

ING. GIUSEPPE MENNA

Via Lazio n. 1
40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)
Tel.-Fax 051/0458713
CELL. 3346401035
giuseppe@mp-progetti.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N.60/2024**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G.**

Udienza 17/02/2025**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 09.30**

Piena Proprietà di lotto di terreno privo di soprastanti fabbricati, ubicato nel
comune di in via n. 255.

Il lotto di terreno risulta attraversato da un tratto tombinato della Canaletta
denominata “.....”.

La superficie fondiaria del lotto ammonta a complessivi mq. 9749.

Si precisa che in origine la società esecutata, acquisiva il
compendio immobiliare, e che questo era costituito da
un magazzino distribuito tra i piani interrato, terra e primo della superficie
catastale di 1686 mq. (milleseicentottantasei), con circostante area cortiliva
pertinenziale e adiacente area di terreno della superficie catastale complessiva
pari a mq. 9749 (novemilasettecentoquarantanove).

**Attualmente il compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta privo
di soprastanti fabbricati.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI

.....

Foglio 28, Mappale 328 :

Redditi: dominicale Euro 0,77 - agrario Euro 0,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

BA1Ab) - Particella con qualità: PRATO di classe 1 - Superficie: 163 mq.

Foglio 28, Mappale 331 :

Redditi: dominicale € 0,66 - agrario Euro 0,29 - Particella con qualità:

Seminativo Arborato di classe 1- Superficie: 47 mq.

Foglio 28, Mappale 332 :

Redditi: dominicale Euro 0,69 agrario Euro 0,30 Particella con qualità:

SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 49 mq.

Foglio 28, Mappale 32:

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 1.663 mq.

Foglio 28, Mappale 39:

Redditi: dominicale Euro 29,38 agrario Euro 12,59

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 2.032 mq.

Foglio 28, Mappale 40:

Redditi: dominicale Euro 43,65 agrario Euro 16,64 Lire 32.214

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

BA1Ab)

Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 1.534 mq.

Foglio 28, Mappale 67

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 748 mq.

Foglio 28, Mappale 142:

Redditi: dominicale Euro 0,87 agrario Euro 0,37

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 60 mq.

Foglio 28, Mappale 145

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 3 mq.

Foglio 28, Mappale 307:

Redditi: dominicale Euro 1,78 agrario Euro 0,89

Particella con qualità: PRATO di classe 1 -Superficie: 345 mq.

Foglio 28, Mappale 309:

Redditi: dominicale Euro 44,90 agrario Euro 19,24

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 - Superficie: 3.105 m2

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

.....

Foglio 28, Mappale 32, Sub. 3

Indirizzo: Via Lame n. 255 Piano S1-T-1;

Rendita: Euro 6.049,19; Categoria D7/ SUB. 3.

Si precisa che le unità immobiliari censite a Catasto Terreni al foglio 28, mappali 145 e 67, ENTI URBANI, risultano censiti altresì al Catasto

Fabbricati del Comune di

Foglio 28, Mappale 145, cat. F/1, consistenza mq. 3, area urbana;

Foglio 28, Mappale 67, cat. F/1, consistenza mq. 748, area urbana,

e che gli stessi risultano intestati al Catasto Fabbricati alla precedente proprietaria società con sede in Bologna **e sarà cura**

dell'aggiudicatario provvedere all'allineamento e voltura catastale.

Preso visione della documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate lo scrivente si permette di osservare che l'Unità Immobiliare distinta catastalmente al Foglio 28 Mappale 32 Sub. 3, originariamente a destinazione

magazzino, non rispecchia lo stato attuale dei luoghi in quanto tale fabbricato

risulta completamente demolito.

Tale unità immobiliare è stata interessata da modifiche, realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, tale da determinare una diversa identificazione catastale, necessitando del relativo aggiornamento mediante tipo mappale per demolizione e DOCFA.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all’Agenzia delle Entrate di Bologna, pertanto il suddetto bene facente parte del compendio oggetto di pignoramento, **è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell’aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, qualora possibile, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (Tipo mappale per demolizione) e successiva procedura DOC.FA., a cura di Tecnico Abilitato, a cui andrà aggiunta la sanzione per l’omessa Denuncia di Variazione da porsi **a cura e spese dell’aggiudicatario.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non c’è corrispondenza tra l’identificazione catastale dell’unità immobiliare distinta al Foglio 28 Mappale 32 Sub. 3 e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 60/2024, in titolarità alla società esecutata.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA’ AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C’è corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e quanto riportato nel

verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 60/2024, in titolarità alle società
esecutate.

