

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 195/2020 e**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**235/2020 Lotto 2**

\* \* \*

**R.G. ESEC.**

**PREMESSA**

**Udienza 17/10/2022**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**Ore 9:20**

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 (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 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.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, 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 03/08/2020 al N. Reg. Gen. 33885 e N. Reg. Part. 22242 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) :

Foglio 145:

○ Map. 148, Natura F/1 Area Urbana, Consistenza 1183 metri quadri, via Giuseppe Tanari, piano T.

2) Catasto Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) :

Foglio 27:

a) Map. 216, subalterno 2, Natura A/4 Abitazione di tipo popolare,  
Consistenza 3,5 vani, via Carlo Jussi n. sc, piano T-S1.

b) Map. 216, subalterno 3, Natura C/2 Magazzini e locali di deposito,  
Consistenza 56 mq, via Carlo Jussi n. sc, piano T.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna, in data

21/09/2020 al N. Reg. Gen. 40531 e N. Reg. Part. 26491 è stata pignorata **la**

**piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

3) Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) :

Foglio 145:

o Map. 148, Natura F/1 Area Urbana, Consistenza 1183 metri quadri, via  
Giuseppe Tanari, piano T.

4) Catasto Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) :

Foglio 27:

c) Map. 216, subalterno 2, Natura A/4 Abitazione di tipo popolare,  
Consistenza 3,5 vani, via Carlo Jussi n. sc, piano T-S1.

d) Map. 216, subalterno 3, Natura C/2 Magazzini e locali di deposito,  
Consistenza 56 mq, via Carlo Jussi n. sc, piano T.

Oltre a

**la proprietà per la quota di un terzo (1/3)** dei seguenti beni

immobili:

5) Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) :

Foglio 145:

Map. 150, Natura F/1 Area Urbana, Consistenza 179 metri quadri, via

Giuseppe Tanari, piano T

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO 2

Piena proprietà relativa a lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale. Il lotto si trova in Comune di Castel San Pietro Terme – loc. Vedriano (BO), in via Tanari n. snc; il lotto non è urbanizzato. Le superfici assegnate al lotto di intervento dal piano di utilizzazione sono: superficie utile =100,00 mq, superficie non residenziale = 65,00 mq. Incluso nella vendita è la proprietà per la quota di un terzo del mappale 150 (foglio 145), porzione di terreno di collegamento tra il lotto edificabile e la via Tanari.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) beni intestati

a:

- **esecutato**, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 145:

o Map. 148, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 1183 mq, Rendita -, via Via Giuseppe Tanari, piano T.

Oltre a beni intestati a:

- **esecutato**, proprietà per la quota di 1/3.

Foglio 145:

o Map. 150, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 179 mq, Rendita -, via Via Giuseppe Tanari, piano T.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. I confini del lotto e dei terreni non sono definiti da manufatti o picchetti.

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

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, e come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio rogante rep. 1143/899 del 15/09/2016, trascritto a Bologna il 23/09/2016 n.g. 42962 e art.n. 28847.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio rogante rep. 1143/899 del 15/09/2016, trascritto a Bologna il 23/09/2016 n.g. 42962 e art.n. 28847.

In particolare si segnala la *servitù perpetua per la posa e mantenimento di una condotta per il trasporto dell'acqua, costituita a favore del consorzio "CON.AMI" con scrittura privata autenticata dal notaio Mauro Barisone il 6 dicembre 2013, rep. 44.199, racc. 8907, trascritta a Bologna il 17 dicembre 2013, all'art. 31.572 e gravante il mappale 53, diventato in parte particella 148.*

Si segnala inoltre che: *sul fondo esiste un'unico Bauletto HERA contenente il contatore per acquedotto, ubicato sull'area comune; è a carico della parte acquirente la richiesta di un separato contatore per il lotto in contratto, così come per gli allacciamenti delle altre utenze di telefono e corrente elettrica.*

### VINCOLI E ONERI

Il bene non è sottoposto a vincoli condominiali per le spese comuni.

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Sarà onere dell'aggiudicatario la movimentazione, rimozione ed eventuale smaltimento di beni mobili rimasti sugli immobili pignorati.

### CONFINI

Beni di proprietà di terzi, beni comuni, salvo altri e più precisi in fatto.

### PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- **esecutato**, proprietà per la quota di 1/1 relativamente al mappale 148.
- **esecutato**, proprietà per la quota di 1/3 relativamente al mappale 150.

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita a magistero del Notaio rogante rep. 1143/899 del 15/09/2016, trascritto a Bologna il 23/09/2016 n.g. 42962 e art.n. 28847.

