

GEOM. DAVID GOVONI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 32/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.12.2023

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 10:30

LOTTO QUATTRO

LOTTO 4

Piena Proprietà di lotto di terreno ex agricolo avente una superficie pari a 750 mq. catastalmente desunta, con sovrastante porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo", sviluppato su un unico piano Interrato, costituito, così come da *Progetto Approvato* da locali ad uso Autorimessa e Cantina, oltre a **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2** di contigua area destinata a nuova sede stradale della via Poggio Bufalo ed infine **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4** di area adibita viabilità privata di accesso al bene e posti auto scoperti ad uso pubblico, il tutto sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Località Cà di Pallerino, in fregio alla Via Poggio Bufalo.

Al fine di una più chiara identificazione e descrizione di quanto sopradescritto si rimanda ai successivi paragrafi "*INDAGINE AMMINISTRATIVA e DESCRIZIONE DEL BENE*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

- Foglio 37, Mappale 715, Ente Urbano, Superficie mq. 750;
- Foglio 37, Mappale 690, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.16,

R.D. € 0,27 R.A. € 0,27;

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

▪ Foglio 37, Mappale 713, Cat. BCNC, Via Poggio Bufalo, (Strada e parcheggi Comuni ai Sub. dei Mappali 714,715,716 e 717), Piano T.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali agli atti, con particolare riferimento all'Estratto di Mappa e dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, ritiene doveroso evidenziare una evidente anomalia, costituita dall'inserimento in Mappa della sagoma del costruendo fabbricato, sebbene alla data della presente relazione risulti presente in loco il solo piano Interrato dell'edificio, peraltro allo stato "grezzo".

La regolarizzazione della difformità sopraesposta, potrà avvenire con la presentazione di idoneo Tipo Mappale per Demolizione parziale di fabbricato e Costituzione della sagoma del solo piano Interrato dell'edificio, il tutto al fine dell'aggiornamento della mappa Catastale e successiva Denuncia al Catasto Fabbricati mediante procedura Doc.Fa., per costituzione di Unità in corso di costruzione F/3, (prestazioni professionale tutte a cura di Tecnico Abilitato), per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 2.500,00, il tutto da porsi *a cura e spese dell'aggiudicatario*.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Fatto salvo quanto descritto al precedente paragrafo "*Dati di Pignoramento*", c'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

Fatto salvo quanto descritto al precedente paragrafo "*Dati di Pignoramento*", **c'è** corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della Società Esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.

Servitù attive e passive: il bene è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato dell'intero compendio immobiliare, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportati e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile Ventennale del 03.04.2023.

Dall'esamina dell' Atto di Compravendita in data 16.11.2006 risulta che: "*.... omissis.... poiché il progetto approvato prevede l'ubicazione dei costruendi fabbricati fino a distanza inferiore a quella legale rispetto al nuovo confine con la residua proprietà di esso venditore, egli consente espressamente le nuove edificazioni previste nel progetto suddetto anche in deroga alle distanze legali tra i nuovi fabbricati in progetto ed il suo residuo*"

terreno in San Benedetto Val di Sambro a foglio 37, mappali 688 (ora 706) e 692; dichiara infine il venditore che l'area distinta a foglio 37 mappale 690 costituisce la nuova sede stradale della Via Poggio Bufalo ed è pertanto gravata da servitù di passaggio ad uso Pubblico."

Dall'esamina dell' Atto di Compravendita in data 22.12.2011, inerente la compravendita del contiguo bene di cui al Foglio 37 Mappale 714, risulta che: "Si da atto fra le parti che la rete fognaria a servizio delle quattro ville edificate dalla società venditrice ed insistenti sui mappali 714 (oggetto del presente atto), 715, 716 e 717 tutti del foglio 37 insiste sul mappale 713 (b.c.n.c. ai mappali 714, 715, 716 e 717) e su di un lotto di terreno distinto al foglio 37, mappale 706, di altra proprietà. A tale riguardo tale altra proprietà costituisce a carico dell'area e della corte di sua proprietà distinta al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro al foglio 37, mappale 706 e al Catasto Fabbricati al foglio 37 mappale 714 subalterno 1 ed a favore delle unità immobiliari di proprietà della parte venditrice distinte al foglio 37, mappali 715, 716 e 717, **servitù perpetua di passaggio con condutture interrato della rete fognaria, acque bianche e nere, secondo il tracciato evidenziato con linea nera nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "E". La manutenzione di dette condutture sarà a carico pro quota dei proprietari delle villette che utilizzano la suddetta rete fognaria, pertanto la società venditrice si obbliga a riportare il presente obbligo nei successivi atti di vendita delle unità immobiliari che costituiscono fondo dominante."**

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri influenti sul

valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con beni Mappali 625-706-713-714-716, salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà del bene di cui al *Foglio 37 Mappale 715*, **Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2** del bene di cui al *Foglio 37 Mappale 690* ed infine **Quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4** del bene di cui al *Foglio 37 Mappale 713*.

