

## TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

\* \* \*

N. 306/2018 R.G. Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da:

Udienza: 28.06.2021**Creditore Procedente****Ore 10:00**

Contro

**Soggetto Esecutato.**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza del 20/12/2018 nominava l'Arch. Andrea Zagni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna al n. 2454, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. *Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).*
2. *Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni*

*verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.*

3. *Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c.3 comma;*

4. *Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*

5. *Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*

6. *Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata*

della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido

*e preciso svolgimento dell'incarico.*

11. *Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessari.*

Il **primo accesso** è stato eseguito congiuntamente all'Avv. ---/---, nominato Custode giudiziale, **in data 21/01/2019.**

La Proprietà non era presente al sopralluogo; i beni oggetto di esecuzione immobiliare erano comunque accessibili.

In data 18/03/2019, la procedura esecutiva è stata oggetto di sospensione per improcedibilità.

Nella successiva udienza del 05/11/2020 il Giudice dell'Esecuzione ordinava al sottoscritto CTU nominato di riprendere le operazioni peritali.

**In data 01/04/2021** è stato eseguito un **successivo sopralluogo** sui beni oggetto di procedura.

Si allegano le copie dei Verbali di primo e successivo accesso.

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 l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

○ **DATI DI PIGNORAMENTO**

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di comparazione (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad 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 superficiale dei beni, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo averne determinato il più probabile valore di mercato, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40 %, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 03/08/2018, Reg. Gen. n. 39814 e Reg. Part. n. 26773, presentazione n. 24, è stata pignorata alla Società ---/---. la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti in Comune di Bologna in Via del Sostegnazzo, così identificati nella predetta Nota di trascrizione:

- Catasto Terreni - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 327, Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 8 are 02 centinare;
- Catasto Terreni - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 332, Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 61 centinare;
- Catasto Terreni - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 333, Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 54 centinare;
- Catasto Terreni - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 334, Sub --,

Natura T-Terreno, Consistenza 1 are 37 centinare;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 152, Sub --,

Natura F4-Unità in corso di definizione, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 342, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 346, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 348, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 349, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 350, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 351, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 353, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 355, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 356, Sub 3,

Natura D1-Opifici, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 356, Sub 4,

Natura D1-Opifici, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 357, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 359, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 362, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 363, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 364, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 368, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 369, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 370, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --;

- Catasto Fabbricati - Comune di Bologna - Foglio 57, Part. 372, Sub --,

Natura F1-Area Urbana, Consistenza --.

Il tutto a favore di ---/---.

\* \* \*

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio, della natura e della localizzazione dei beni si predispongono la vendita in **LOTTO UNICO**.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà del Soggetto Esecutato** di:

- appezzamenti di terreni agricoli;



la superficie catastale complessiva è pari a circa ha. 0.09.94 (mq. 994)

- “aree urbane” sia pubbliche che private relative a strade, parcheggi,

marciapiedi e percorsi pedonali, aree verdi;

la superficie catastale complessiva delle “aree urbane”, sia pubbliche che

private, è pari a circa mq. 2674,00;

- piccolo fabbricato composto da due unità immobiliari entrambe ad uso

cabina elettrica con un ripostiglio, di cui una risulta essere una cabina

Enel (*cabina 207038 in servizio dal 03/11*) e l'altra a servizio della

Residenza Assistita “Parco del Navile” esistente;

la superficie del piccolo fabbricato costituito da due unità immobiliari ad

uso cabina elettrica con un ripostiglio non è determinata;

- lotti, di cui uno identificato come “unità in corso di definizione”, destinati

alla realizzazione di Strutture Socio-Sanitarie e delle relative pertinenze,

già oggetto di *Permesso di Costruire Pg. n. 192130/2009* ma a tutt'oggi

decaduto;

la potenzialità edificatoria dell'”unità in corso di definizione”, desunta

dagli elaborati della *Denuncia di Inizio Attività per V.C.O. Prot. n.*

*205647 del 07/09/2011*, è pari a circa mq. 999,25 di S.U e mq. 22,72 di

S.A.

