

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, 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 il SUE del Comune di Loiano e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bologna - Territorio, espone quanto segue

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

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, la sottoscritta 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 alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

R.G.Es N. 204/22

Udienza 12.06.2023

Ore 09:30

LOTTO 2

DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 12.09.2022 ai nn. 47476/33779 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO)

1. Foglio 31 Particella 978 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 18 are 50 centiare
2. Foglio 31 Particella 979 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 7 are 56 centiare
3. Foglio 34 Particella 469 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 20 are 99 centiare

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

4. Foglio 34 Particella 440 Sub 31, Nat. C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE– Consistenza 16 mq, Indirizzo VIA EUGENIO MONTALE , n. civico 12 , Piano T
5. Foglio 34 Particella 440 Sub 32, Nat. A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza 2 vani, Indirizzo VIA EUGENIO MONTALE , n. civico 12 , Piano T

Catasto Terreni del Comune di Monterenzio (BO):

6. Foglio 93 Particella 555 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 5 are 85 centiare
7. Foglio 93 Particella 558 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 65 centiare
8. Foglio 93 Particella 804 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 3 are 12 centiare
9. Foglio 93 Particella 806 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 35 centiare
10. Foglio 93 Particella 808 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza 20 centiare

11. Foglio 93 Particella 809 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 centiare
12. Foglio 93 Particella 810 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
1 are 94 centiare
13. Foglio 93 Particella 811 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
23 centiare
14. Foglio 93 Particella 816 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 are 10 centiare
15. Foglio 93 Particella 817 Sub -, Nat. T. TERRENO – Consistenza
3 are 46 centiare

LOTTO 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di terreno in maggior parte edificabile a prevalente destinazione residenziale ed in piccola parte destinato a viabilità, sito in Loiano (BO), località Quinzano, adiacente alla SP 22, accessibile da strada privata (Via E. Montale). La consistenza superficiale del mappale è di complessivi 2.099 mq catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente risulta così identificato:

Catasto terreni del Comune di Loiano (BO) bene intestato a:

- Omissis - piena proprietà

- o Foglio 34 Mappale 469 Qualità SEMIN ARBOR Cl.2— Sup. are 20 ca
99 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 3,69 Agr. Euro 8,67;

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

La vendita si vuole fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene oggi si trova, con tutti i relativi accessori e pertinenze, impianti, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

In particolare con tutti i patti contenuti e richiamati nei titoli di provenienza,

che si intendono qui integralmente riportati.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati (ved. par. “Descrizione degli immobili”).

CONFINI

Il lotto confina con la particelle 440, 220, 470 e 221 del Foglio 34, salvo altri.

PROPRIETÀ

- Omissis - proprietaria del bene per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Il Mappale 469 (*ex 121 parte*) è pervenuto in maggiore consistenza alla - Omissis - Società in nome collettivo con atto di compravendita in data 06.12.1999 rep. 42637 registrato a Bologna in data 18.12.1999 al n. 5005 ed ivi trascritto il 18.12.1999 al n. 28558 part.

Con atto datato 05.12.2012 registrato a Bologna in data 11.12.2012 n. 19696 ed ivi trascritto il 13.12.2012 al n. 34185 part. la società in nome collettivo è stata trasformata in società in accomandita semplice.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, datata 14.11.2022 e che di seguito si sintetizzano:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 05.08.2015 al n. 5227 Reg. Part. contro – Omissis –. Grava la piena proprietà del bene di cui al presente lotto.
- Ipoteca giudiziale iscritta l’11.05.2017 al n. 3625 Reg. Part. contro – Omissis –. Grava la piena proprietà del bene di cui al presente lotto.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12.09.2022 all’art. 33779 contro – Omissis –. Grava la piena proprietà del bene di cui al

presente lotto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di Registro e/o IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Trattasi di area di terreno per il quale la sottoscritta ha richiesto al Comune di Loiano il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 14.04.2023 con Prot. n. 2023/0003974. Dal certificato si evince che le aree di terreno annotano la seguente destinazione urbanistica in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente:

- *AC_1b; Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità* (Art. 38 del RUE);
- *M, Infrastrutture viarie e ferroviarie* (Art. 65 del RUE).

Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente:

- *Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato* (Art. 22 del PSC);
- *Zonizzazione Carta delle Attitudini alla Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche – Zona 5 area di influenza* (Art.59 del PSC);
- *Connettivo ecologico diffuso* (Art. 34.3 del PSC);
- *U.I.E. da sottoporre a verifica – Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E) Bacino del fiume Reno* (Art.59 del PSC);
- *Unità di paesaggio – Udp n.4: Loiano* (Art.32 del PSC);
- *Vincolo Idrogeologico* (Art. 51 del PSC).