PROVENIENZA DEL BENE

Con *Atto di Compravendita* regolarmente registrato e trascritto, la Società Esecutata acquistava la **Piena Proprietà** dei beni in San Benedetto Val di Sambro (BO) di cui al *Foglio 37 Mappali 689 e 690*, nella loro precedente consistenza ed identificazione catastale.

Ai fini di una corretta continuità nell'identificazione catastale dei beni oggetto della presente relazione, lo Scrivente precisa che con Tipo di Frazionamento in data 27/07/2011, l'originario bene di cui al *Foglio 37 Mappale 689* è stato soppresso, originando gli attuali *Mappali 713, 714, 715, 716 e 717*.

Dall'esamina dell' *Atto di Compravendita* in data 22.12.2011, inerente la compravendita del contiguo bene di cui al *Foglio 37 Mappale 714*, risulta che: "*Nella presente vendita è inoltre compresa la **comproprietà pro-quota in ragione della quota di 250/1.000 (duecentocinquanta millesimi)** delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato in oggetto, tali per legge e destinazione, con particolare*

riferimento alla nuova viabilità privata che porta l'accesso ad ogni singola villetta ed ai posti auto scoperti di uso pubblico, distinti nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della Denuncia di variazione in data 4 novembre 2011, al **foglio 37, mappale 713, b.c.n.c. strada e parcheggi comuni a tutti i subalterni dei mappali 714, 715, 716 e 717 del foglio 37.**"

Dall'esamina dell' Atto di Compravendita in data 28.05.2012, inerente la compravendita del contiguo bene di cui al Foglio 37 Mappale 716, risulta che: **"Nella presente vendita è inoltre compresa la comproprietà in ragione della quota 250/1.000 (duecentocinquanta millesimi) delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato in oggetto, tali per legge e destinazione, con particolare riferimento alla nuova viabilità privata che porta l'accesso ad ogni singola villetta ed ai posti auto scoperti di uso pubblico, distinti al foglio 37, mappale 713, via Poggio Bufalo, piano T, B.C.N.C. strada e parcheggi comuni a tutti i subalterni dei mappali 714, 715, 716 et 717 del foglio 37."**

Da tutto quanto sopra evidenziato ne consegue pertanto che il bene di cui al Foglio 37 Mappale 713, all'attualità risulta di spettanza della Società Esecutata per la quota di **500/1.000 (1/2)**.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è una Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile

ventennale.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San benedetto Val di Sambro (BO) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. n° 47 del 20/07/2012 e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di C.C. n° 42 del 26/10/2018, il bene in oggetto è compreso in *Territorio Rurale - Ambito ARP - "Ambiti agricoli di Rilievo paesaggistico"*, disciplinati dall' Art. 32.1 del Quadro Normativo del PSC, ed Art. 137.1 del Quadro Normativo del RUE, *Corridoi ecologici secondari* di cui all' Art. 13 del PSC, *Elementi a rischio di frana molto elevato (R4)* di cui all' Art. 12.8 del PSC, nonché inserito nel perimetro dei *Siti di Interesse Comunitario (SiC) e Zone a protezione Speciale (ZpS)*.

In riferimento a quanto sopra riportato, si ritiene utile precisare che negli Ambiti agricoli di prevalente Rilievo paesaggistico sono ammesse esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo, forestale del suolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esso corrispondenti oltre a

tali usi potranno essere destinati a valorizzazione paesaggistico-ambientale;

*ne consegue pertanto che all'attualità, l'area in esame **risulta priva di***

potenzialità edificatoria ai fini delle funzioni non agricole.

Lo Scrivente ritiene inoltre doveroso evidenziare che, con Delibera di C.C. n° 99 del 11/09/2023 è stato assunto dal Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), il Piano Urbanistico Generale (PUG) e secondo quanto previsto dalla *Tavola delle Discipline*, il bene in oggetto è compreso in *Sistemi di Ecosistemi del Territorio Rurale - Cluster di edifici non aventi valore storico-architettonico e/o culturale-testimoniale e non connessi all'agricoltura -*, disciplinati dall' Art. 29 delle Regole del PUG.

Si precisa infine che l'assunzione della proposta PUG non comporta gli effetti di salvaguardia di cui all'Art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017, che decorrerà dalla data di adozione del PUG in Consiglio Comunale così come previsto dal suddetto articolo; pertanto fino all'adozione del PUG trova applicazione la disciplina transitoria di cui all' Art. 4 comma 4 della Legge Regionale sopra richiamata.

Regolarità edilizia: Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO):

- Permesso di Costruire n° 7167 P.G. n° 7387 rilasciato in data 03/10/2006, per la Nuova costruzione di Quattro Villette unifamiliari ad uso Residenziale e servizi;
- Richiesta P.G. n° 7684 presentata in data 26/10/2010, per proroga termini di scadenza di due anni del Permesso di Costruire n° 7167;
- Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011,

per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 7167.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

A seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), lo Scrivente rassegna quanto segue:

- il Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011, ***all'attualità risulta SCADUTO*** in quanto sono trascorsi più di tre anni dal rilascio dello stesso, i lavori previsti non sono stati completati, né è stata presentata, da parte del titolare di detto titolo Abilitativo, alcuna richiesta di proroga dei termini;