Il tutto posto in Comune di Bologna, in Via del Sostegnazzo, in prossimità

del civico n. 5.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, risultano catastalmente

identificati come segue:

Beni intestati a:

- ---/--- con sede a Bologna – **piena proprietà per 1/1 (intero)**;

Beni identificati:

**Catasto Terreni** - Comune di Bologna:

- Foglio 57, Part. 327, Sub --, qualità Seminativo, classe 2, superficie ha

0.08.02, Reddito Dominicale € 9,93, Reddito Agrario € 4,76;

- Foglio 57, Part. 332, Sub --, qualità Seminativo, classe 2, superficie ha

0.00.61, Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 0,36;

- Foglio 57, Part. 333, Sub --, qualità Seminativo, classe 2, superficie ha

0.00.54, Reddito Dominicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,32;

- Foglio 57, Part. 334, Sub --, qualità Seminativo, classe 2, superficie ha

0.01.37, Reddito Dominicale € 1,63, Reddito Agrario € 0,81;

**Catasto Fabbricati** - Comune di Bologna, Via del Sostegnazzo

- Foglio 57, Part. 152, sub --, ZC --, Categoria in corso di definiz., Classe --, Consistenza --, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 356, sub 3, ZC 2, Categoria D/1, Classe --, Consistenza --, Sup. Cat. --, Rendita € 92,00, piano T.

- Foglio 57, Part. 356, sub 4, ZC 2, Categoria D/1, Classe --, Consistenza --, Sup. Cat. --, Rendita € 76,00, piano T.

- Foglio 57, Part. 342, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --, Consistenza 106 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 346, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --, Consistenza 29 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 348, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --, Consistenza 47 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 349, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 18 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 350, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 15 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 351, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 113 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 353, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 88 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 355, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 118 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 357, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 130 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 359, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 14 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 362, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 206 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 363, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 38 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 364, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 1734 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 368, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 3 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 369, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 6 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 370, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 3 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

- Foglio 57, Part. 372, sub --, ZC --, Categoria area urbana, Classe --,

Consistenza 6 mq, Sup. Cat. --, Rendita --, piano T.

*Si precisa che non è stata eseguita alcuna verifica strumentale dei confini (anche in funzione di una verifica della consistenza), ma solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi.*

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali indicati nelle visure catastali e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

I beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e, segnatamente, quelle nascenti o richiamate nei seguenti

Atti:

○ Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 172154 del 09/12/1999, trascritto a Bologna il 17/12/1999 al n. 28482 del Registro Particolare e al n. 43224 del Registro Generale.

○ Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 177874/31440 del 19/03/2003, trascritto a Bologna il 29/03/2003 al n. 10449 del Registro Particolare e al n. 15786 del Registro Generale.

○ Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 80628/25622 del 08/05/2009, trascritto a Bologna il 14/05/2009 al n. 13065 del Registro Particolare e al n. 25457 del Registro Generale.

*Si evidenzia altresì che nella Relazione Notarile allegata, è indicato come “Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso”.*

- Atto di vendita e modifica servitù del ---/---, rep. n. 85499/28082 del 21/09/2011, trascritto a Bologna il 27/09/2011 al n. 25146 del Registro Particolare e al n. 39518 del Registro Generale.

*Si evidenzia che nella Relazione Notarile allegata, è indicato come “Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso”.*

- Atto di vendita e modifica servitù del Notaio ---/---, rep. n. 85499/28082 del 21/09/2011, trascritto a Bologna il 27/09/2011 al n. 25147 del Registro Particolare e al n. 39519 del Registro Generale.

*Si evidenzia che nella Relazione Notarile allegata, è indicato come “Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso”.*

Sull’attuale *Particella 348*, parte del presente procedimento esecutivo, risulta altresì l’obbligo di istituire la servitù di passaggio a favore del Comune di Bologna, come meglio specificato nei seguenti Atti:

- Atto Unilaterale d’Obbligo autenticato dal Notaio ---/---, rep. n. 182.773 del 09/03/2006, registrato a Bologna in data 22/03/2006;
- “*Integrazione dell’Atto Unilaterale d’Obbligo per il completamento delle opere di urbanizzazione e relative cessioni di aree già oggetto di permesso di costruire Pg. n. 206652/2004*” autenticato dal Notaio ---/---, rep. n. 6164/2264 del 14/10/2010, trascritto a Bologna il 19/10/2010 al n. 28545 del Registro Particolare e al n. 47029 del Registro Generale;
- “*Integrazione dell’Atto Unilaterale d’Obbligo per lo stralcio delle opere di urbanizzazione e relativa cessione di aree in Bologna già oggetto di permessi di costruire Pg. n. 206652/2004 e Pg. n. 192130/2009*”

autenticato dal Notaio ---/--- rep. n. 21205/13341 del 05/09/2011,

trascritto a Bologna il 13/09/2011 al n. 24064 del Registro Particolare e

al n. 37944 del Registro Generale.