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.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di
esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni
stessi.

In particolare i terreni censiti al Foglio 28 mappali 40e 67 sono gravati da
servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, con esclusione della sosta a
favore dei terreni censiti al foglio 28 mappali 41 e 42.

Si precisa altresì che deve essere garantito il diritto di accesso sul fondo al
personale e ai mezzi del Consorzio della Chiusa die del canale
di per la gestione e manutenzione del tratto di canale tombato
ivi presente nel lotto di terreno oggetto della presente esecuzione.

VINCOLI E ONERI

Non risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei
beni oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, confina con Via
....., proprietà e beni, salvo altri.

PROPRIETA'

Piena proprietà dei beni pignorati.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile di compravendita tra vivi del 31/03/2004 repertorio 28812

del Notaio trascritto il 06/04/2004 n. 16751 Ord e n. 12032

Part., la società acquisiva la **piena proprietà** dei seguenti

beni immobili:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI

.....

Foglio 28, Mappale 328 :

Redditi: dominicale Euro 0,77 - agrario Euro 0,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

BA1Ab) - Particella con qualità: PRATO di classe 1 - Superficie: 163 mq.

Foglio 28, Mappale 331 :

Redditi: dominicale € 0,66 - agrario Euro 0,29 - Particella con qualità:

Seminativo Arborato di classe 1- Superficie: 47 mq.

Foglio 28, Mappale 332 :

Redditi: dominicale Euro 0,69 agrario Euro 0,30 Particella con qualità:

SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 49 mq.

Foglio 28, Mappale 32:

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 1.663 mq.

Foglio 28, Mappale 39:

Redditi: dominicale Euro 29,38 agrario Euro 12,59

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 2.032 mq.

Foglio 28, Mappale 40:

Redditi: dominicale Euro 43,65 agrario Euro 16,64 Lire 32.214

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

BA1Ab)

Particella con qualità: FRUTTETO di classe U Superficie: 1.534 mq.

Foglio 28, Mappale 67

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 748 mq.

Foglio 28, Mappale 142:

Redditi: dominicale Euro 0,87 agrario Euro 0,37

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 - Superficie: 60 mq.

Foglio 28, Mappale 145

Particella con destinazione: ENTE URBANO - Superficie: 3 mq.

Foglio 28, Mappale 307:

Redditi: dominicale Euro 1,78 agrario Euro 0,89

Particella con qualità: PRATO di classe 1 -Superficie: 345 mq.

Foglio 28, Mappale 309:

Redditi: dominicale Euro 44,90 agrario Euro 19,24

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 - Superficie: 3.105 mq.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

.....

Foglio 28, Mappale 32, Sub. 3

Indirizzo: Via Lame n. 255 Piano S1-T-1;

Rendita: Euro 6.049,19; Categoria D7/ SUB. 3

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore 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:

ISCRIZIONE NN. 52206/12687 del 01/08/2006 nascente da ipoteca

volontaria-conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di

..... da in data 28/07/2006 rep. N. 1960 /1454

a favore di sede C.F.

contro sede a C.F.

Importo capitale euro 3.200.000,00 importo totale euro 4.800.000,00 e durata

20 anni .

TRASCRIZIONE NN. 12039/9023 del 13/03/2024 nascente da atto

esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da

della Corte d'Appello di con sede in in data

24/02/2024 rep. N. 1033 a favore di sede

C.F: contro sede Bologna (BO) C.F.

.....

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta IVA o tassa di registro in base alle

risultanze del Certificato di destinazione Urbanistica, in corso di rilascio da parte del comune di

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune dirassegna quanto segue (si riportano a seguire i principali punti del RUE e del PSC):

Situazione urbanistica: RUE

Art. 35 Ambiti periurbani della conurbazione bolognese

Paragrafo 1

Definizione dell'Ambito

Il territorio del Comune di è quasi totalmente ricompreso all'interno dell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese. Il PSC del Comune di assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP. 2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate. 3. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.