- il sopramenzionato Permesso di Costruire prevedeva l'edificazione di un edificio da adibire ad uso Residenziale sviluppato su due piani fuori Terra, oltre ad un piano Interrato ove risultavano ubicate le superfici di servizio (Autorimessa, Cantine, etc.);

- alla data attuale il cantiere edile allestito per la realizzazione del suddetto edificio, ***versa in stato di totale abbandono***, e risulta realizzato "al grezzo" unicamente il piano Interrato del fabbricato;

- come precedentemente descritto l'area oggetto di stima è compresa in *Territorio Rurale - Ambito ARP - "Ambiti agricoli di Rilievo paesaggistico"*, disciplinati dall' Art. 32.1 del Quadro Normativo del PSC, ed Art. 137.1 del Quadro Normativo del RUE;

- dall'esamina del predetto Art. 137.1 del RUE si evince con facilità che la destinazione d'uso *Residenziale, non connessa e compatibile all'attività*

agricola è **esclusa** dagli usi ammessi nell' Ambito di cui sopra;

- a seguito di quanto sopramenzionato lo Scrivente si permette di osservare

che alla data attuale ***non risulta più possibile procedere né al rinnovo del***

Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011, né

tantomeno procedere al completamento delle opere non ancora

realizzate, in quanto in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Vigenti e

che quindi la potenzialità edificatoria così come prevista nel Permesso di

Costruire di cui sopra **non può essere più sfruttata**;

- dovrà essere predisposta idonea di *Segnalazione Certificata di Inizio*

Attività in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria, per la

legittimazione della *mancata realizzazione delle opere previste nel*

Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011,

provvedendo altresì al pagamento delle eventuali sanzioni previste dalla

legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di

segreteria, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo il bene in esame costituito da porzione di fabbricato in corso

di costruzione, si deve intendere escluso dall'ambito di applicazione del

D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192 ed in particolare, dall'obbligo di dotazione di

attestato di prestazione energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Gina Nicole

Margherita Mele con studio in Bologna (BO), Via Santo Stefano n° 38.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è ***libero***

ed in piena disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare in esame è rappresentato da un'area di terreno ex agricolo, avente una superficie pari a 750 mq. catastalmente desunta, con sovrastante porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo", sviluppato su un unico piano Interrato, costituito, così come da *Progetto Approvato* da locali ad uso Autorimessa e Cantina, oltre a **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2** di contigua area destinata a nuova sede stradale della via Poggio Bufalo, coincidente con il *Mappale 690* ed infine **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4** di area adibita viabilità privata di accesso al bene e posti auto scoperti ad uso pubblico, coincidente con il *Mappale 713*.

La *superficie Lorda* del corpo attualmente edificato, puramente a titolo indicativo e così come desumibile dagli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 in data 18/10/2011, risulta di circa mq. 163.

Il territorio nel quale il bene oggetto di stima è inserito risulta tipico della fascia pedemontana posta a Sud-Est del perimetro del territorio urbanizzato dell'abitato centrale di San Benedetto Val di Sambro, delimitato a Sud da un sistema di zone agricole collinari ed a Nord da zone prevalentemente boschive.

L'area di terreno in esame presenta sagoma regolare ed andamento altimetrico pianeggiante, appare priva di elementi di particolare pregio ed infine l'accesso carrabile all'area può avvenire direttamente direttrice viaria principale costituita dalla Via Poggio Bufalo.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici individuate:

Destinazione

Superficie

Lotto di terreno

mq. 750,00

Porzione edificata

mq. 163,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà** di lotto di terreno ex agricolo, avente una superficie pari a 750 mq. catastalmente desunta, con sovrastante porzione di fabbricato ad uso Servizi alla residenza, attualmente ultimato "al grezzo", sviluppato su un unico piano Interrato, costituito, così come da *Progetto Approvato* da locali ad uso Autorimessa e Cantina, oltre a **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/2** di contigua area destinata a nuova sede stradale della via Poggio Bufalo ed infine **quota di proprietà indivisa in ragione di 1/4** di area adibita viabilità privata di accesso al bene e posti auto scoperti ad uso pubblico, il tutto sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), Località Cà di Pallerino, in fregio alla Via Poggio Bufalo.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, costituente 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 lo stato di conservazione,

la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo 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 e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 38.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 25 %

RISULTANO € 28.500,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) € 29.000,00

(Euro Ventinovemila//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

Ozzano dell'Emilia, 09 Aprile 2024

* * *

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale
- Visure Catasto Terreni
- Visura Catasto Fabbricati
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Stralcio Cartografia P.S.C.-R.U.E.
- Estratto Normativa P.S.C.-R.U.E.
- Stralcio Cartografia P.U.G.
- Estratto Normativa P.UG.
- Stralcio cartografia Google
- Permesso di Costruire n° 7167 P.G. n° 7387 rilasciato in data 03/10/2006
- Permesso di Costruire n° 7381 P.G. n° 7041 rilasciato in data 18/10/2011
- Elaborato Grafico
- Documentazione Fotografica
- Atto di provenienza
- Preliminare di compravendita
- Trascrizione Atto di Compravendita
- Atto di Vendita
- 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)