*Si evidenzia che la suddetta formalità non risulta indicata della*

*Relazione Notarile.*

### VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale i beni sono

posti ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

\* \* \*

Parte del compendio oggetto di esecuzione è costituito da aree pubbliche e

private.

Alcune di esse sono relative alle **opere di urbanizzazione** (parcheggi,

strade, marciapiedi e percorsi pedonali, aree verdi) connesse alla

realizzazione del complesso della Residenza Assistita "Parco del Navile", **di**

**cui è prevista la cessione gratuita al Comune di Bologna** (*attuali*

*Particelle 362, 363, 364, 368, 370, 372*); altre aree private risultano invece

**gravate dall'obbligo di istituzione di servitù pubblica di passaggio**

(*attuale Particella 348*),

Il tutto come meglio indicato da:

○ Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal Notaio ---/---, rep. n. 182.773

del 09/03/2006, registrato a Bologna in data 22/03/2006;

○ "Integrazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per il completamento

*delle opere di urbanizzazione e relative cessioni di aree già oggetto di*

*permesso di costruire Pg. n. 206652/2004*" autenticato dal Notaio ---/---,

rep. n. 6164/2264 del 14/10/2010, trascritto a Bologna il 19/10/2010 al

n. 28545 del Registro Particolare e al n. 47029 del Registro Generale;

- *“Integrazione dell’Atto Unilaterale d’Obbligo per lo stralcio delle opere di urbanizzazione e relativa cessione di aree in Bologna già oggetto di permessi di costruire Pg. n. 206652/2004 e Pg. n. 192130/2009”* autenticato dal Notaio ---/--- rep. n. 21205/13341 del 05/09/2011, trascritto a Bologna il 13/09/2011 al n. 24064 del Registro Particolare e al n. 37944 del Registro Generale. *Si evidenzia che la suddetta formalità non risulta indicata della Relazione Notarile.*

Per completezza di informazioni, si segnala che nei sopracitati Atti sono altresì indicate come aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Bologna anche le attuali *Particelle 365 e 366*; tali aree però non sono parte dalla presente procedura esecutiva in quanto di altra proprietà.

#### **CONFINI**

I beni in oggetto confinano con beni della stessa proprietà ed altre proprietà, come meglio in fatto.

#### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima appartengono a:

- ---/--- **piena proprietà per 1/1 (intero).**
- Con Atto del Notaio ---/---, rep. n. 76/59 del 13/05/2020, trascritto a Bologna il 30/07/2020 al n. 21811 del Registro Particolare e al n. 33281 del Registro Generale, la società esecutata ha modificato la sua denominazione in ---/---.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Dalla Relazione Notarile risulta che i beni pignorati sono pervenuti in forza di:

- Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 172154 del 09/12/1999, trascritto a Bologna il 17/12/1999 al n. 28482 del Registro Particolare e al n. 43224 del Registro Generale;
- Atto di vendita del Notaio ---/---, rep. n. 177874/31440 del 19/03/2003, trascritto a Bologna il 29/03/2003 al n. 10449 del Registro Particolare e al n. 15786 del Registro Generale.

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

Proprietaria dei beni pignorati è una Società.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile e da Ispezione Ipotecaria, che di seguito si sintetizzano:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 17/12/1999 ai nn. 43225 del Reg. Gen. e 13203 del Reg. Part. – a garanzia di mutuo fondiario a favore di Creditore procedente e contro Soggetto esecutato.

*Nella Sezione D della Nota di Iscrizione, è così specificato: “Si precisa che sul mappale 44 del N.C.T. corrispondente al mappale 170 del NCEU insiste una cabina elettrica di trasformazione di proprietà dell’Enel che l’ha edificata sul terreno stesso in forza del contratto di locazione per scrittura privata registrato a Bologna-Atti Privati il 26 marzo 1964 al n. 26680. Pertanto ha formato oggetto di ipoteca unicamente il terreno mappale 44 del NCT corrispondente al mappale 170 del NCEU. ....”*

- **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 24/12/1999 ai nn. 44395



del Reg. Gen. e 13533 del Reg. Part. - a garanzia di mutuo fondiario a

favore di Creditore precedente e contro Soggetto esecutato.

*Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della Nota di Iscrizione, ed*

*evidenziato nella Relazione Notarile allegata, è così specificato: "La*

*presente nota è in ripetizione a quella iscritta in data 17/12/1999 all'art*

*13203 per errata indicazione del soggetto contro, essendo "---/---*

*anziché "---/---."....".*

- **Ipoteca Volontaria:** iscritta a Bologna in data 01/04/2006 ai nn. 22148

del Reg. Gen. e 5163 del Reg. Part. - a garanzia di apertura di credito a

favore di Creditore precedente e contro Soggetto esecutato.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna in data 03/08/2018 ai

nn. 39814 del Reg. Gen. e 26773 del Reg. Part. - a favore di Creditore

precedente e contro Soggetto esecutato.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla certificazione

ipotecaria agli atti.

Risultano altresì trascritte le seguenti formalità:

- ***"Integrazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per il completamento***

*delle opere di urbanizzazione e relative cessioni di aree già oggetto di*

*permesso di costruire Pg. n. 206652/2004"* autenticato dal Notaio ---/---,

rep. n. 6164/2264 del 14/10/2010, trascritto a Bologna il 19/10/2010 al

n. 28545 del Registro Particolare e al n. 47029 del Registro Generale;

- ***"Integrazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per lo stralcio delle***

*opere di urbanizzazione e relativa cessione di aree in Bologna già*

*oggetto di permessi di costruire Pg. n. 206652/2004 e Pg. n.*

192130/2009” autenticato dal Notaio ---/--- rep. n. 21205/13341del

05/09/2011, trascritto a Bologna il 13/09/2011 al n. 24064 del Registro

Particolare e al n. 37944 del Registro Generale. *Si evidenzia che la*

*suddetta formalità non risulta indicata della Relazione Notarile.*

\* \* \*

Si evidenzia che relativamente alle aree oggetto della presente procedura

esecutiva (*Particelle 362, 363, 364, 368, 370, 372*), oltre che alle aree di

altra proprietà non comprese nella presente procedura esecutiva (*Particelle*

*365 e 366*), su cui insistono le **opere di urbanizzazione e di cui è prevista**

**la cessione gratuita al Comune di Bologna**, in data 06-02-2019

*(successivamente trascrizione del pignoramento immobiliare)* è stato redatto

e sottoscritto un “*Verbale di consegna anticipata, rispetto al passaggio*

*patrimoniale, di una parte, costituita da parcheggi, strada e marciapiedi,*

*delle opere di urbanizzazione realizzate come da previsione della scheda CH*

*8 – Via del Sostegnazzo dell’art. 29 delle NDA del PRG ‘85”*, protocollato in

data 07-02-2019 con Pg. 60727, in cui le parti “... *hanno concordato di*

*procedere alla consegna, dal punto di vista gestionale e manutentivo, dalla*

*committenza dell’intervento al Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture*

*della parte delle opere di urbanizzazione oggetto del presente verbale, ossia*

*delle aree pavimentate adibite a parcheggi, strada e pertinenti marciapiedi*

*....mentre le aree sistemate a verde e a percorso naturalistico ....., realizzate*

*nell’ambito delle stesse opere di urbanizzazione, risultano già in carico al*

*competente Settore Ambiente e Verde”.*

### REGIME FISCALE

Proprietaria dei beni pignorati è una Società pertanto la vendita dei beni sarà

soggetta a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna risulta quanto segue:

**SITUAZIONE URBANISTICA** I beni oggetto di pignoramento, **come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bologna il 21/01/2021 Prot. n. 28054/2021**, risultano disciplinati e normati da:

- **PSC (Piano Strutturale Comunale)**: approvato con deliberazione consiliare OdG n. 133 del 14 luglio 2008 ed entrato in vigore in data 10 settembre 2008;
- **RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)**: Variante di Recepimento dello “Schema di Regolamento edilizio-tipo” e delle “Definizioni tecniche uniformi di cui alla Dgr n. 922/2017, approvata con deliberazione consiliare OdG n. 443/2017 del 4 dicembre 2017 immediatamente esecutiva; nella “Variante normativa all’articolo 32 comma 3 del Regolamento Urbanistico Edilizio per il rafforzamento delle norme a tutela dell’esercizio cinematografico”, approvata con OdG n. 359 del 23 luglio 2018, esecutiva dall’8 agosto 2018, data di pubblicazione sul BUR; nella Variante normativa 2018, PG n. 482773/2018 approvata con Repertorio DC/19/2018 del 19/11/2018, esecutiva dal 12 dicembre 2018, data di pubblicazione dell’Avviso di approvazione sul BURERT; nella “Variante al RUE denominata art. 32bis promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale”,

approvata con deliberazione consiliare PG 247673/2019 del 27 maggio

2019 – Repertorio DG/54/2019, esecutiva dal 26 giugno 2019, data di

pubblicazione dell'Avviso sul BURERT;

- **PUG (Piano Urbanistico Generale):** adottato con deliberazione consiliare PG.519336/2020 Repertorio DC/125/2020.