All'attualità il lotto in oggetto rientra, secondo il RUE vigente, all'interno del Territorio urbanizzato, tra le aree AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità. (art.38 RUE). Per i lotti liberi delle aree AC_1 è ammessa l'edificazione, nel

rispetto dei parametri urbanistici, da attuare per Intervento edilizio diretto.

Gli usi ammessi:

U1 – U.3 (usi principali, non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia)

U.2, U.4, U.5.1a-1b-2b, U.7 , U.11, U.12, U.13.a-b, U.20,U.23, U.24, U.28,

U.29 (usi secondari, non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia).

I parametri urbanistici ed edilizi:

UF (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,15 mq/mq

SA (Superficie accessoria massima) = min. 15% - max come da art. 15 RUE

PU (Parcheggi di urbanizzazione)= 20mq/100 mq SU

Pp (Parcheggi di pertinenza) = cfr. art.17 RUE

Sp (Superficie permeabile)= 30% SF al netto della sup. coperta

Tra le prescrizioni particolari , si evidenzia che non è ammesso di norma l'abbattimento degli alberi di pregio esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione firmata da un tecnico abilitato.

Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici sono in fase di revisione e che entro l'anno dovrebbe essere adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità della società esecutata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appezzamento di terreno in parola è situato nel Comune di Loiano (Bo), località Quinzano, circa a 3km da Loiano, posto a 546 m s.l.m. e circondato dal paesaggio montano tipico di questo versante dell'Appennino Bolognese.

E' adiacente a via U. Foscolo (S.P. 22); confina a e ovest e a nord con via E. Montale, strada privata chiusa di servizio ad altri fabbricati residenziali ed infine a nord con giardino di altra proprietà. L'area è parzialmente urbanizzata

con destinazione prevalentemente residenziale. L'edificio esistente è costituito perlopiù da villette isolate e da edifici residenziali plurifamiliari di modeste dimensioni e con massimo 3 piani fuori terra.

Il lotto in oggetto si presenta incolto, con un lieve dislivello altimetrico con pendenza verso la strada provinciale: verso quest'ultima l'area è delimitata da un muretto basso di contenimento rivestito in sasso e costeggiato da un marciapiede pedonale.

Verso la via Montale, è parzialmente delimitato da recinzione metallica fissata su paletti metallici.

La conformazione del lotto è regolare, di forma trapezoidale.

All'interno il terreno è per circa una metà seminato a prato, verso la strada provinciale, con elementi arborei isolati, mentre verso nord all'interno presenta vegetazione spontanea (rovi e arbusti) delimitata e contenuta da una recinzione plastica e metallica ed infine, sempre a nord, a confine con la strada privata è presente una zona in terra e ghiaia in continuità con la stessa, attualmente utilizzata come parcheggio.

Sul terreno è presente una palo di distribuzione aerea della linea elettrica a bassa tensione di servitù ad altre proprietà. Sul lato ovest, a confine con la strada privata, sono presenti alcuni manufatti tecnici (contatori) a servitù degli impianti di altre proprietà, mentre all'interno del lotto, in prossimità del vertice sud, è presente una struttura metallica ammalorata probabilmente a sostegno, in passato, di cartellonistica ad oggi non presente.

Si rilevano infine, all'interno del terreno, alcuni pozzetti prefabbricati, ma si specifica che non è stato possibile un rilievo completo degli stessi data la presenza della vegetazione spontanea.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Trattasi di terreno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie catastale del terreno, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, risulta la seguente:

Identificazione catastale	Sup. catastale
<u>Mapp. 469 del Fg. 34</u>	<u>2.099 mq</u>

Tenendo conto che l'attuale indice di utilizzazione fondiaria risulta pari $U_f=0,15$ e considerato che una parte del terreno è ad uso viabilità, si considera cautelativamente che la porzione di terreno edificabile abbia la seguente superficie commerciale:

- Terreno edificabile mq 1.970

da cui, a titolo indicativo:

- Superficie lorda vendibile (arr.) mq 300

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi della piena proprietà di terreno in maggior parte edificabile a prevalente destinazione residenziale ed in piccola parte destinato a viabilità, sito in Comune di Loiano, località Quinzano.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto del bene, in particolare la situazione amministrativa (ved. paragrafi "Indagine amministrativa" e "Descrizione degli immobili"), considerate le condizioni di mercato immobiliare e sentiti gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare come segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Valore di mercato del bene: € 85.000,00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata e della specifica natura del lotto, si ottiene:

VALORE A BASE D'ASTA € 68.000,00

(euro Sessantottomila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 10 maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa e estratto RUE