Si rileva che nell'Atto di compravendita era specificato quanto segue:

*“La capacità edificatoria complessiva del lotto due è pari a mq. 100 di superficie utile e mq. 65 di superficie accessoria, come risulta anche dallo schema di utilizzazione, allegato alla valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 L.R. 31/2002, rilasciata dal Comune di Castel San Pietro Terme il 20 aprile 2012 prot. 7915/2012, ed alla successiva variante del 17 luglio 2015 protocollo n. 16.203 rilasciata dallo stesso comune il 4 agosto 2015 protocollo 0017914. L'area di ingresso comune sarà realizzata e mantenuta,*

per 1/3 da ciascuna delle proprietà dei tre lotti edificabili. Il tutto confinante

con \*\*\*\*\* e restanti beni della venditrice e restante

proprietà della parte acquirente.”

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di società.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la documentazione ipocatastale** dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI:**

1. Pignoramenti Immobiliari come sopra specificati.

#### **ISCRIZIONI:**

1. Ipoteca Giudiziale, iscritta a Bologna in data 15/07/2020 al N. 5368, sui beni in oggetto oltre altri beni ed a carico dell'esecutato;
2. Ipoteca Giudiziale, iscritta a Bologna in data 15/07/2020 al N. 5369, sui beni in oggetto oltre altri beni ed a carico dell'esecutato;

#### **REGIME FISCALE**

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile oggetto di procedura è una porzione di terreno edificabile oltre altra porzione censita al NCEU e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti riguardo gli immobili in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 391/2012 del 06/09/2012, su richiesta prot. n. 14195 del 7/08/2012, per demolizione di fabbricati esistenti;
- valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 L.R. 31/2002, rilasciata dal Comune di Castel San Pietro Terme il 20 aprile 2012 prot. 7915/2012;
- successiva variante alla valutazione preventiva, domanda del 17 luglio 2015 protocollo n. 16203, rilasciata dallo stesso Comune il 4 agosto 2015 protocollo 17914.

**Il terreno censito al foglio 145 mappale 148 è così classificato dagli strumenti urbanistici attuali:**

**PSC**

- **ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.5.6.8)RUE**
- **Connettivo ecologico (art. 2.1.12)**
- **Frane quiescenti (art. 3.2.3)**
- **Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3)**
- **Aree di influenza sull'evoluzione del dissesto**
- **Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate (art. 3.2.1)**
- **Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale (art. 2.1.6)**
- **Sistema agricolo Pedecollinare (SpC) (art. 5.6.5)**
- **Potenzialità archeologiche livello 1 (art. 2.2.6)**
- **Unità Idromorfologica Elementare a rischio medio (R2)**
- **R2B**
- **Sistema collinare (art. 2.1.15)**
- **Fascia di rispetto stradale**
- **Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4)**

**RUE**

- AUC\_A2.5 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (capo 15.2)

- Fascia di rispetto strade (PSC NTA art. 4.1.3)

*Accertamento Della Conformità Edilizia*

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti.

Lo stato di fatto *vede il lotto di terreno edificabile e la porzione comune liberi da fabbricati.*

L'edificazione nel lotto, oltre a considerare tutti i vincoli presenti sull'area (incluso i vincoli del PSAI, non esplicitati nella presente), dovrà tenere conto della massima capacità edificatoria del mini comparto, esplicitata nell'ultima variante della valutazione preventiva che prevede l'edificazione di tre lotti, uno dei quali è già stato edificato.

L'edificazione prevede l'istruzione di un Permesso di Costruire ed il pagamento degli oneri.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non necessaria.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Castel San Pietro Terme, loc. Vedriano (BO), in via Tanari n. snc.

L'accesso alla proprietà è dalla via Tanari, attraverso il mappale 150

(in comproprietà con altri soggetti).

Il lotto è costituito da un terreno edificabile ora incolto, oltre a porzione

indivisa del mappale 150 che permette l'accesso al lotto edificabile dalla via

Tanari. I confini non sono definiti. Su lotto è presente un manufatto contatori.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, 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.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili

fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato

di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle

murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali

associate per il calcolo della superficie omogeneizzata.

Nel caso specifico i parametri espressi per la stima sono le superfici edificabili

indicate nella variante della valutazione preventiva del Piano di Utilizzazione.

Rimane il vincolo della massima superficie realizzabile residua per i due lotti

ancora non edificati.

Superficie utile

mq 100,00

Superficie non residenziale mq 65,00

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà relativa a lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale. Il lotto si trova in Comune di Castel San Pietro Terme – loc. Vedriano (BO), in via Tanari n. snc, oltre a proprietà (per la quota di un terzo) del mappale 150 (foglio 145), porzione di terreno di collegamento tra il lotto edificabile e la via Tanari.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare 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 50.000,00 €

Percentuale di abbattimento 10 %

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA 45.000,00 €**

**(Euro quaranta cinque mila/00)**

\* \* \*

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, 31/08/2022

Ing. Stefano Valenti

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di visure del Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme
- Estratto di mappa
- Atti abilitativi
- Estratto classificazione urbanistica
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)