Dal 9 dicembre 2020 fino all'approvazione del Piano si applicano le

misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii

“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” e come

specificate dalla Disciplina di piano.

\* \* \*

I beni oggetto di stima, oltre che da appezzamenti di terreni agricoli, sono

costituiti da “aree urbane” sia pubbliche che private relative a strade,

parcheggi, marciapiedi e percorsi pedonali, aree verdi; da un piccolo

fabbricato costituito da due unità immobiliari entrambe ad uso cabina

elettrica con un ripostiglio, di cui una risulta essere una cabina Enel (*cabina*

*207038 in servizio dal 03/11)* e l'altra a servizio del complesso della

Residenza Assistita “Parco del Navile”; di ulteriori lotti, di cui uno

identificato come “unità in corso di definizione”, destinati alla realizzazione

di Strutture Socio-Sanitarie e delle relative pertinenze, già oggetto di

*Permesso di Costruire Pg. n. 192130/2009* ma a tutt'oggi decaduto.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Bologna,

relativamente a quanto sopracitato, è stato reso disponibile quanto segue:

1. **Permesso di Costruire** per *la ristrutturazione di due edifici, nuova*

*costruzione di corpo di collegamento e contestuale cambio d'uso con*

*accorpamento tra uso produttivo U9 e abitativo U1 a residenza*

sanitaria assistita (RSA), ad uso U05-Sanità, oltre alla sistemazione esterna a verde privato (V3) e a parcheggi privati (P3) pertinenziali; La nuova costruzione di parcheggio ad uso pubblico, strada pubblica e di un percorso pedonale di collegamento al parco del Navile.

P.D.C. pg. n 206652/2004 del 05/10/2004 rilasciato in data 08/05/2006.

2. **Permesso di Costruire** per la demolizione del fabbricato D facente parte del complesso di edifici già oggetto di permesso di costruire pg 206652/2004 e la sua ricostruzione...; costruzione di parcheggio pubblico per complessivi 30 posti auto e di uno spazio adibito a 24 parcheggi motocicli, di una strada pubblica e del percorso pedonale per il collegamento al parco del Navile, nonché il ripristino del ponte pedonale e ciclabile sul canale Navile, la sistemazione delle aree a verde poste in fregio al predetto canale e la sistemazione della sponda/del muro di contenimento dello stesso canale.

P.D.C. pg. n. 192130/2009 del 28/07/2009 rilasciato in data 03/11/2010.

3. **Denuncia di Inizio Attività** per variante in corso d'opera minore alla pg. n192130/2009 – per modifiche di cui all'atto unilaterale d'obbligo pg. 194360/2011 Edificio D.

D.I.A per V.C.O. Prot. n. 205647 del 07/09/2011. **STATO LEGITTIMO**

4. **Comunicazione di Rinuncia** all'intervento previsto nel P.D.C. pg. n. 192130/2009 e richiesta di restituzione del contributo di costruzione, depositata in data 05/11/2013 con pg. n. 282232/2013; alla richiesta è pervenuta risposta da parte del Comune di Bologna in data 07/10/2014 con pg. n. 285905/2014 con cui veniva comunicato "...di non poter

*accogliere la rinuncia presentata sul P. di C. P.G. n. 192130/09 così come richiesto. ....”.*

**5. Certificato di Regolare Esecuzione** delle “*Opere di urbanizzazione nell’ambito del Programma di recupero dei fabbricati in Bologna Via del Sostegnazzo n. 5”.*

P.G. n. 209710/2011 del 12/09/2011.

### ***Accertamento della Conformità Edilizia***

In occasione dei sopralluoghi di primo e successivo accesso non è stato eseguito alcun rilievo metrico delle aree e delle opere realizzate, ma solo una verifica visiva dello stato dei luoghi.

Si segnala inoltre che in alcune aree non è stato possibile accedere in quanto inaccessibili o recintate; in particolare le aree relative alle particelle 152, 348, 349, 350, 351, 353, 357 parte, 359, 369.

