

Arch. Stefano Zacchini  
Via Mazzini 82/6 – 40138 Bologna  
Tel. 3358024434  
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 509/15**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

**Udienza 04.12.2017**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

**Ore 13:10**

04/09/2017, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Via

Mazzini n. 82/6, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 14/09/2017 gli

conferiva l'incarico di CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con gli uffici tecnici del Comune di

Castiglione dei Pepoli (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ STATO DI OCCUPAZIONE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 quello 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 beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 304/08/2015

all'art. 23478 è stata pignorata la quota di 1/1 dei beni di seguito indicati:

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO):

○ Foglio 34 Mappale 2001, Natura T-Terreno, Consistenza 27 are 75

centiare;

○ Foglio 34 Mappale 1409, Natura T-Terreno, Consistenza 2 are 39

centiare;

\* \* \*

### LOTTO UNICO

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzioni di terreno edificabili di superficie complessiva 30 are 14

centiare ca catastali, ricadenti in zona **B2 (residenziali di completamento)**

**nel PRG vigente – Var. specifica 2015 e nel PRG adottato – Var.**

**specifica 2016**, aventi indice di edificabilità  $U_f = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , pari ad una Sc

(Superficie complessiva =  $SU + 60\% SA$ ) di  $1.065 \text{ m}^2$  ca, beni siti in

Comune di Castiglione dei Pepoli, (BO), via Toscana tra i civ. n. 35 e 41.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Castiglione dei Pepoli:

• Foglio 34 Mappale 2001, Qualità Seminativo, Classe 2, Are 27 Centiare

75, Reddito Dominicale € 3,58, Agrario € 10,03;

• Foglio 34 Mappale 1409, Qualità seminativo, Classe 2, Are 02 Centiare

39, Reddito Dominicale € 0,31, Agrario € 0,86;

#### PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

**Parti comuni:** *i beni sono pervenuti in proprietà per successione.*

**Servitù attive e passive:** i beni vengono trasferiti a corpo e non a

misura, con ogni aderenza, pertinenza, sovrastanza, usi e diritti, azioni e

ragioni, comunioni, servitù sia attive che passive, nello stato di fatto e di

diritto in cui, si trovano, ben conosciuto dalla parte beneficiaria dell'eredità.

Vedi anche atti di provenienza ultraventennali.

### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

### **Altre informazioni per l'acquirente:**

All'attualità i beni per loro natura non sono costituiti in Condominio.

### **CONFINI**

I beni di cui al Foglio 34 Mapp. 1409 e 2001 confinano con la via

Toscana e con beni di cui al Foglio 34 Mapp. 488, 495, 1464, 622, 685, 686,

salvo altri.

### **PERTINENZA**

L'esecutata è piena proprietaria dei beni per l'intero.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Non risulta trascritta né accettazione di eredità, né dichiarazione di successione.

L'esecutata ha revocato la propria rinuncia all'eredità con rogito rep. n.

64732 depositato presso l'ufficio successioni del Tribunale di Bologna in

data 16/09/2013.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

I beni sono pervenuti all'esecutata per successione.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile ventennale del 09/09/2015, allegata agli

atti, i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

**Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Nessuno*

**Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

○ *Iscrizioni:*

• ipoteca giudiziale iscritta in data 13/11/2012 al part. 6152, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

• ipoteca giudiziale iscritta in data 08/10/2013 al part. 5174, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

• ipoteca giudiziale iscritta in data 08/05/2014 al part. 2329, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura oltre ad altri.

(Si precisa che nella suddetta nota i terreni sono stati descritti erroneamente come censiti al Fg 34 Mapp. 1409/2001)

• ipoteca giudiziale iscritta in data 03/09/2014 al part. 4748, grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura oltre ad altri.

(Si precisa che nella suddetta nota i terreni sono stati descritti erroneamente come censiti al Fg 34 Mapp. 1409/2001).

