

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

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

R.G.Es N. 204/22

Udienza 12.06.2023

Ore 09:30

LOTTO 3

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.

* * *

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 3

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di terreno in parte edificabile a prevalente destinazione residenziale, in parte destinato a parcheggi pubblici e a verde pubblico, sito in Loiano (BO), nei pressi dell'incrocio delle SP 22 e 59. La consistenza superficiale dei mappali è di complessivi 2.606 mq catastali.

Il terreno risulta accessibile da proprietà di terzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente risultano così identificati:

Catasto terreni del Comune di Loiano (BO) beni intestati a:

-Omissis - piena proprietà

- o Foglio 31 Mappale 978 Qualità SEMIN Cl.2— Sup. are 18 ca 50 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 3,25 Agr. Euro 7,64;
- o Foglio 31 Mappale 979 Qualità SEMIN Cl.2— Sup. are 07 ca 56 - deduz. BA2A - Reddito Dom. Euro 1,33 Agr. Euro 3,12;

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 i beni oggi si trovano, 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 le particelle 981, 341, 507, 930 e 980, salvo altri.

PROPRIETÀ

- Omissis- **proprietaria dei beni per intero.**

PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono pervenuti alla – Omissis – Società in nome collettivo con atto di compravendita in data 17.04.1987 rep. 75561 registrato a Bologna al n. 9580 ed ivi trascritto il 16.05.1987 al n. 15227.

Con atto del 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 l'11.05.2017 al n. 3625 Reg. Part. contro – Omissis – . Grava la piena proprietà dei beni di cui al presente lotto.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 12.09.2022 all'art. 33779 contro – Omissis –. Grava la piena proprietà dei beni di cui al presente lotto.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni 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 annota la seguente destinazione urbanistica in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente:

- *AC_1a; Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta 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);*
- *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).*

Si precisa che per i lotti liberi delle aree AC_1 il RUE ammette 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) =0,40 mq/mq

SA (Superficie accessoria massima) =minimo 15% massimo come da art. 15

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.

Il già citato CDU, oltre a quanto già relazionato, riporta inoltre:

“Si segnala che i terreni identificati al Fg 31 mapp. 978-979 (oltre al mapp.le 930) sono oggetto di un accordo ex art 18 della LR 20/2000 sottoscritto con il Comune di Loiano in data 17/11/2008 con il quale il proponente si impegna alla realizzazione di un parcheggio pubblico di 515 mq circa, e un'area di verde pubblico di 1.151 mq circa”.

Copia cartacea del suddetto accordo è stato fornito alla scrivente da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico. Lo stesso prevede, a fronte degli impegni assunti, l'impegno per il soggetto attuatore a realizzare sulla zona di completamente B, denominata B100 ed in parte su area di residua sua proprietà attualmente classificata B1, a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo, di un edificio secondo la capacità edificatoria di mq 850 di SU.

La PA a sua volta si impegnavo all'approvazione della necessaria variante urbanistica ai fini di individuare la nuova zona B100 ed effettivamente quest'ultima è stata approvata in data 28/07/2009. A questo proposito si rileva che il perimetro individuato nella cartografia non corrisponde esattamente ai confini catastali dei mappali interessati.

Per completezza si segnala che nel 2010 era stato depositata una richiesta di Permesso di costruire, archiviata nel 2013 per mancate integrazioni.

Si rileva che l'accordo ex art.18 LR20/2000 riguarda anche il mappale 930,

attualmente di proprietà della società esecutata, ma non pignorato.

In data 04/05/2023 il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Loiano ha confermato verbalmente alla scrivente la validità del suddetto accordo, così come recepito all'interno delle norme del vigente PSC adottato e approvato (2011 e variante 2014) all' **art. 12** *“Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi anteriori al PSC“* dove al comma 6) *si specifica“... Il contrasto o la non perfetta coerenza fra un accordo di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 stipulato anteriormente all'adozione del PSC ed una norma del PSC, è risolto a favore del primo, a meno che la stessa norma di PSC non riguardi limiti o vincoli agli usi e alle trasformazioni del suolo, ai sensi del precedente art. 5, comma 1. Tale disciplina si applica anche agli altri atti negoziali con privati, comunque denominati, che presentino gli stessi requisiti di contenuto e forma degli accordi di pianificazione con privati.”*

Il Responsabile ha inoltre confermato la volontà di mantenere in essere tale accordo anche all'interno del futuro PUG.

Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici sono in fase di revisione e che entro l'anno sarà 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), in prossimità del centro, in area urbanizzata con destinazione prevalentemente residenziale. La conformazione del lotto è perlopiù regolare.

Il bene risulta accessibile da proprietà di terzi. Più precisamente dal mappale 981, sul quale insiste tra l'altro via Don M. Magnani.

Dal confine nord si può accedere solo per mezzo di una scala pedonale di risalita con uscita su via Roma, con pedate in lastre di cemento prefabbricato e ringhiera lignea e metallica.

Il mappale 979 è per lo più pianeggiante, mentre il 978 presenta un dislivello importante con pendenza verso via Magnani.

Entrambi i mappali sono privi di recinzione verso valle (ovest) e delimitati da recinzioni metalliche e siepi sui restanti lati.

I terreni sono seminati a prato, ben mantenuto: sono presenti degli elementi lignei di contenimento (sul mappale 979) e elementi arborei isolati in particolare sulla pendenza (mappale 978).

Si rilevano infine all'interno del terreno alcuni pozzetti di raccolta delle acque meteorologiche.

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
Map 978 de Fg31	1.850 mq
<u>Map 979 de Fg31</u>	<u>756 mq</u>
<i>Totale Superficie</i>	<i>2.606 mq</i>

Tenendo conto che l'attuale indice di utilizzazione fondiaria indicata dal RUE risulta $U_f=0,40\text{mq/mq}$, ma che è stato sottoscritto con la PA il citato accordo ex art. 18 LR 20/2000, che prevede una $SU= 850 \text{ mq}$ seppur comprendente mappale non pignorato, si è considerato cautelativamente $SU= 780 \text{ mq}$.

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi della piena proprietà di un'area di terreno in parte edificabile a prevalente destinazione

residenziale, in parte destinato a parcheggi pubblici e a verde pubblico, sito in a Loiano, nei pressi dell'incrocio delle SP 22 e 59.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, in particolare la situazione amministrativa (ved. paragrafi "Indagine amministrativa" e "Descrizione degli immobili"), considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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: € **108.000,00**

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata e della specifica natura del lotto, si ottiene:

VALORE A BASE D'ASTA € **76.000,00**

(euro Settantaseimila/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