Sono state riscontrate leggere difformità rispetto allo Stato Legittimo, in particolare alla “Tav, 1-Planimetria Generale-Stato di progetto sistemazione esterni – Agg. 7-09-2011”, che necessitano della presentazione di un titolo in sanatoria a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Le differenze riscontrate, evidenziate nell’elaborato grafico allegato, consistono in:

- mancanza della scaletta di accesso alla cabina elettrica, di cui alla particella 356 sub 4;
- realizzazione di aiuole a verde in luogo dei parcheggi e dei marciapiedi relativi alle aree private di cui alle particelle 346 e 355;
- interventi parzialmente non realizzati relativi alle particelle 350, 351, 353, 357 parte, 359, 369, 349 oltre che alla particella 152 (Edificio D) di

cui è stata eseguita solo la demolizione.

Come precedentemente segnalato nel capitolo “Indagine Amministrativa” per queste opere è stata depositata *Comunicazione di Rinuncia all'intervento* in data 05/11/2013 con pg. n. 282232/2013; non essendo la richiesta stata accolta da parte del Comune di Bologna con comunicazione del 07/10/2014 con pg. n. 285905/2014, come indicato dai Tecnici del Comune di Bologna, era necessario procedere al ripristino dello stato legittimo; il mancato ripristino comporta l'applicazione di una sanzione compresa tra € 500,00 e € 2.000,00, comunque come meglio definito nella Tabella 2 del “Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia”, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si renderà inoltre necessaria la presentazione, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria**, (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria che attualmente ammontano ad € 40,00 e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente pari ad € 1.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'eventuale adeguamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi diritti di segreteria, che attualmente ammontano ad € 50,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente pari ad € 180,00); si evidenzia che tale adempimento è facoltativo nel caso di deposito di Titoli Edilizi a sanatoria (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 3.000,00 e € 5.000,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione di tutte le pratiche e per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle difformità rilevate, in conformità alle vigenti normative e disposizioni o in vigore al momento della presentazione.

#### ***Nota sui Materiali pericolosi per la salute***

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Il compendio è costituito appezzamenti di terreni agricoli, aree urbane, un piccolo fabbricato composto da due unità immobiliari entrambe ad uso cabina elettrica con un ripostiglio oltre che da ulteriori lotti di cui uno identificato come “unità in corso di definizione”, destinati alla realizzazione



di Strutture Socio-Sanitarie e delle relative pertinenze.

Gli appezzamenti di terreni agricoli sono **privi di impianti**.

Per gli altri beni, **non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti realizzati**, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Beni esclusi dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni in oggetto sono a disposizione della Società esecutata.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati in Comune di Bologna, in Via del Sostegnazzo, alla periferia nord del centro abitato, in zona Arcoveggio; la zona è caratterizzata per lo più dalla presenza di fabbricati artigianali e produttivi di cui alcuni dismessi.

L'intero compendio confina con aree a carattere artigianale/produttivo, con il Canale Navile e con il parco pubblico.

La porzione relativa agli appezzamenti di terreni agricoli (*Particelle 327, 332, 333, 334*), è recitata e posta ad una quota superiore rispetto alle altre aree oggetto di procedura; attualmente risulta accessibile solo dal lotto confinante *Particella 195*; si evidenzia che non è stato possibile accedervi in quanto caratterizzate dalla presenza di cumuli di terreno e da una fitta

vegetazione non governata costituita da alberi, piante e arbusti vari.

Il resto del compendio è costituito per lo più di aree corrispondenti a strade, parcheggi pubblici e privati, marciapiedi e percorsi pedonali, aree verdi (aiuole), costituenti le opere di urbanizzazione, sia pubbliche che private, relative il complesso della Residenza Assistita “Parco del Navile”; per parte di questi lotti (Particelle 362, 363, 364, 368, 370, 372), unitamente ad aree di altra proprietà non comprese nella presente procedura esecutiva, è prevista la cessione gratuita al Comune di Bologna mentre altre sono gravate dall’obbligo di istituzione di servitù pubblica di passaggio (Particella 348); il tutto come meglio definito nell’Atto Unilaterale d’Obbligo e nelle successive integrazioni precedentemente citate.

