

**GEOM. LELLI CORRADO**

Via Porrettana n° 154  
40135 Bologna  
Tel.051/6141052-Fax.051/6141052

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI****N. 113/24**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****Udienza 13.01.2025**

\* \* \*

**Ore 10.00**

Lo scrivente, 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 l'ufficio tecnico del Comune di Molinella, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in 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
- PROVENIENZA DEL BENE



o STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONFORMITA' IMPIANTI

o CONSISTENZA SUPERFICIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, per questo specifico procedimento il sottoscritto ritiene servirsi del metodo di trasformazione delle aree agricole aventi potenzialità edificatoria.

Tale metodo si basa sui valori indicati nella convenzione del 2007 tra il Comune di Molinella e la Società Esecutata, considerando la rivalutazione Istat, i valori Omi, ed i costi previsti inerenti le opere indispensabili per l'efficientamento energetico, considerando la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata.

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 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*



**LOTTO UNICO**

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 29.05.2024 al n.18769 di formalità, è stata pignorata alla Società Esecutata, la **Piena**

**Proprietà del fabbricato dei seguenti beni immobili:**

Catasto Terreni del Comune di Molinella:

-Foglio 62, Mappale 583, seminativo di ha 00.00.66 RD €0,87 RA €0,32;

-Foglio 62, Mappale 613, frutteto di ha 00.00.13 RD €0,38 RA €0,14;

-Foglio 62, Mappale 622, seminativo, di ha 00.14.46 RD €19,12 RA €7,09;

-Foglio 62, Mappale 625, seminativo, di ha 00.16.27 RD €21,51 RA €7,98;

-Foglio 62, Mappale 628, frutteto, di ha 00.00.01 RD €0,03 RA €0,01;

-Foglio 62, Mappale 638, frutteto, di ha 00.15.46 RD €46,31 RA €16,77;

-Foglio 62, Mappale 573, seminativo, di ha 00.11.90 RD €15,73 RA €5,84;

-Foglio 62, Mappale 611, frutteto, di ha 00.00.40 RD €1,17 RA €0,43;

-Foglio 62, Mappale 614, frutteto, di ha 00.00.75 RD €2,19 RA €0,81;

-Foglio 62, Mappale 623, seminativo, di ha 00.00.83 RD €1,10 RA €0,41;

-Foglio 62, Mappale 626, seminativo, di ha 00.00.02 RD €0,03 RA €0,01;

-Foglio 62, Mappale 629, frutteto, di ha 00.00.75 RD €2,19 RA €0,81;

-Foglio 62, Mappale 639, frutteto, di ha 00.11.84 RD €35,47 RA €12,84.

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà di** terreni agricoli, incolti e non lavorati, aventi potenzialità edificatoria per Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata, aventi le seguenti consistenze e superfici:



- Frutteto ha. 00.29.34	
- Seminativo ha. 00.44.24	
Non sono presenti fabbricati rurali/colonici.	
Occorre precisare che parte delle aree del Comparto in oggetto sono	
destinate per opere di urbanizzazione primaria (strade, verde pubblico,	
parcheeggio, ecc.); sono già stati realizzati dei frazionamenti dei mappali	
indicati nella convenzione del 2007; e che la potenzialità edificatoria	
massima indicata nella convenzione prevede un indice massimo di	
Superficie; di conseguenza vengono esaminati i mappali 583 (parte),	
622,623,638 aventi una superficie complessiva di mq. 3.141,00 dove	
ricavare le Superfici Utile ed Accessorie.	
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al <b>Catasto</b>	
<b>Terreni</b> del Comune di Molinella, intestati alla Società Esecutata <b>-diritto di</b>	
<b>proprietà per 1/1-</b>	
Catasto Terreni del Comune di Molinella:	
-Foglio 62, Mappale 583, seminativo di ha 00.00.66 RD €0,87 RA €0,32;	
-Foglio 62, Mappale 613, frutteto di ha 00.00.13 RD €0,38 RA €0,14;	
-Foglio 62, Mappale 622, seminativo, di ha 00.14.46 RD €19,12 RA €7,09;	
-Foglio 62, Mappale 625, seminativo, di ha 00.16.27 RD €21,51 RA €7,98;	
-Foglio 62, Mappale 628, frutteto, di ha 00.00.01 RD €0,03 RA €0,01;	
-Foglio 62, Mappale 638, frutteto, di ha 00.15.46 RD €46,31 RA €16,77;	
-Foglio 62, Mappale 573, seminativo, di ha 00.11.90 RD €15,73 RA €5,84;	
-Foglio 62, Mappale 611, frutteto, di ha 00.00.40 RD €1,17 RA €0,43;	
-Foglio 62, Mappale 614, frutteto, di ha 00.00.75 RD €2,19 RA €0,81;	
	PAGINA 4 DI 12