○ *Trascrizioni:*

• Pignoramento immobiliare trascritto in data 04/08/2015 al part. 23478 a, grava la proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

Vedi anche certificazione notarile allegata.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o ad imposta di registro a

seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

I terreni oggetto di trasferimento, ai sensi delle Norme Tecniche di

Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione dei

Pepoli, Variante specifica 2015, hanno attualmente le seguenti destinazioni

urbanistiche:

#### **Foglio 34 Mappale 1409**

- Zona B2: residenziali di completamento (Art.25) (227 mq circa)

- Soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10) (227 mq circa)

- Soggetta a Zona 5: area di influenza (227 mq circa)

#### **Foglio 34 Mappale 2001**

- Viabilità (337 mq circa)

- Zona B2: residenziali di completamento (Art.25) (1.952 mq circa)

- Zona G6: parcheggi pubblici (Art.30) (346 mq circa)

- Soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10) (2.634 mq circa)

- Soggetta a Zona 5: area di influenza (2.634 mq circa)

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

del Comune di Castiglione dei Pepoli, Adottato, Variante specifica 2016,

hanno attualmente le seguenti destinazioni urbanistiche:

#### **Foglio 34 Mappale 1409**

- Zona B2: residenziali di completamento (Art.25) (227 mq circa)

- Soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10) (227 mq circa)

- Soggetta a Zona 5: area di influenza (227 mq circa)

#### **Foglio 34 Mappale 2001**

- Viabilità (337 mq circa)

- Zona B2: residenziali di completamento (Art.25) (1.952 mq circa)

- Zona G6: parcheggi pubblici (Art.30) (346 mq circa)

- Soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10) (2.634 mq circa)

- Soggetta a Zona 5: area di influenza (2.634 mq circa)

Le superfici, fornite dall'Ufficio e Tecnico del Comune di Castiglione dei Pepoli sono PURAMENTE indicative, come dallo stesso dichiarato, in quanto vi sono delle differenze nella sovrapposizione tra la cartografia catastale e quella del PRG.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene in oggetto, per sua natura non necessita di attestato di prestazione energetica.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente i beni sono nella disponibilità dell'esecutata.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Le porzioni di terreno oggetto della presente valutazione sono ubicate nel Comune di Castiglione dei Pepoli, accessibili dalla via Toscana, unico fronte stradale di accesso, posto tra i civici 35 e 41.

Sui rimanenti tre lati confinano con recinzioni di altri lotti edificati.

I terreni caratterizzati da una significativa pendenza che dalla via Toscana degrada verso le proprietà prospicienti la via Garibaldi, sono attualmente incolti, in parte cespugliati e con presenza di alcuni alberi di medie dimensioni.

Lungo la via Toscana è presente un elettrodotto.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Il bene in oggetto, per sua natura non necessita di attestato di

conformità degli impianti.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, precisando che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, è la seguente:

#### Appezamenti di terreno edificabile

**Superficie catastale complessiva** **30 are 14 ca**

**Sc complessiva realizzabile** **1.065 m<sup>2</sup> ca**

### STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi Porzioni di terreno edificabili di superficie complessiva 30 are 14 centiare ca catastali, ricadenti in zona **B2 (residenziali di completamento) nel PRG vigente – Var. specifica 2015 e nel PRG adottato – Var. specifica 2016**, aventi indice di edificabilità  $U_f = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , pari ad una Sc (Superficie complessiva =  $SU + 60\% SA$ ) di 1.065 m<sup>2</sup> ca, beni siti in Comune di Castiglione dei Pepoli, (BO), via Toscana tra i civ. n. 35 e 41.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova.



**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PER INTERO**

Appezamenti di terreno edificabile: Euro 245.000,00

*Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 25 % del valore di mercato, pertanto:*

**VALORE DEI BENI A BASE D’ASTA (arrotondato)**

**Euro 180.000,00**

**(Euro centottantamila//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

Bologna, 20 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

**Allegati:**

- o Elaborato grafico
- o Raccolta fotografie