Paragrafo 2

Modalità di attuazione

1. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE esclude la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli nonché la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste. 2. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio n. 1, n. 3, n. 5 e cioè: - Salvaguardare il paesaggio attraverso il rafforzamento della rete ecologica - Incentivazione per l'insediamento di attività di ricezione e ristorazione da attivare mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli e salvaguardia di quelle già presenti. - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando, ove possibile, la viabilità storica minore. - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruibili di cui sopra. - Limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori. - Potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso

produttivo agricolo. 3. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

**

Paragrafo 3

Interventi ammessi:

1. MO per tutte le residenze
2. MS per tutte le residenze
3. RE per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra
4. DEMOLIZIONE: integrale con successiva ricostruzione con $U_f = U_f$ esistente; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto), per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.
5. adeguamento delle superfici accessorie: l'adeguamento è ammesso alle condizioni di cui all'Art. 2.4.6 e seguenti.
6. AM di SU, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale alle condizioni sottoindicate:

- se l'azienda era già esistente alla data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni: - che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà per almeno il 50%) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 10 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale; - che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni: - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha; - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha; - che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali e i nuclei familiari di coadiuvanti; - che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o

coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

- se l'azienda si è formata dopo la data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e risulta priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni: - che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 20 Ha (in proprietà per almeno il 50% e la parte in affitto con contratto almeno decennale) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 20 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale; - che l'azienda si sia formata dopo il 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni: - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha; - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha; - che il titolare dell'azienda agricola sia IAP alla data della richiesta del Permesso di Costruire per la Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 154 realizzazione degli edifici aziendali; - - che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali alla data della richiesta del Permesso di Costruire e i nuclei familiari di coadiuvanti;

- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

7. Formazione di altre unità abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione stessa. La Su residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 6)

Costruzioni rurali di servizio (per imprenditori agricoli professionali)

1) MO per tutte gli edifici esistenti ;

2) MS per tutte gli edifici esistenti ;

3) RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) D, RI, NC con l'applicazione dei seguenti indici: - per fienili, magazzini, rimesse: a) per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti: - in aziende con SAU fino a 20 Ha $U_f = 80 \text{ mq/Ha}$, (l'indice comprende i fabbricati esistenti) - in aziende con SAU superiore a 20 Ha $U_f = 1.600 \text{ mq}$ come max (il limite comprende i fabbricati esistenti) - per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo: - 30 mq di SU per ogni famiglia residente in azienda

Costruzioni di serre fisse (per gli imprenditori agricoli professionali)

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative: - che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995; - che l'azienda abbia una SAU minima di 2 Ha. 1) MO 2) MS 3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi: $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ I tunnel stagionali non costituiscono superficie edificata.

Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)

- Allevamenti speciali: Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, allevamenti di colombi, ecc., da valutare caso per caso e nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti. Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente. - Allevamenti e

custodia di cavalli non aziendali Sono previsti i seguenti usi: - stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge; Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 156 - residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti; per tale funzione è necessaria la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'uso abitativo alla funzione attivata per almeno 10 anni. Nella convenzione dovranno essere previsti inoltre impegni a carico del soggetto attuatore, al fine di ripristinare l'area, che rimane comunque “ambito agricolo”, alla cessazione dell'attività. - locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;. Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente. - Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di edifici per stalla/fienile/servizi, fino alla superficie massima di : = 2000 mq - parcheggi privati (P3): = 100 mq ogni 100 mq di SU destinata a stalle/uffici/foresteria - Cimiteri per animali d'affezione: In Ambito agricolo è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl - tali infrastrutture devono utilizzare solo edifici esistenti. - parcheggi (P3) = 0,50 mq ogni 10 mq di SF - distanza dagli edifici residenziali esistenti (con esclusione del custode/proprietario) = 200 mt. Se gli edifici

esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell’Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell’Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

Costruzione di lagoni di accumulo (qualsiasi soggetto)

Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia; E’ prescritta la seguente condizione: - che l’azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995; 1) MO 2) MS 3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi: Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest’ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti: – per concimaia a platea per letame solido, con pozzetto: superficie della platea 4 mq/UGB volume del pozzetto 2 mc/UGB – cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente: volume della cisterna 4 mc/UGB – cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla: volume della cisterna: bovini 8 mc/UGB suini 1 mc/100 Kg peso vivo Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni. Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 157 Per le altre specie di animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni. In particolare per

gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni. Tali interventi non sono ammessi all'interno del Sistema idrogeologico di cui all'Art. 17 del PSC per gli ambiti individuati nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC medesimo.

