

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	CURATORE DOTT.SSA MONICA MASTROPAOLO	
	***	N. 97/21
	FALLIMENTO	R.G.
	***	LOTTO n. 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 1	
	Piena proprietà su appezzamento di terreno privo di fabbricati e non edificabile secondo il vigente strumento urbanistico, per complessivi mq. 2.991,00 (misura catastale) oltre a comproprietà di 12/144 di relitto stradale dotato di estensione pari a mq. 206,00 complessivi (misura catastale). Sito nel Comune di Imola, località Ponticelli, presso via della Stazione di Ponticelli, nelle adiacenze dei civici 16r → 16z.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato: <u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.T.</u> del Comune di Imola: --, proprietà per 1/1 <u>Foglio 195</u> ○ Map. 573, frutteto, Cl. 2, are 9 ca 37, RD € 19,36, RA € 8,47; ○ Map. 701, frutteto, Cl. 2, are 15 ca 07, RD € 31,13, RA € 13,62; ○ Map. 704, prato, Cl. 2, are 5 ca 47, RD € 1,41, RA € 0,85. --, proprietà per 12/144 <u>Foglio 195</u> ○ Map. 467, prato, Cl. 2, are 2 ca 06, RD € 0,53, RA € 0,32.	

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare: servitù di passaggio trascritta a Bologna il --- a favore delle particelle 702, 703 e 705 (soppresse, ora M 718) del F 195 del Catasto Terreni del Comune di Imola, gravante esclusivamente le particelle 701 e 573 del Catasto Terreni del Comune di Imola.

Si specifica che la servitù di elettrodotto a favore dell'Azienda Multiservizi Intercomunale di Imola trascritta a Bologna il 23/03/1996 all'art. 5691 costituita, tra l'altro, a carico dell'originaria particella 572 del foglio 195 del Comune di Imola, successivamente frazionata nelle particelle 701, 702 e 703 (le ultime due soppresse) non grava nessuna delle particelle in esame in quanto il passaggio del cavidotto interrato oggetto della servitù interessa esclusivamente le attuali particelle 702 e 703 (soppresse) del foglio 195.

PERTINENZA

Relativamente ai mappali 573, 701 e 704:

Piena proprietà.

Relativamente al mappale 467:

Comproprietà per 12/144.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

Si precisa che:

- Con atto autenticato nelle firme dal Notaio Pier Ugo Toschi di Imola da ultimo in data -- in ordine alla realizzazione di opere all'interno dei terreni distinti coi mappali 701, 573 e 699 del foglio 195 hanno

convenuto la distanza minima di 5 metri dal confine con il mappale 568 del foglio 195 e con le caratteristiche tecniche stabilite da appositi enti e organismi Comunali, con l'intesa che la fascia di rispetto minima di 5 metri deve essere attrezzata a verde con siepe ed arbusti ed essenze sempreverdi che possano raggiungere un'altezza minima di 2,50 metri lungo tutta la recinzione a confine con il mappale 568; la siepe dovrà essere piantumata per tutto il confine con il mappale 568 e dovrà essere mantenuta in buono stato dai proprietari dei terreni e loro aventi causa in modo da creare una barriera a schermo del condominio;

- grava servitù di passaggio trascritta a Bologna il --- a favore delle particelle 702, 703 e 705 (soppresse, ora M 718) del foglio 195 del Catasto Terreni del Comune di Imola, gravante esclusivamente le particelle 701 e 573 del Catasto Terreni del Comune di Imola.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Alla data del 21/06/2022 e nel ventennio esaminato gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

Relativamente ai mappali 573, 701 e 704:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il --.

Trascrizioni:

- servitù di elettrodotto, trascritta a Bologna il 23/03/1996 n. 8658/5691, costituita con atto autentificato nelle firme del notaio Carlo Fiorentini del --, debitamente registrato, grava l'odierno M 701 del F 195;

- servitù di scarico, trascritta a Bologna il --, costituita con atto

amministrativo del comune di Imola il 07/05/1996 n.719 di rep.,

debitamente registrato, grava l'odierno M 704 del F 195;

- servitù di passaggio trascritta a Bologna il --- a favore delle particelle

702, 703 e 705 (soppresse, ora M 718) del F 195 del Catasto Terreni

del Comune di Imola, gravante esclusivamente le particelle 701 e 573

del F 195;

- servitù di passaggio apparente gravante i M 701 e 573 dovuta alla

presenza della strada dotata di arredi, illuminazione e parcheggi a

raso che consente l'accesso ai fabbricati limitrofi. Tale servitù dovrà

essere regolarizzata e resterà sino all'eventuale frazionamento delle

aree da cedere al Comune (*);

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il --.

(*): si evidenzia come sia stato costituito un "supercondominio" che

comprende i terreni esaminati, su cui ricade anche la gestione di

manutenzione straordinaria per millesimi delle aree interessate riferite

all'illuminazione, agli arredi, al governo delle piante e dei parcheggi, che

rimarrà, come detto, in carico "sino all'eventuale frazionamento delle aree da

cedere al Comune". Ogni onere si intende a carico integrale

dell'aggiudicatario.

Relativamente ai mappali 573, 701 e 467 (quest'ultimo pro quota per 1/12):

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo iscritta a Bologna --;

- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo iscritta a Bologna --;

Trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bologna -

- a favore della "MASSA DEI CREDITORI --.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile è' un terreno non edificabile.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Terreni privi di fabbricati.

