

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

* * *

PROCEDURA EX ART. 14 NOVIES L. 3/2012

n. 4789/2021 V.G.

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO: ---

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

LIQUIDATORE: DOTT. GIONATA BARTOLINI

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT. MARCO ORLANDONI

* * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 29.08.2023

Premessa.

Il sottoscritto ing. Giovanni Manaresi, su incarico del Dott. Gionata Bartolini, in data 29.08.2023 ha redatto relazione di stima degli immobili di proprietà della sig.ra ---, nell'ambito della procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento ex Legge n.3/2012 di cui all'oggetto.

In data 23 febbraio u.s. è stata segnalata al sottoscritto la presenza di una piccola striscia di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Medicina al Foglio 187, Mappale 455 di mq 85, cointestata alla sig.ra ---, facente parte del lotto di vendita.

Il Dott. Marco Orlandoni, nella sua relazione in data 19.02.2026, ha evidenziato che

"la piccola striscia di terreno distinta con il foglio 187, mappale 455 di mq. 85 non è presente né nella relazione notarile né nella perizia di stima. Questo perché tale mappale è stato individuato con variazione d'ufficio del 15 ottobre 2025, variazione di destinazione n. 197267.1/2025, Pratica n. BO0197267 in atti dal 15 ottobre 2025, quindi non esisteva né alla data di redazione della relazione notarile (datata 24 giugno 2024) né alla data di redazione della perizia di stima (datata 29 agosto 2023)"

Pertanto, è stata chiesta al sottoscritto un'integrazione della perizia redatta nel

2023, al fine di confermare o meno la valutazione del lotto di vendita.

Individuazione della striscia di terreno.

Le indagini effettuate hanno permesso di accertare che la striscia di terreno evidenziata dal Dott. Orlandoni corrisponde ad un tratto della pista ciclabile realizzata dal Comune di Medicina tra la fine del 2024 e l'inizio del 2025, oggetto di procedura di esproprio.

La procedura prevede l'acquisizione della striscia di terreno da parte del Comune di Medicina. Da quanto riferito è già stata versata alla procedura l'indennità di esproprio ma non si è perfezionato il trasferimento del terreno a causa dei gravami iscritti sulla particella espropriata.

La striscia di terreno è allibrata al Catasto Terreni del Comune di Medicina, intestata a "---, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ---, Proprietà per 1/2",

come segue.

Fg.	Part.	Sub.	Porz	Qualità Classe	Sup.(mq)
187	455		-	Relitto Ente Urbano	85

L'immobile deriva da "Variazione d'ufficio del 15/10/2025 Pratica n. BO0197267 in data 15/10/2025 Variazione Destinazione (n.197267.1/2025)" per frazionamento dell'Ente Urbano individuato con la Part.139 di originari mq 1.323.

A seguito del frazionamento del 15/10/2025 Pratica n. BO0197264, è stata variata la Part.139 (Ente Urbano che individua il fabbricato oggetto di stima), la cui superficie è stata ridotta a mq 1.238, ed è stata costituita la nuova Part.455 di mq 85.

Alla modifica effettuata al Catasto Terreni è seguita la variazione al Catasto Fabbricati della corte comune del fabbricato, che ha comportato la soppressione del preesistente bene comune non censibile (b.c.n.c.) Part. 139 sub.1 graffato a Part. 139 sub.2, e la costituzione del sub.10 (b.c.n.c., corte comune a tutti

subalterni del mappale 139) e ridefinizione del sub.2 (b.c.n.c, vano scala comune a sub.6 e 7).

Conclusioni.

Considerato che è già stata versata alla procedura l'indennità di esproprio, **la particella è da includere nel lotto di vendita, nella misura della quota indivisa di proprietà di 1/2.**

~ o ~ o ~ o ~

Il valore terreno individuato con la Part. 455 di mq 85 è € 0,00 (Euro Zero,00).

Restano invariati la valutazione del lotto di vendita e il prezzo a base d'asta, già fissato in € 150.000,00.

~ o ~ o ~ o ~

Nell'avviso di vendita è necessario rettificare l'attuale identificazione dei beni, come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Medicina:

Fg.	Part.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
187	139	9	via San Vitale Est n.4544, p.T	-	C/1	2	200 mq	Tot.:231 mq	€ 1.724,97
187	139	6	via San Vitale Est n.4544, p.T-1	-	A/3	3	6 vani	Tot.:148 mq Tot.escl. aree scop.:142 mq	€ 526,79
187	139	7	via San Vitale Est n.4544, p.T-1	-	A/3	3	4,5 vani	Tot.:91 mq Tot.escl. aree scop.:91 mq	€ 395,09

Il fabbricato insiste su terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 187, particella 139, Ente Urbano di **mq 1.238.**

Completano la proprietà:

- Particella 139 sub 10: Bene Comune Non Censibile (b.c.n.c.) corte comune circostante tutto il fabbricato;
- Particella 139 sub 2: b.c.n.c. il vano scala, comune agli appartamenti sub.6 e 7.

Catasto Terreni del Comune di Medicina:

Fg.	Part.	Sub.	Porz	Qualità Classe	Sup.(mq)
187	455		-	Relitto Ente Urbano	85

Occorre, inoltre, precisare che l'aggiudicatario si impegna a sottoscrivere l'atto di trasferimento della striscia di terreno all'amministrazione comunale.

~ o ~ o ~ o ~

Ritenendo di avere dato un'esatta e corretta valutazione di quanto richiesto per il compimento dell'incarico conferito, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni inerenti al presente elaborato.

Bologna, 26 febbraio 2026

In fede

ING. GIOVANNI MANARESI

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura CF e CT per soggetto
3. Visure storiche Catasto Terreni, particelle 139 e 455
4. Visure dei b.c.n.c. (P.139 sub.10 e P.139 sub.2)
5. Elaborato planimetrico aggiornato