

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA	
	ALESSANDRA MIRABELLI	
	* * *	N. 259/23
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO n. 7
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 7	
	Piena proprietà su terreni edificabili inseriti nel comparto “N69: Via Gardi”, per una residua SU di circa mq. 1.200.	
	Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi snc, per una superficie catastale di mq. 3.191.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Imola</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 33</u>	
	○ Map. 1340 sub. 9, Cat. F/1, mq. 157, via Armando Gardi snc, PT.	
	Catasto Terreni	
	<u>Foglio 33</u>	
	○ Map. 1339, semin. arb., Cl. 1, a 06 ca 07, RD € 7,08, RA € 3,76;	
	○ Map. 1341, semin. arb., Cl. 1, a 02 ca 73, RD € 3,19, RA € 1,69;	
	○ Map. 1342, semin. arb., Cl. 1, a 01 ca 04, RD € 1,21, RA € 0,64;	
	○ Map. 1343, semin. arb., Cl. 1, a 06 ca 89, RD € 8,04, RA € 4,27;	
	○ Map. 1345, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 00 ca 44, RD € 1,21, RA € 0,55;	

o Map. 1347, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 01 ca 94, RD € 5,32, RA € 2,40;

o Map. 1348, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 01 ca 73, RD € 4,74, RA € 2,14;

o Map. 1349, frutt. irr. arb., Cl. 2, a 09 ca 50, RD € 26,05, RA € 11,78.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

N.B.: i terreni si trovano all'interno di un comparto non ultimato, occorre

instaurare servitù di passaggio pedonale e carrabile su: M 1341 e 1347 del F

33 del Comune di Imola, a favore di tutti i sub del M 1344 F 33 e a favore

dei sub da 1 a 8 compreso del M 1340 F 33.

Si segnala inoltre che i M 1342 e 1348 sono già adibiti a parcheggio

pubblico realizzato con autobloccanti.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata

06/10/2023 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria --;

- Ipoteca volontaria --.

Trascrizioni:

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù di

attraversamento per la realizzazione delle utenze, a favore dei M 945,

84 e 982 del F 53 del Comune di Imola a carico dei M 1268 e 1086

(soppressi, attuali Mappali oggetto di relazione) relativamente alla

parte che sarà destinata a strada, secondo il progetto già presentato --;

- Pignoramento immobiliare --.

PERTINENZA**Piena proprietà.****PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita di terreno edificabile.

REGIME FISCALELa Società esecutata **E**' qualificabile come impresa costruttrice.L'immobile **NON E**' un fabbricato abitativo, terreni edificabili.

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 edificabili privi di fabbricati.

Il C.D.U. rilasciato dal Comune in data 23/02/2024 attribuisce ai terreni la seguente destinazione urbanistica:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE**TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349 = ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZATO – AUC – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3)

TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA'**CULTURALI E DEI PAESAGGI**

F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349 = ricadono in zona **Identità culturali** – Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6)

TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E**SICUREZZA DEL TERRITORIO**

F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349 = ricadono in

ZONA DI TUTELA DAI RISCHI NATURALI DELLA RETE

IDROGRAFICA – Ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura (art. 3.1.10)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI

F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349 = ricadono in

zona TERRITORIO URBANIZZATO (RUE NTA Tomo III) – AUC_B –

Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di

pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente (art. 15.2.5) e ricadono

in zona AMBITI CON DISCIPLINA SPECIALE (RUE NTA Tomo III) -

ambiti disciplinati da schede di RUE “N69” (art. 16.1.2)

VARIANTE di COORDINAMENTO tra il PIANO GESTIONE

RISCHIO ALLUVIONI e i PIANI STRALCIO di BACINO

(Norma Integrative – APPROVATO con DEL. G.R. n. 2111 del

05/12/2016)

TAV. MP – MAPPE DI PERICOLOSITA’

F 33 M 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1345, 1347, 1348, 1349 = ricadono in

AMBITO TERRITORIALE: RETICOLO PRINCIPALE – Aree

potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla

sigla P2) – (PSC NTA art. 3.1.6) e ricadono in zona AMBITO

TERRITORIALE: RETICOLO SECONDARIO – Aree potenzialmente

interessate da alluvioni poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2) – PSC

NTA art. 3.1.6)

I terreni sono stati interessati dal PdC del 07/08/2208 PG 41420 e successive

integrazioni e modifiche, richiesta di permesso di Costruire pre l’attuazione

dell'intervento di un complesso residenziale, area classificata come ambito

N69: Via Gardi. Permesso ad oggi scaduto, realizzato solo in parte.