Fanno inoltre parte del compendio:

- un piccolo fabbricato costituito da due unità immobiliari (*Particella 356 Sub 3 e Particella 356 Sub 4*), entrambe ad uso cabina elettrica con annesso ripostiglio; si evidenzia che sul *Sub 4* insiste una cabina Enel (*cabina 207038 in servizio dal 03/11*) mentre sul *Sub 3* una cabina elettrica privata a servizio della Residenza Sanitaria Assistita;
- un lotto definito catastalmente come “unità in corso di definizione” destinato alla realizzazione di una struttura socio sanitaria, oltre che alcune aree ad uso privato adiacenti.

Su tali aree era prevista la realizzazione, previa demolizione del fabbricato esistente, di un edificio denominato “*fabbricato D*” con le relative pertinenze, a completamento dell’esistente complesso della Residenza Assistita “Parco del Navile”; per la loro realizzazione era stata depositata domanda di Permesso di Costruire, successivamente

oggetto di richiesta di rinuncia; tale richiesta non è stata accettata dal

Comune di Bologna.

Si evidenzia che le aree sopracitate sono a tutt'oggi in parte recintate e non è stato quindi possibile accedervi.

## CONSISTENZA COMMERCIALE

### Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La consistenza dei lotti di terreno è computata facendo riferimento alla superficie catastale.

La capacità edificatoria è desunta del progetto relativo alla realizzazione del cosiddetto “*Fabbricato D*” di cui alla **Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera minore alla pg. n192130/2009 – per modifiche di cui all'atto unilaterale d'obbligo pg. 194360/2011 Edificio D**, Prot. n. 205647 del 07/09/2011.

### Consistenza del bene

Come già precedentemente evidenziato, parte dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, è costituita da aree di cui è prevista la **cessione gratuita al Comune di Bologna (Particelle 362, 363, 364, 368, 370, 372) o gravate dall'obbligo di istituzione di servitù pubblica di passaggio (Particella 348)** oltre che al piccolo fabbricato suddiviso in due unità immobiliari ad uso cabine elettriche (*Particella 356 Sub 3 e Particella 356 Sub 4*); ritenendo quindi che **siano prive di valore commerciale e interesse di mercato nullo**, non si procederà al calcolo della relativa consistenza e saranno pertanto escluse dalla presente stima.

Per quanto riguarda le aree relative alle opere di urbanizzazione già realizzate private (*Particelle 342, 346, 355*), pur essendo prive di vincoli o

gravami ma a “servizio” all’esistente complesso della Residenza Assistita

“Parco del Navile”, si ritiene che **siano anch’esse prive di valore**

**commerciale e interesse di mercato nullo** e pertanto non si procederà al

calcolo della relativa consistenza e stima.

\* \* \*

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale

sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a**

**corpo** e non a misura, si ha:

- TERRENI agricoli (*Particelle 327, 332, 333, 334*): superficie catastale

**ha. 0.09.94 (mq. 994).**

- “UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE” (*Particella 152*) - capacità

edificatoria: superficie utile SU **mq. 999,25 oltre mq. 22,72 di S.A.**

Come precedentemente specificato, la capacità edificatoria è desunta dal

progetto per la realizzazione del cosiddetto “*Fabbricato D*” di cui alla

**Denuncia di Inizio Attività** Prot. n. 205647 del 07/09/2011.

- aree “libere o parzialmente libere” (*Particelle 349, 350, 351, 353, 357,*

*359, 369*): superficie catastale **mq. 384;**

### STIMA DEL BENE

#### Criterio di stima adottato

Con la presente relazione di stima si richiede di determinare il valore

commerciale dei beni **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una**

**procedura di espropriazione immobiliare.**

Da diversi anni il mercato immobiliare risulta particolarmente “stagnante”; si

è pertanto verificato un calo dei valori degli immobili che oscilla dal 20%

sino al 40% circa rispetto ai valori massimi raggiunti negli anni 2003/2008.

In questo preciso momento la crisi del mercato immobiliare sembra essersi stabilizzata, con qualche segnale di ripresa.

Si evidenzia infine il fatto che all'attualità i valori di stima, in presenza di un mercato così asfittico, sono da considerarsi "virtuali". Verosimilmente i valori reali potrebbero essere considerati quelli a base d'asta, con gli abbattimenti di rito nell'ordine del 30% - 40% circa. Tuttavia le recenti aste giudiziarie con basi d'asta apparentemente appetibili, sono state spesso disertate o aggiudicate ad un unico offerente senza perciò alcun rilancio, con addirittura con un ulteriore abbattimento del 25%, così come possibile in base al disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c.

