie

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)