

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	* * *	N. 162/12 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 03.02.2014</u>
	Promosso da:	<u>Ore 10.15</u>
	CREDITORE PROCEDENTE	<u>LOTTO 1</u>
	(Avv. ----)	
	Contro	
	ESECUTATA	
	* * *	
	PREMESSA	
	La 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 Pianoro e Castello di Serravalle ove si trovano i beni pignorati,	
	espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente,	
	espone quanto segue.	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	Con verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/4/2012 al	
	reg. gen -e al reg. part. -, sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà	
	della -:, a favore del creditore precedente:	
	1. <u>Piena proprietà di terreni privi di sovrastanti fabbricati posti in Comune</u>	
	<u>di Castello di Serravalle</u> , identificati al Catasto Terreni come segue:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 111 – cons. 13 are 90; 	
		M_PR_02_07

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 387 – cons. 1 ettato 42

are 35 centiare;

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 113 – cl 3-cons. 1 ettato

14 are 20 centiare; cl 2- 15 are 22 centiare;

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 114 – cons. 35 are 9

centiare;

2. Piena proprietà di terreni privi di sovrastanti fabbricati posti in Comune

di Pianoro, identificati al Catasto Terreni come segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 51 – cons. 39 are 98 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 63 – cons. 3 ha 30 are 38 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 64 – cons. 5 ha 47 are 50 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 65 – cons. 2 ha 0 are 54 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 99 – cons. 27 are 20 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 254 – cons. 37 are 79 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 262 – cons. 19 are 91 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 268 – cons. 73 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 270 – cons. 15 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 276 – cons. 38 are 19 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 303 – cons. 1 are 63 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 304 – cons. 4 are 30 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 305 – cons. 99 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 306 – cons.1 are 31 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 297 – cons. 10 are 93 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 298 – cons. 17 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 299 – cons. 43 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 300 – cons.3 are 71 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 301 – cons. 26 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 309 – cons.44 are 53 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 310 – cons. 13 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 314 – cons. 42 are 30 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 315 – cons. 6 are 7 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 316 – cons. 1 are 29 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 317 – cons. 22 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 318 – cons. 56 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 319 – cons. 24 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 320 – cons.4 are 40 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 321 – cons. 25 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 322 – cons.3 are 19 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 323 – cons.18 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 324 – cons.3 ha 15 are 16 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 325 – cons. 73 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 326 – cons.4 are 27 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 327 – cons. 3 are 51 ca;

3. **Piena proprietà fabbricati posti in Comune di Pianoro**, identificati al

Catasto Fabbricati come segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 4 - via Serrabella n.12 – cat

A/10 – cons. 5,5 vani;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 6 - via Serrabella n.12 – cat

D/10;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 9 - via Serrabella n.12 – cat A/3

– cons. 6 vani;

4. Piena proprietà di aree urbane identificati al Catasto Fabbricati come

segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 273 - cons. 438 m²;
- Pianoro – Foglio 11 - Particella 274 - cons. 40 m²;
- Pianoro – Foglio 11 - Particella 275 - cons. 90 m².

Tenuto conto della varietà dei beni pignorati, della loro distribuzione e localizzazione, al fine di agevolarne la commerciabilità, tenuto conto anche del recente frazionamento catastale relativamente agli immobili facenti parte del complesso immobiliare industriale, si ritiene opportuno suddividere il compendio in DUE LOTTI:

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di terreni agricoli coltivati a vigneto e ulivi, privi di sovrastanti fabbricati, posti in Comune di Castello di Serravalle di superficie catastale complessiva di 3 ha 20 are 76 ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Serravalle intestati a “--Proprietà per I/I

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
29	111	FRUTTETO	2	13 are 90 ca	16,86	5,38
29	387	SEMIN/ARBOR	2	1 ha 42 are 35	73,52	66,17

		SEMIN/ARBOR	3	1 ha 14 are 20	35,39	41,29
29	113	FRUTTETO	2	ca 15 are 22	18,47	5,90
29	114	FRUTTETO	2	35 are 9	42,59	13,59
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE 3 ha 20 are 76 ca						

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra i dati catastali della visura e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: La vendita viene fatta ed accettata con il trasferimento del terreno sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con aderenze, accessioni e pertinenze, impianti, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti come da rogiti di provenienza.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di fatto in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni in oggetto.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con atrio comune ed altre proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile appartiene in piena proprietà alla società esecutata - SRL con sede in Pianoro, C.F. -.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata con il seguente atto:

Compravendita Notaio - rep.- del 01/02/2007 trascritto il 27/02/2007 al

reg. part.- e reg. gen.-.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura (relativamente ai beni in oggetto):

› Ipoteca volontaria Notaio - rep. - del 04/04/2012 derivante da

Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta al reg. part. -

reg. gen - del 05/04/2012 gravante, tra gli altri, gli immobili in

Comune di Castello di Serravalle e Comune di Pianoro;

› Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 30.04.2012 al reg.

gen. -e al reg. part. - a favore della –

REGIME FISCALE

La Società esecutata **non è** qualificabile come **impresa costruttrice**. La
vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o ad Imposta di Registro, a seconda
del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato alla
sottoscritta in data 9 aprile 2013 Prot. 3573/10.10, i terreni identificati al
N.C.T. del Comune di Castello di Serravalle al Foglio 29 mappali 387, 111,
113 e 114 ricadono in “Zona Omogenea E – Agricola”, normata dall'art. 15

delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.

adottata in data 21 marzo 1996 ed approvata con Delibera di Giunta

Provinciale n. 833 del 14 dicembre 1998 e successive modifiche e integrazioni.

L'area risulta individuata ai sensi del Piano Strutturale Comunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 20 marzo 2013 in area "ARP –

Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico" ed è normata dall'art. 7.3 delle norme di PSC; inoltre l'area ricade, ai senso del Regolamento Urbanistico

Edilizio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 20 marzo 2013 in area "ARP – Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico" ed è normata dall'art.4.6.3 delle norme del RUE.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano nella disponibilità della società esecutata.

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni oggetto di stima, situati in Comune di Castello di Serravalle, sono posti in zona collinare ben orientati a sud-est e coltivati in parte a vigneto ed in parte ad uliveto per complessivi 32.076 m² ed hanno un andamento plano-altimetrico piuttosto regolare.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale dei terreni è determinata sulla base della documentazione catastale; la determinazione delle superfici è da ritenersi indicativa in quanto i terreni vengono stimati a corpo e non a misura:

Terreni agricoli (sup. catastale) ha 3 are 20 ca 76

STIMA DEL BENE

Piena proprietà di terreni adibiti ad uso agricolo, coltivati con vigneti

ed ulivi aventi superficie complessiva di 32.076 m².

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 96.000,00

Detraendo il 40% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene :

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 57.000,00

(Euro cinquantasettemila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi ai beni oggetto della presente procedura e nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Bologna 13 dicembre 2013

La C.T.U.