\* \* \*

Per la stima dei beni che costituiscono il compendio, valutati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e alla data del sopralluogo con criterio sintetico, considerando le diverse caratteristiche e conseguentemente i diversi aspetti economici oltre che diversi valori e criteri di stima, il criterio più idoneo da adottare è sicuramente il valore di mercato.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

\* \* \*

Per quanto riguarda i beni di cui alle *Particelle 327, 332, 333 e 334* essendo allo stato attuale terreni agricoli (seminativi) saranno valutati come tali.

In merito alle quotazioni, è stato possibile accedere a fonti informative

indirette quali:

*Ufficio del Territorio di Bologna – Valori Agricoli Medi della Provincia di*

*Bologna – Annualità 2020 – Regione Agraria N° 3 Colline di Bologna –*

Coltura: Seminativi di pianura € **36.000,00/Ha.**

Gli altri immobili, (*Particella 152- “UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE”*)

e *Particelle 349, 350, 351, 353, 357, 359, 369* - aree “libere o parzialmente

libere”), trattandosi principalmente di un’area edificabile oltre che aree

destinate principalmente alla realizzazione di spazi afferenti il nuovo

fabbricato, la formazione dei prezzi sconta la suscettività edificatoria del

bene; pertanto saranno stimati in base all’incidenza della superficie

edificabile per l’uso suindicato desunta dal progetto per la realizzazione del

cosiddetto “*Fabbricato D*”; si ritiene pertanto di poter determinare in **€/mq.**

**500,00 (cinquecento/00)** l'equo valore commerciale afferente il bene oggetto

di stima.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Precisando che la *valutazione dell’immobile è da considerarsi, comunque,*

*effettuata a corpo* anche se ci si riferisce alla superficie catastale e alla

capacità edificatoria dello stesso e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo

delle superfici non modificano la valutazione del bene, a seguito di quanto

sopra esplicitato, si ottiene il più probabile prezzo di mercato:

- **Terreni**                                 **Ha 0.09.94 x €/Ha. 36.000,00 = € 3.578,40**

- **Superficie edificabile:**

**SU (Sup. Utile)                     Mq. 999,25**

**SA (Sup, Accessoria)   Mq. 22,72**

**Totale                                 Mq. 1021,97x€/mq. 500,00= € 510.985,00**

**TOTALE € 514.563,40**

**IL VALORE DI MERCATO, della piena proprietà di 1/1 (intero) del**

**compendio è di € 514.000,00 (Cinquequattordicimila/00).**

\*\*\*

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione delle limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del particolare momento del mercato immobiliare; della localizzazione e del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dell'immobile; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica e/o catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare al valore di mercato sopra determinato *un coefficiente di riduzione pari a circa al 35%*, ottenendo le seguenti risultanze:

€ 514.000,00 x 35% (a dedurre) = € 179.900,00

€ 514.000,00 – 179.900,00 = € 334.100,00

**IL VALORE A BASE D'ASTA, per la piena proprietà di 1/1 (intero) del**

**compendio è di: € 334.000,00 (trecentotrentaquattromila/00).**

\* \* \*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo

della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato

hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di

mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto

quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non

riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle

operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo

stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

\* \* \*

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 15.04.2021

Arch. Andrea Zagni

**Elenco Allegati:**

0. Copia verbale di primo accesso (21-01-2019) e successivo sopralluogo (01-04-2021)

1. Visure catastali

2. Estratto di mappa

3. Planimetria catastale: Opificio

4. Precedenti edilizi:

- Estratto PDC pg. n. 206652/2004

- Estratto PDC pg. n. 192130/2009



- Estratto DIA VCO pg. n. 205647/2011

- Risposta alla richiesta di rinuncia pg. n. 285905/2014

- Certificato di Regolare Esecuzione pg. n. 209710/2011

5. Elaborato di rilievo e di comparazione

6. Atti di provenienza e modifica servitù

7. Atto unilaterale d'obbligo e successive integrazioni

8. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria

9. Relazione Notarile (fotocopia).

10. Documentazione fotografica (13 pagine – n° 26 fotografie)

11. Certificato di Destinazione Urbanistica

12. Verbale di consegna anticipata

### **CONSEGNATI A PARTE**

○ Modello –Procedura di controllo preventivo perizie

○ Certificato di Destinazione Urbanistica (n.1 copia in originale)

○ N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- planimetria generale (Pdf);

- Estratto di mappa

- Estratto di mappa con identificazione delle particelle

- Certificato di Destinazione Urbanistica (pdf);

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con i nomi (in formato word)