	-Foglio 62, Mappale 623, seminativo, di ha 00.00.83 RD €.1,10 RA €.0,41;	
	-Foglio 62, Mappale 626, seminativo, di ha 00.00.02 RD €.0,03 RA €.0,01;	
	-Foglio 62, Mappale 629, frutteto, di ha 00.00.75 RD €.2,19 RA €.0,81;	
	-Foglio 62, Mappale 639, frutteto, di ha 00.11.84 RD €.35,47 RA €.12,84.	
	La superficie complessiva dei terreni edificabili risulta essere di mq. 7.358.	
	<b>CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	<b>ATTUALE E QUANTO PIGNORATO</b>	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel	
	Verbale di pignoramento immobiliare.	
	<b>CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI</b>	
	<b>ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO</b>	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità della Società	
	Esecutata.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'</b>	
	La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale in cui i	
	beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi,	
	diritti e servitù sia attive che passive, se e come queste vi siano e purchè	
	abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni	
	impianto, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni	
	come indicati e richiamati nei titoli di provenienza.	
	Dalla convenzione del 01/02/2007 rep.11120/7547 del Notaio vengono	
	riportati gli accordi intercorsi tra la Società Esecutata ed il Comune di	
	Molinella.	
	Dalla relazione notarile del 06/06/2024, redatta dal Notaio, non si rilevano	
	servitù specifiche.	



## VINCOLI E ONERI

Essendo terreni agricoli -privi di fabbricati- non esiste Condominio.

E' stata stipulata una convenzione urbanistica per intervento su aree in proprietà del Comparto P.E.E.P Marmorta in data 01/02/2007 dal Notaio Daniela Cenni rep. 11120/7547, nella quale vengono attribuite ai lotti le capacità massime edificabili.

Vengono riportate le principali indicazioni descritte negli articoli della citata convenzione urbanistica, e precisamente:

- all'art.4 viene indicato il termine di inizio ed ultimazione dei lavori, ovvero iniziati entro il termine indicato nel provvedimento regionale di concessione del contributo ed ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire.

- All'art.6 viene indicato il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, riferito alla superficie complessiva Sc, ovvero il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, salvo varianti, ammonta ad Euro 1.500,00.

- All'art.7 viene indicato che gli alloggi e le relative pertinenze devono essere venduti o assegnati dai soggetti Attuatori a soggetti in possesso di requisiti, in particolare che gli acquirenti/assegnatari degli alloggi devono occupare gli stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna; e che per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio, salvo esplicita autorizzazione della Regione.

- All'art.9 si rileva che il Comune di Molinella si riserva il diritto di prelazione in ordine alla vendita degli alloggi.



- All'art.10 si rileva che il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze è fissato in misura pari al 4,5% del rispettivo prezzo di cessione.

- All'art.12 si rileva che la convenzione vincola il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipulazione.

Per ulteriori approfondimenti, vedasi la citata convenzione.

**Non** risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **CONFINI**

I terreni agricoli edificabili oggetto della presente relazione, confinano con i mappali adiacenti, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

I beni pignorati al Catasto Terreni appartengono alla Società Esecutata, con il **diritto di proprietà per 1/1**.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati, provengono da:

- Atto di provenienza Notaio del 19/03/2010 rep.18493/12463 non trascritto per le particelle 573-583-622-623;

- Atto Notaio del 13/09/2005 rep.7949/5337 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 22/09/2005 al n.32002 di formalità per le particelle 627-613-625-628-611-606-629;

- Atto Notaio del 29/07/2005 rep.7852 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 12/08/2005 al n.30498 di formalità per le particelle 614-631-633-634-630-635-636-637.



## STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Negli Atto di Convenzione del 2007 non si evince lo stato civile del

Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Esecutata.

## 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.

### Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

#### 1) ISCRIZIONI:

-Ipoteca volontaria n.13001 del 02/08/2006 contro la Società Esecutata per €. 3.200.000,00 di cui €. 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito in data 27/07/2006 rep. n.10038/6779.