Paragrafo 3

Modalita' di attuazione degli interventi

permesso di costruire per : – edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a); – ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto; nuova costruzione di manufatti per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (voce b); – ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce d), esercizio e noleggio contoterzisti (voce e) – ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f) – lagoni di accumulo (voce g) Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008, i seguenti interventi ritenuti "significativi": 1) Edilizia abitativa rurale - cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di

nuove unità abitative - ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative 2) Edilizia per servizi agricoli - nuova costruzione di servizi agricoli (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci (voce b); allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) - ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400 mq.

Paragrafo 6

Ambito agricolo periurbano speciale (attività di florovivaismo)

OGGETTO 1. Tale area (identificata da un perimetro verde con numero di riferimento 2 cerchiato e localizzata in via Frabbaccia nella Tavoletta n. 11 in scala 1:2500 e nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000 del RUE), è stata individuata per permettere l'insediamento di una attività di florovivaismo e di attività manutentive del verde pubblico e privato. Viene consentita la coltivazione, produzione e commercializzazione del prodotto aziendale.

SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO

PRINCIPALE 2) USI COMPATIBILI 1. In tale zona è ammesso: - il riordino superficiale dei terreni; - la costituzione di aree da destinare alla produzione di piante/vivaio in pieno campo; - la costruzione di serre per coltivazione, per esposizione/vendita, per magazzini dei prodotti florovivaistici per una SU massima di 800 mq. - la costruzione di una abitazione per l'imprenditore agricolo con SU massima di 120 mq oltre a 100 mq. di SU per uffici funzionali all'attività, oltre ad una SA di 72 mq 3) INTERVENTI AMMESSI 1. In tale zona sono ammessi interventi di: - la nuova abitazione/ufficio dovrà avere le caratteristiche energetiche di classe A, con il rispetto del Requisito Volontario

n. 8.2. 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE 1. Intervento edilizio diretto previa

approvazione di convenzione ai sensi delle vigenti norme. Nella convenzione

dovranno essere specificati gli obblighi di mantenimento delle destinazioni

d'uso per almeno 15 anni; la demolizione delle nuove costruzioni di servizio

(serre) realizzate dall'azienda alla cessazione dell'attività. In caso di

permanenza di tali costruzioni oltre tale termine dovrà essere applicata la

normativa sulla repressione degli abusi edilizi. 5) PRESCRIZIONI

PARTICOLARI 1. Gli "Ambiti agricoli periurbani speciali" sono soggetti alla

sottoscrizione di apposita convenzione che ne regola la gestione ai sensi

dell'art. 18 della L.R. 20/2000, nonché alle prescrizioni specifiche di ARPA.

Paragrafo 7

Ambito agricolo speciale (attività di rimessaggio roulotte)

OGGETTO 1. L'area (identificata al foglio 4, Mapp. 47) e sita in via

Bondanello 85/A, individua un'attività di rimessaggio roulotte, camper, ecc.,

già esistente alla data di adozione del RUE. SOGGETTI ATTUATORI:

QUALSIASI SOGGETTO 2) USI COMPATIBILI 1. Sono ammessi i

seguenti usi: Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese 159 -

UA1 (limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del

RUE) - UC23, con la specifica funzione di rimessaggio roulotte, camper, ecc.

- Tettoie, pensiline 3) INTERVENTI AMMESSI 1. In tale zona sono ammessi

interventi di: - MO, MS, RE, AM, NC, D, RI, CD con un indice complessivo

di 0,30 mq/mq da conteggiare sull'intero mappale individuato. L'indice

comprende le superfici residenziali esistenti. 4) MODALITA' DI

ATTUAZIONE 1. Intervento edilizio diretto

Paragrafo 8

Ambito agricolo periurbano speciale (attività di manutenzione e cura del verde pubblico e privato, impianti sportivi e lavori edili stradali)

OGGETTO 1. Tale area (identificata da un perimetro verde con lettera di riferimento A cerchiata e localizzata in via Galliera nella Tavoleta n. 14 in scala 1:2500 del RUE), è stata individuata per permettere l'ampliamento della sede aziendale, autorizzata a seguito di procedimento unico (art.53

L.R.24/17). 2) USI COMPATIBILI 1. In tale zona sono ammessi gli usi già legittimamente previsti nell'area. 3) INTERVENTI AMMESSI 1. In aggiunta agli interventi previsti dal progetto approvato nell'ambito del succitato procedimento unico, sono ammessi interventi di MO, MS, RE. 4)

MODALITA' DI ATTUAZIONE 1. Intervento edilizio diretto 5)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1. Le future eventuali trasformazioni dell'area, in caso di eventuale dismissione dell'attività in essere, saranno disciplinate dalla Pianificazione Metropolitana, competente per quanto attiene il territorio rurale

-Area dei conodi e dei terrazzi fluviali (idrogeologico) (Art.17 del PSC)

- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

Negli elaborati del RUE sono riportate alcune aree perimetrare sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo "paesaggistico" al fine di riconoscere alcune "visioni d'insieme delle risorse storico testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano.

