

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	LIQUIDATORE DOTTORESSA MARIA CRISTINA BONFIGLIOLI	
	* * *	N. 361-1/2024
	PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	R.G.
	* * *	LOTTO UNICO
	PREMESSA	
	I beni oggetto di L.C saranno presi in considerazione, specificando:	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI L.C.	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	

- **CONSISTENZA COMMERCIALE**

- **STIMA DEL BENE**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole 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 a 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 superficiaria dei beni.

Si specifica che nella ricerca si è fatto inoltre riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 10-15% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura di L.C., si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 e il 25% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà su terreni agricoli suddivisi in due distinti fondi posti a breve distanza tra essi, catastalmente identificati a bosco, pascolo, castagneto da frutto, seminativo. Privi di fabbricati autorizzati.

Siti nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Sant'Andrea, per una superficie catastale di 99.688 mq. (HA 09 a 96 ca 88).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di San Benedetto Val

di Sambro:

Catasto Terreni

Foglio 20

- Map. 44, cast. frutto, Cl. 3, a 67 ca 44, RD € 4,54, RA € 0,35;
- Map. 45, pascolo, Cl. U, a 78 ca 78, RD € 2,44, RA € 2,03;
- Map. 46, cast. frutto, Cl. 3, a 32 ca 42, RD € 2,18, RA € 0,17;
- Map. 47, pascolo, Cl. U, ha 1 a 03 ca 06, RD € 3,19, RA € 2,66;
- Map. 92, bosco ceduo, Cl. 2, a 21 ca 75, RD € 1,46, RA € 0,67;
- Map. 151, cast. frutto, Cl. 3, a 93 ca 82, RD € 6,30, RA € 0,48;
- Map. 180, cast. frutto, Cl. 3, a 12 ca 00, RD € 0,81, RA € 0,06;
- Map. 181, cast. frutto, Cl. 3, a 08 ca 14, RD € ,55, RA € 0,04;
- Map. 182, seminativo, Cl. 3, a 30 ca 20, RD € 2,18, RA € 7,80;
- Map. 183, cast. frutto, Cl. 3, a 81 ca 86, RD € 5,50, RA € 0,42;
- Map. 184, seminativo, Cl. 3, a 35 ca 16, RD € 2,54, RA € 9,08;
- Map. 185, seminativo, Cl. 3, a 46 ca 54, RD € 3,37, RA € 12,02;
- Map. 186, seminativo, Cl. 3, a 37 ca 18, RD € 2,69, RA € 9,60;
- Map. 187, cast. frutto, Cl. 3, a 11 ca 45, RD € 0,77, RA € 0,06;
- Map. 188, cast. frutto, Cl. 3, a 22 ca 28, RD € 1,50, RA € 0,12;
- Map. 189, seminativo, Cl. 3, a 27 ca 52, RD € 1,99, RA € 7,11;
- Map. 190, seminativo, Cl. 3, a 24 ca 49, RD € 1,77, RA € 6,32;
- Map. 192, cast. frutto, Cl. 2, a 28 ca 90, RD € 3,73, RA € 0,30;
- Map. 194, cast. frutto, Cl. 3, a 28 ca 78, RD € 1,93, RA € 0,15;

○ Map. 247, seminativo, Cl. 3, a 10 ca 52, RD € 0,76, RA € 2,72;

○ Map. 392, seminativo, Cl. 3, a 04 ca 30, RD € 0,31, RA € 1,11;

○ Map. 393, cast. frutto, Cl. 3, a 08 ca 27, RD € 0,56, RA € 0,04;

○ Map. 394, cast. frutto, Cl. 3, a 07 ca 06, RD € 0,47, RA € 0,04;

○ Map. 395, seminativo, Cl. 3, a 04 ca 90, RD € 0,35, RA € 1,27;

○ Map. 396, seminativo, Cl. 3, a 01 ca 63, RD € 0,12, RA € 0,42;

○ Map. 417, cast. frutto, Cl. 3, a 02 ca 24, RD € 0,15, RA € 0,01;

○ Map. 418, cast. frutto, Cl. 3, a 12 ca 30, RD € 0,83, RA € 0,06;

○ Map. 503, cast. frutto, Cl. 3, a 05 ca 72, RD € 0,38, RA € 0,03;

○ Map. 504, seminativo, Cl. 3, a 16 ca 40, RD € 1,19, RA € 4,23;

○ Map. 506, seminativo, Cl. 3, a 30 ca 03, RD € 4,34, RA € 15,50;

○ Map. 507, cast. frutto, Cl. 3, a 39 ca 64, RD € 2,66, RA € 0,20.

Foglio 21

○ Map. 39, cast. frutto, Cl. 3, a 17 ca 46, RD € 1,17, RA € 0,09;

○ Map. 73, cast. frutto, Cl. 2, a 14 ca 44, RD € 1,86 RA € 0,15.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non segnalate.

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

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

28/04/2025 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione del --.

Trascrizioni:

- Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritta il --, a

favore della massa dei creditori.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Due distinte compravendite.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Terreni privi di fabbricati edificati con regolare concessione edilizia.

Sono presenti due manufatti costruiti con legname e materiali di recupero, adibiti a ricovero attrezzi. Da demolire.

Conformità impianti.

I terreni e le precarie strutture sono prive di impiantistica.

Valore dei terreni ai fini del calcolo I.M.U.: € 10.960,31.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile non deve essere prodotta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero da persone e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fondo agricolo suddiviso in due corpi distanti tra loro circa 250 metri, zona di alta collina, prevalentemente a bosco e pascolo.

Ubicato nel Comune di San Benedetto Val di Sambro in frazione Sant'Andrea; una parte del fondo è raggiungibile dalla Via della Fontana.

Attualmente si presenta in stato di abbandono, i mappali che catastalmente hanno qualità seminativo sono in maggior parte inglobati da bosco

spontaneo, il bosco ceduo e il castagneto da frutto sono degradati.

Come detto, sono presenti alcune piccole strutture per ricovero attrezzi costruite in legno e materiali di recupero, da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ricadono 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.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie catastale del bene in oggetto, è la seguente:

terreni agricoli mq. 99.688

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà su** terreni agricoli suddivisi in due distinti fondi posti a breve distanza tra essi, catastalmente identificati a bosco, pascolo, castagneto da frutto, seminativo.

Privi di fabbricati autorizzati.

Siti nel Comune di San Benedetto Val di Sambro frazione Sant'Andrea, per una superficie catastale di 99.688 mq. (HA 09 a 96 ca 88).

Il valore attribuito è come bosco e castagneto degradati oltre a circa ettari 1,3 a seminativo di montagna.

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 25%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 14.000,00

San Benedetto Val di Sambro località Sant'Andrea









