

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV	
	GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	LIQUIDATORE: DOTT.SSA SABRINA ROMANO	
	* * *	N. 3+4/22
	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	R.G.
	* * *	LOTTO UNICO
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su abitazione semindipendente su tre piani fuori terra con	
	cantine e ripostigli. Terreni agricoli circostanti.	
	Sito nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Montefredente,	
	via Faldo n. 10, per una superficie commerciale di circa: abitazione mq.	
	250,00, balcone mq. 2,50, sottotetto mq. 112,00, cantina/servizi esterni mq.	
	150,00, corte esclusiva mq. 200. Terreni agricoli mq. 6.362 (misura	
	catastale). Classe energetica G.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di San Benedetto Val</u>	
	<u>di Sambro:</u>	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 45</u>	
	○ Map. 1267 sub. 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 14,5, sup. cat. mq. 374	
	(escluse aree scoperte mq. 369), RC € 748,66, via Faldo n. 10, PT-1-	
	2;	
	○ Map. 1267 sub. 2, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 10, sup. cat. mq. 14, RC €	

29,95, via Faldo n. 10, PS1;

- Map. 1267 sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 47, sup. cat. mq. 69, RC €

140,79, via Faldo n. 10, PS1;

- Map. 1267 sub. 4, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 25, sup. cat. mq. 34, RC €

74,98, via Faldo n. 10, PS1;

- Map. 1267 sub. 5, Cat. C/2, Cl. 1, mq. 25, sup. cat. mq. 24, RC €

74,98, via Faldo n. 10, PT.

Catasto Terreni

Foglio 45

- Map. 111, seminativo, Cl. 2, a 45 ca 52, RD € 5,88, RA € 16,46;
- Map. 114, seminativo arb., Cl. 2, a 16 ca 54, RD € 2,14, RA € 5,98;
- Map. 134, incolto, a 01 ca 26;
- Map. 137, incolto sterile, ca 30.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà pro-quota delle parti e cose comuni del fabbricato, tali per destinazione e per legge (muro di confine).

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

VINCOLI ED ONERI

Alla data del 11/06/2024 sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del --- a favore ---, gravante tutti beni oggetto della presente relazione

Trascrizioni:

- Atto giudiziario - sentenza di apertura della procedura di liquidazione

controllata, trascritta il --- (grava la piena proprietà dei bene
esaminati); a favore della massa dei creditori.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Presso il competente U.T. non sono presenti precedenti edilizi, si tratta di
edificio rurale di vecchia costruzione. Compare al catasto urbano solo nel
2022 per accatastamento di fabbricati ex rurali.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli
impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37
dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli
impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi
dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni
responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data
04/07/2024, codice identificativo 04216-584970-2024, dal Geom. Lisa
Zolin, numero di accreditamento 04216, valevole sino al 04/07/2034. Nel
predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente occupato da ---- comproprietario.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto sorge all'interno di un piccolo borgo rurale distante circa 1 km. dalla località Montefredente, frazione del Comune di San Benedetto Val di Sambro.

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente, edificato in epoca remota, sviluppato su due piani fuori terra oltre a sottotetto e porzione seminterrata destinata a servizi.

Lo stabile è formato da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura lignea a falde inclinate, dotata di manto in tegole di laterizio.

Esternamente presenta scarse condizioni manutentive.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno quattro camere, bagno e balcone al piano primo, disimpegno, quattro camere e ripostiglio al piano secondo (sottotetto), cinque vani ad uso ripostiglio al piano piano seminterrato (all'interno dei quali sono installati sanitari e servizi igienici); dispone inoltre di corte esterna esclusiva sulla quale insiste un piccolo fabbricato indipendente di servizio, in precarie condizioni manutentive.

Le opere di finitura quali pavimenti parte in graniglia di marmo, parte in ceramica, rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, infissi in legno con vetro semplice dotati di scuri esterni in legno ed inferriate metalliche al piano terra, portoncino di accesso in legno e vetro con chiusura di sicurezza,

sono vetuste, di scarsa qualità ed in scarso stato manutentivo.

Si segnalano in particolare significativi ed evidenti fenomeni di infiltrazione provenienti dal coperto.

Gli impianti tecnologici quali: riscaldamento (al solo piano primo) mediante caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa, elettrico ed idraulico sono indipendenti; non reperite dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

Il piano terra dell'abitazione è riscaldato mediante camino tradizionale e stufa economica.

I terreni agricoli sono privi di sovrastanti fabbricati e dotati di modesta estensione, posti al confine diretto con l'area esterna esclusiva del fabbricato residenziale descritto. Di scarso valore commerciale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

abitazione	ca. mq.	250,00	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq.	2,50	indice mercantile applicato 0,33
sottotetto	ca. mq.	112,00	indice mercantile applicato 0,40
cantina/servizi	ca. mq.	150,00	indice mercantile applicato 0,20
corte	ca. mq.	200,00	
terreni agricoli	mq. catastali	6.362	

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 326,00.

I terreni agricoli vengono valutati a parte.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su abitazione semindipendente su tre piani fuori terra con cantine e ripostigli.

Terreni agricoli circostanti.

Sito nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Montefredente, via Faldo n. 10.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **270,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

326,00 mq. (sup. commerciale) x 270,00 €/mq.	€	88.020,00
--	---	-----------

Terreni agricoli	€	2.000,00
------------------	---	----------

VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€	90.000,00
---------------------------------	---	-----------

Percentuale di abbattimento (circa 25%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA:	€	67.500,00
--	----------	------------------