Gli obiettivi della tutela: L'obiettivo della tutela si esplica attraverso una

valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l’ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l’oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una “copertura” delle visuali paesaggistiche individuate. Le modalità attuative sono: La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio”.

Art.21 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale

L’area distinta catastalmente al foglio 28 mappale 32 risulta classificata come E: Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione

Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E sono ammessi: USI – UA1 – servizi all’uso UA1 – UC12/A – UC18 – UC19 – UL1 e UL2 INTERVENTI – MO, MS – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di : – utilizzare tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma dell’edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l’abaco dei tipi edilizi (allegato 2) – valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta – intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio – prevedere un’insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d’uso) – inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari – prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti

nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).

Vincoli PSC

- **Area di ricarica tipo "B"**: Riferimento normativo del PSC art. 17, par.2 c.1 lettera a.

Riferimento norme sovraordinate: Artt. 5.2 e 5.3 del PTCP.

Disposizioni: Le attività zootecniche vanno effettuate nel rispetto dei capitoli 2 e 3 del PTA. Nelle aree urbanizzate si dovrà prevedere la riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e loro messa in sicurezza), e la messa in sicurezza della rete viaria; stesse misure sono prescritte, se necessarie, anche per gli insediamenti e le infrastrutture viarie presenti nelle aree a destinazione rurale. Negli ambiti per nuovi insediamenti, che si rendessero necessari dovranno garantirsi quote di superficie permeabile.

Effetti del vincolo: Edificabilità relativa secondo quanto previsto dall'art. 17 delle NTA del PSC

- **Adduttrice interrata acque CER – tratto esistente:** Riferimento normativo del PSC: Art. 20, lett f).

Disposizioni: Deliberazione consortile N. 215/99, Verb. N. 64/D, del 09.11.1999, di approvazione del Progetto Generale che definisce il "Sistema idrico per l'alimentazione dell'Alta Pianura Bolognese". Il Progetto Preliminare 0356/P viene approvato con Deliberazione consortile N. 75/2008, Verb. N. 23/D, in data 04.06.2008. Il Progetto Definitivo viene adottato con Deliberazione consortile N. 236/2010, Verb. N. 19/CP, del 05.11.2010.

Effetti del vincolo: Inedificabilità assoluta, da applicarsi ad una fascia di

2,50 metri per lato dall'asse della condotta.

Regolarità edilizia: l'edificio preesistente, ad oggi demolito, risulta edificato

anteriormente al 1967; per quest'ultimo sono stato reperiti presso l'Archivio

dell'Ufficio tecnico del comune di Castel Maggiore i seguenti titoli abilitativi:

- DIA PROT. 17846 del 19/06/2002 per Progetto Opere Interne
- DIA PROT. 14606 del 08/05/2003 "Recupero edilizio ad uso Residence"
- VARIANTE ALLA DIA PROT. 14606 del 08/0/2003 con Permesso di Costruire Prot. 13095 del 27/04/2005.

N.B: si precisa che a seguito della comunicazione Prot. 0007238/2007 del

16/07/2007, da parte del comune di Castel Maggiore, veniva comunicato che

a seguito del tardivo ritiro del provvedimento abilitativo soprarichiamato, ai

sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 31/2002 il permesso di costruire in

epigrafe risultava decaduto di diritto.

- Successivamente la provvedeva a ripresentare in data 17/10/2007 con Prot. N. 8735/1021/2007 la richiesta di permesso di costruire del medesimo e immutato progetto precedentemente decaduto.

Con nota Prot. N. 6294 del 27/02/2008 veniva espresso dal comune parere

favorevole alla reintegrazione del permesso di costruire che veniva

subordinato in particolare alle seguenti prescrizioni:

- stipula di una convenzione on il comune di castel maggiore per la realizzazione di n. 48 posti auto di cui 20 privati e 27 pubblici

dimensionati in base alla superficie totale dell'intervento;

- stipula di un accordo ex art. 11 L.R. 7/8/1990 n. 241 per il raggiungimento del supposto requisito del lotto minimo di intervento di 2 ettari a fronte comunque dell'impegno della società proponente di provvedere alla fornitura di piante per 'area individuata.