Lo sviluppo prevedeva la realizzazione di n. 4 palazzine di cui ad oggi solo una è stata realizzata e ultimata.

La scheda del P.U.G. del Comune di Imola riporta, per il comparto "N69: Via Gardi":

- Strumento di attuazione: intervento diretto convenzionato;
- Scadenza convenzione: 05/02/2018;
- Stato di attuazione: parzialmente attuato;
- Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: formare nell'abitato di Sesto Imolese un piccolo nucleo residenziale in connessione con il tessuto esistente. Aumentare gli spazi di sosta e le arre di verde pubblico;
- Trasformazioni attuabili dopo la scadenza: da definire in sede di Accordo Operativo nel rispetto della strategia;
- Interventi e usi ammessi: NC e a1 residenza ordinaria;
- Superficie utile massima nell'ambito: residua circa 1.200 mq. oltre il 75% di SA;
- Altezza massima edifici: metri 11,50 e n. 3 piani fuori terra;
- Dotazioni territoriali: verde pubblico 1.220 mq. (all'interno dell'ex PSU22), parcheggi pubblici 542 mq. (nell'area destinata a parcheggio pubblico adiacente all'ambito), parcheggi pertinenziali *come da disciplina vigente*;
- Elementi per la sostenibilità: idraulica, verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo

smaltimento delle acque meteoriche e reflue, nuova costruzione di edifici residenziali con tipologie a schiera, in linea, bifamiliare o quadrifamiliare; esclusione della realizzazione di piani interrati e seminterrati; spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% permeabili o sistemati a verde.

In pratica il comparto è stato realizzato per circa il 25%, i terreni M 1341 e 1347 sono già adibiti a strada privata, i M 1342 e 1348 sono già adibiti a parcheggio pubblico realizzato con autobloccanti.

L'intervento diretto convenzionato richiederà la stipula di specifica convenzione o accordo con il Comune, atto che potrebbe includere anche l'ultimazione di quanto non terminato dal precedente attuatore, quali ad esempio le opere mancanti da realizzarsi nel parcheggio pubblico realizzato sul M 1275 di proprietà del Comune.

In ultimo si segnala che la scheda di PUG potrebbe subire aggiustamenti, la Giunta comunale con atto n. 339 del 21/11/2023 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale che entrerà in vigore una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti per legge.

Come detto, per garantire la viabilità interna al comparto occorre instaurare servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico di: M 1341 e 1347 del F 33 del Comune di Imola, a favore di tutti i sub del M 1344 F 33 e a favore dei sub da 1 a 8 compreso del M 1340 F 33.

Conformità impianti.

Eventuali opere eseguite anche parzialmente non sono ad oggi individuabili in campo in quanto i terreni si presentano come incolti, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di eventuali impianti, pertanto

l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare

irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla

normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del

Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 9.591,75.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Terreni privi di fabbricati, non è richiesto Attestato di Prestazione

Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni esaminati sono ubicati nel comune di Imola frazione Sesto Imolese, in zona residenziale dotata di discreti servizi commerciali.

Si presentano incolti e in stato di abbandono, recintati. Si segnala un grosso

avvallamento coperto da vegetazione spontanea insistente sul M 1343: la

procedura non risponde per ogni eventuale tipologia di materiale, anche di

risulta o altro, possibilmente presente sotto il manto erboso; l'aggiudicatario

pertanto manleva la procedura da ogni possibile spesa necessaria alla

rimozione dello stesso.

Distanze: da Imola circa km 14, da Medicina circa km 10, da Bologna circa

km 40.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie catastale del bene in oggetto è la seguente:

terreni	mq.	3.191
---------	-----	-------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

terreni edificabili inseriti nel comparto “N69: Via Gardi”.

Sito nel Comune di Imola frazione Sesto Imolese, via Armando Gardi snc.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali,

considerando che all’attualità si ritiene antieconomico lo sviluppo del

comparto mediante utilizzo di tutta la capacità edificatoria residua, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore a corpo in €

60.000,00.

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 20%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D’ASTA € 48.000,00

COMUNE DI IMOLA FRAZIONE SESTO IMOLESE, via A. Gardi snc





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune IMOLA	Sezione	Foglio 33	Particella 1340	Tipo mappale 63908	del: 02/05/2014
-----------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC INGRESSI PEDONALI E CARRABILI E VERDE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP. 1344 E COMUNE AI SUB 2-3-4-5-6-7-8 DEL MAPP. 1340
2	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
3	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
4	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
5	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
6	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	via armando gardi		T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via armando gardi		T			AREA URBANA DI MQ. 157

Visura telematica