-Ipoteca della riscossione n.608 del 25/01/2022 contro la Società Esecutata per €. 123.224,18 di cui €. 61.612,09 per capitale, derivante da ruolo, pubblico ufficiale in data 24/01/2022 rep.4544/2022.

#### 2) TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobiliare n.18769 del 29/05/2024 contro la Società Esecutata, pubblico ufficiale, in data 08/05/2024 rep.3280/2024.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

## REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro, oltre ad imposta ipotecaria e catastale, come previsto dalla normativa vigente.



## INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia dei terreni, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, rassegna quanto segue.

### Urbanistica:

a) secondo quanto previsto dal RUE vigente (variante approvata con DCC n.14/2018), i terreni oggetto della presente perizia sono compresi in zona AC7.3 – zona di trasformazione soggette a permesso di costruire convenzionato;

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13/2018):

- ambiti urbani consolidati (art.4.2 delle NtA del PSC)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art.3.6 delle NtA del PSC);

c) per ciò che attiene la Carta Unica del territorio – scheda dei vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- bonifiche storiche di pianura (art.1/15 della scheda dei vincoli).

E' stata stipulata una convenzione urbanistica per intervento su aree in proprietà del Comparto P.E.E.P Marmorta in data 01/02/2007 dal Notaio rep. 11120/7547, nella quale vengono attribuite ai lotti le capacità massime edificabili pari a mq. 950,90 di S.U. (lotto 1) e di mq. 956,90 di S.U. (lotto 2).

**Tutto ciò premesso, si afferma che lo stato legittimato dei terreni risulta conforme.**

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo Terreni agricoli aventi potenzialità edificatoria, non è previsto



l'Attestato di Prestazione Energetica.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto, ovvero al momento del sopralluogo, i terreni risultavano privi di qualsiasi coltura, ovvero non erano lavorati, e privi di qualsiasi contratto di conduzione.

### DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni agricoli aventi capacità edificatoria per edilizia convenzionata, si trovano nel Comune di Molinella (Prov. di Bologna), nella frazione Marmorta, nella zona extraurbana/agricola periferica ad est di Molinella, che dista circa km.4 dal centro di Molinella; l'area risulta limitatamente fornita di servizi primari e di opere di urbanizzazione nelle immediate vicinanze.

La superficie edificabile -divisa in due lotti- risulta avere una S.U di mq. 1.907,80, e una S.A. di mq. 1.144,68, e così per un totale della superficie lorda vendibile di circa mq. 3.052,48.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Essendo terreni agricoli aventi capacità edificatoria in area convenzionata, non è prevista la certificazione di conformità degli impianti in quanto questi non esistenti.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Considerato che la superficie lorda vendibile comprende i muri al 100%, i giardini al 10%, le superfici accessorie al 60%, viene aggiunta tutta la superficie accessoria per compensare le varie percentuali, e pertanto:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Conv</i>
Residenziale SU	1.907,80	1,00	mq. 1.907,80
Residenziale SA	1.144,68	1,00	<u>mq. 1.144,68</u>



**TOTALE mq. 3.052,48**

**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di Piena Proprietà di terreni agricoli aventi capacità edificatoria per Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata, con superficie lorda vendibile complessiva di mq. 3.052,48.

Pertanto, essendo un compendio con specifiche convenzioni, viene adottato il criterio di stima in base alla "Trasformazione" del bene. Il valore del bene finito -rinvenuto in sede di Convenzione in data 01/02/2007- prevedeva la cessione ad €. 1.500,00 al metro quadrato per Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata (senza la rivalutazione dell'Istat). Pertanto, aggiornando la rivalutazione Istat ed i valori Omi, si prevede una cessione al mq. di €. 1.700,00, ed un costo di costruzione maggiorato anche per la realizzazione di opere di efficientamento energetico, pertanto:  
mq. 3.052,48 x €. 1.700,00 = €. 5.189.216,00.

Considerando:

- il c/costruzione €. 1.460,00/mq = €.4.456.620,00

-gli oneri = €. 40.000,00

-opere di urbanizzazione = €. 170.000,00

-spese e costi tecnici = €. 150.000,00

-imprevisti circa 2%; = €. 89.150,00

-costi pubblicità circa 1% = €. 44.500,00

-oneri finanziari circa 1% = €. 44.500,00

-senza utile di impresa circa 0,50% = €. 22.000,00

la somma dei costi risulta essere di = €.5.016.770,00.

Differenza tra ricavi di €. 5.189.216,00 e costi di €. 5.016.770,00 = ne risulta