In data 17/03/2009 veniva sottoscritta apposita convenzione per la realizzazione dei parcheggi di cui al precedente punto.

- DIA PROT. 31472 del 11/10/2007 relativa al Tombamento del canale ".....";
- DIA SANATORIA PROT. 17559 del 23/05/2008 (parere non favorevole)
- DIA PROT. 36675 del 14/11/2008, con la quale dato atto dello stato legittimo attestante la condizione di "EDIFICIO CROLLATO" si prevedeva un intervento di riempimento con materiale inerte della porzione interrata dell'edificio preesistente.

Tenuto conto che dalla documentazione di accesso atti trasmessa allo scrivente, veniva richiesta documentazione integrativa la quale non risulta essere pervenuta alla amministrazione comunale, il sottoscritto ritiene di poter affermare che anche il suddetto titolo edilizio DIA PROT. 36675 del 14/11/2008 debba ritenersi inefficace e che quindi non sussiste alcun titolo che abbia autorizzato la demolizione.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del, sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti

punti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di lotto di terreno privo di soprastanti edifici.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le aree oggetto di esecuzione risultano libere.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena Proprietà di lotto di terreno privo di soprastanti fabbricati, ubicato nel comune di Castel Maggiore in via Lame n. 255.

Il lotto di terreno risulta attraversato da un tratto tombinato della Canaletta denominata ".....".

La superficie fondiaria del lotto ammonta a complessivi mq. 9749.

Si precisa che in origine la società esecutata, acquisiva il compendio immobiliare, e che questo era costituito da un magazzino distribuito tra i piani interrato, terra e primo della superficie catastale di 1686 mq. (milleseicentottantasei), con circostante area cortiliva pertinenziale e adiacente area di terreno della superficie catastale complessiva pari a mq. 9749 (novemilasettecentoquarantanove).

Stante le vigenti norme edilizie/urbanistiche del comune di a parere dello scrivente, considerato che allo stato attuale sul lotto in esame non sono presenti fabbricati, si ritiene che non possa essere attribuita al medesimo nessun diritto edificatorio.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo.”

ed in particolare all’Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

a) per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;

b) per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

d) per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per

eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

LOTTO DI TERRENO

Foglio 28, Mappale 328-331-332-32-39-40-67-142-145-307-309

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Agricolo	mq. 9749	1,00	mq. 9749

STIMA DEI BENI

Come detto richiamato in precedenza trattasi di:

Piena Proprietà di lotto di terreno privo di soprastanti fabbricati, ubicato nel comune di Castel Maggiore in via Lame n. 255.

Il lotto di terreno risulta attraversato da un tratto tombinato della Canaletta denominata “.....”.

La superficie fondiaria del lotto ammonta a complessivi mq. 9749.

Si precisa che in origine la società esecutata, acquisiva il compendio immobiliare, e che questo era costituito da un magazzino distribuito tra i piani interrato, terra e primo della superficie catastale di 1686 mq. (milleseicentottantasei), con circostante area cortiliva pertinenziale e adiacente area di terreno della superficie catastale complessiva pari a mq. 9749 (novemilasettecentoquarantanove).

Stante le vigenti norme edilizie/urbanistiche del comune dia parere dello scrivente, considerato che allo stato attuale sul lotto in esame non sono presenti fabbricati, si ritiene che non possa essere attribuita al medesimo nessun diritto edificatorio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in particolare desunti i valori forniti dalla “Commissione per la determinazione del valore agricolo medio (L.R.37/2002)” della Città metropolitana di Bologna, risulta:

Regione agraria n. 7- Pianura a destra del – Comune di
, seminativo di pianura irriguo

Valore = € 31.000,00/Ha.

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva considerando i seguenti valori unitari:

Lotto di terreno privo di soprastanti fabbricati

mq. 9749 x €/mq. 3,1 *€ 30.221,90*

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI

A PREZZO DI MERCATO **€ 30.221,00**

Percentuali di Abbattimento per procedura esecutiva **10%**

Valore del bene arrotondato € 27.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI A BASE D’ASTA CON
 ABBATTIMENTO 10% PROCEDURA ESECUTIVA – VALORE
 ARROTONDATO**

€ 27.000,00 (euro ventisetteemila/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

Castel San Pietro Terme li 04/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Documentazione catastale.

Documentazione fotografica+ Estratto RUE

Titoli di provenienza