Catastalmente identificato parte come frutteto, parte come prato.

Il C.D.U. identifica i terreni:

In base al R.U.E.:

TAV. 1 Ambiti e dotazioni territoriali.

Relativamente ai mappali 573, 701 e 704:

ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZABILE (RUE NTA Tomo III

Capo 3.7) - ANS_C2.9 - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti

prevalentemente residenziali e/o di servizio.

Relativamente al mappale 467:

ricade, in parte, in zona INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (RUE

NTA Tomo III) - MOB_N - Viabilità di previsione (art. 10.1.2) e ricade, in

parte, in zona INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (RUE NTA

Tomo III) - VC_B - Altre strade urbane locali - tratti esistenti (art. 10.1.2).

In base al P.S.C.:

TAV. 1 Progetto di assetto del territorio.

Relativamente ai mappali 573, 701 e 704.

ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZABILE - ANS_C2.9 - Ambiti

di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali (art.

5.3.2).

Relativamente al mappale 467:

ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO – AUC - Ambiti urbani

consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3).

TAV. 2 tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi.

ricadono in zona ELEMENTI NATURALISTICI E AMBIENTALI-

PAEAGGISTICI – **Morfologia e struttura del territorio** – sistema

collinare (art. 2.1.16) e ricadono in zona **Identità culturali** – Potenzialità

archeologica livello 2 (art. 2.2.6).

TAV. 3 tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio.

ricadono in zona ZONE DI TUTELA DAI RISCHI NATURALI DELLA

RETE IDROGRAFICA – ambito di controllo degli apporti d’acqua in

pianura (art. 3.1.10), ricadono in zona ZONE DI TUTELA DELLA

QUALITA’ DELLE RISORSE IDRICHE – Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9) e

ricadono in zona ZONE DI TUTELA DELLA QUALITA’ DELLE RISORSE

IDRICHE – arre di ricarica diretta della falda (tipo A) (art. 3.1.9).

Sui mappali 701 e 573 insiste una strada che è stata realizzata come

intervento diretto dopo il rilascio del PdC n. 13 del 17/02/2009. Occorre

rapportarsi con il Comune per l’eventuale cessione di porzioni dei terreni

previa verifica di conformità delle opere eseguite; l’aggiudicatario riconosce

che potrebbe essere necessaria la presentazione di pratiche ad oggi non

ancora definite, e assume ogni onere relativo ad esse manlevando

integralmente la procedura da ogni e qualsiasi richiesta di rimborsi,

contributi, oneri, penali, ecc. ecc.

In assenza di approvazione di POC e degli strumenti urbanistici di livello attuativo non sono consentiti interventi di nuova costruzione sui terreni in esame.

Si segnala inoltre che l'attuazione della legge Regionale n. 24/2017 sull'uso del suolo dispone che dal 01/01/2022 decadano le possibilità edificatorie di queste aree.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessaria per la tipologia di immobile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero. Non presenti contratti di affitto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno è attualmente incolto, privo di recinzioni e di fabbricati, di forma rettangolare; presenti essenze erbacee, arbustive e arboree spontanee e non governate.

Posto alla periferia est della località Ponticelli, frazione del Comune di Imola, raggiungibile tramite strada secondaria di servizio alle residenze dalla via Montanara.

Secondo il vigente strumento urbanistico, in assenza di approvazione di POC e degli strumenti urbanistici di livello attuativo, non sono consentiti interventi di nuova costruzione sui terreni in esame.

Si segnala che su parte delle particelle in esame è presente il percorso carrabile di servizio alle abitazioni confinanti, come da servitù di passaggio trascritta a Bologna il 03/02/2006 all'art. 4888 a favore delle particelle 702, 703 e 705 (soppresse, ora M 718) del foglio 195 del Catasto Terreni del

Comune di Imola, gravante esclusivamente le particelle 701 e 573 del

Catasto Terreni del Comune di Imola.

Si segnala la presenza, al centro del M 701, di un tombino di ispezione della fognatura comune.

Presente ulteriore comproprietà per 12/144 su porzione di relitto stradale priva di qualsiasi capacità edificatoria, distinto al mappale 467.

Distanze: da Imola circa km 6, dal casello autostradale di Imola A14 circa km 12.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie catastale è la seguente:

terreno agricolo in proprietà esclusiva mq. 2.991

Si specifica che la comproprietà di 12/144 del terreno distinto al mappale 467, di superficie catastale pari a mq. 206,00 viene considerata ininfluyente ai fini della presente valutazione del bene e pertanto non viene considerata nell'analisi delle consistenze.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appezzamento di terreno privo di fabbricati e non edificabile secondo il vigente strumento urbanistico, per complessivi mq. 2.991,00 (misura catastale) oltre a **comproprietà di 12/144** di relitto stradale dotato di estensione pari a mq. 206,00 (misura catastale).

Sito nel Comune di Imola, località Ponticelli, presso via della Stazione di Ponticelli, nelle adiacenze dei civici 16r → 16z.

I terreni ricadono nella Regione Agraria n. 8, Pianura dell'Idice e del Santerno.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento 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.

VALORE DI MERCATO € 5.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 4.000,00

IMOLA, via Stazione di Ponticelli





N=4911100



E=1711700

1 Particella: 701

Comune: (BO) IMOLA
Foglio: 195
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T55962/2023
6-Mag-2023 12:44:27