

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

N. 183/21

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Udienza

\* \* \*

11.04.2022

**DATI DI PIGNORAMENTO**Ore 12.40

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Bologna in data 21.06.2021 ai numeri 32930 di Registro

LOTTO UNICO

generale e 23206 di Registro particolare a favore di Unicredit

S.p.A. con sede a Milano, codice fiscale 00348170101 gravante

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del comune di Malalbergo (BO):

- foglio 2, mappale 374, are 46.72;

- foglio 2, mappale 375, are 40.72;

- foglio 2, mappale 376, are 40.07;

- foglio 2, mappale 377, are 20.09;

- foglio 2, mappale 381, are 11.42.

I suddetti mappali, che hanno una superficie complessiva pari

a mq 15'902, sono stati soppressi nel 2014, quindi in data

anteriore al Pignoramento, ed hanno generato altri mappali,

come verrà di seguito specificato.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di terreni siti in comune di Malalbergo (Bo),

località capoluogo, in prossimità di via L. Fontana.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, in seguito alle suddette variazioni catastali, soppressioni e frazionamenti di mappali, risultano ad oggi identificati al C.T. del comune di Malalbergo, intestati a - **proprietà 1/1**;

Foglio 2

Mapp.	Qualità	cl.	mq	R.D. €	R.A. €.
448	seminativo	2	2 146	22.83	9.42
449	seminativo	2	1 566	16.66	6.87
454	seminativo	2	1 376	14.64	6.04
458	seminativo	2	1 624	17.28	7.13
460	seminativo	2	728	7.75	3.20
461	seminativo	2	379	4.03	1.66
470	seminativo	2	538	5.72	2.36
471	seminativo	2	558	5.94	2.45
472	seminativo	2	352	3.74	1.55
490	seminativo	2	1 485	17.64	6.52
491	seminativo	2	751	8.92	3.30
492	seminativo	2	1 946	23.12	8.54
493	seminativo	2	740	8.79	3.25
494	seminativo	2	637	7.57	2.80
495	seminativo	2	525	6.24	2.30
496	seminativo	2	459	5.45	2.01
497	seminativo	2	433	5.14	1.90

Quanto sopra per una superficie complessiva pari a mq 16'243,

R.D. totale € 181.46, R.A. totale € 71.30.

Si precisa che risultano non pignorati i seguenti beni immobiliari, anch'essi intestati alla società esecutata, ed identificati al C.T. del comune di Malalbergo:

Foglio 2

Mapp.	Qualità	cl.	mq	R.D. €	R.A. €.
473	seminativo	1	23	0.29	0.11
474	seminativo	1	30	0.38	0.15
475	seminativo	1	34	0.43	0.17
476	seminativo	1	106	1.35	0.52
477	seminativo	1	8 157	103.63	40.02
478	seminativo	1	27	0.34	0.13
479	seminativo	1	10	0.13	0.05
480	seminativo	1	97	1.23	0.48
481	seminativo	1	500	6.35	2.45
482	seminativo	1	888	11.28	4.36
483	seminativo	1	886	11.26	4.35
484	seminativo	1	885	11.24	4.34
489	seminativo	2	8 265	87.93	36.28
321	frutteto	1	752	21.59	8.16
332	prato	U	280	0.81	0.51

Per una superficie complessiva pari a mq 20'940.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

In seguito alle variazioni eseguite in più fasi successive, i

mappali originariamente pignorati (che si ricorda essere i seguenti: Foglio 2 mapp. 374-375-376-377-381) hanno generato ulteriori mappali, ai quali si sono aggiunti i seguenti, poi soppressi:

Mapp.	Qualità	cl.	mq	R.D. €	R.A. €.
485	seminativo	2	241	2.56	1.06
486	seminativo	2	11	0.12	0.05
487	seminativo	2	7	0.07	0.03
488	seminativo	2	92	0.98	0.40

Per un totale di mq 351, che hanno generato per accorpamento una porzione di alcuni degli attuali mappali, secondo lo schema che viene allegato alla presente relazione di perizia.

La superficie complessiva dei mappali attuali pignorati, elencati nel precedente punto "Identificazione catastale" è pari a mq 16'243, dati dagli iniziali mq 15'902 ai quali si aggiungono mq 351 (mappali: 485-486-487-488), con un errore di mq 10.

Di conseguenza, **non c'è** corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare.

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO**

**C'è** corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità degli Esecutati.

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

/

**VINCOLI E ONERI**

/

**CONFINI**

I mappali oggetto di esecuzione confinano con i mappali F. 2 mapp. 473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-489.

**PROPRIETÀ**

Il bene pignorato appartiene a:

**PROVENIENZA DEL BENE**

Dall'atto di compravendita Notaio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna da -- proprietaria al ventennio.

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

/

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

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

**Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

Convenzione Edilizia del 15.10.2009 rep. 61245/17916 Notaio Roberto Quaranta a favore del Comune di Malalbergo, trascritta il 29.10.2009 ai nn. 56836/30566.

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

- Ipoteca volontaria

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del

Territorio di Bologna.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta ad iva o tassa di registro secondo la norma vigente all'atto della vendita.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

I terreni in oggetto, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Malalbergo, ricadono in "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione, AUC-B" disciplinati dall'art. 24 del RUE e dall'art. 23 del PSC; in particolare, l'area è inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex comparto C1.1bis del PRG Vigente in via L. Fontana, nel capoluogo; normato anche dall'art. 20 del PSC – Centro Abitato. In particolare, il mappale 448 ricade in "Aree sistemate a verde pubblico" (art. 36.3 RUE).

La sopra citata Convenzione Edilizia del 15.10.2009 a favore del Comune di Malalbergo, per l'attuazione del P.P.I.P sopra citato, per sommi capi prevede:

- La cessione al Comune di mq 40'199 dei complessivi mq 56'137, per verde pubblico, parco pubblico, strade, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclabili;
- L'edificazione di una superficie complessiva (SC) pari a mq

9'894, con scomputo degli oneri di urbanizzazione

primaria U1, da eseguire a carico della società esecutata;

- La realizzazione di 4 alloggi e relative autorimesse per una SC pari a mq 216

- La costituzione di fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione delle opere U1 e degli alloggi sopra indicati, per il 100% del valore delle suddette opere, pari a € 2'018'841.36 (U1) e € 304'582.95 (alloggi).

La durata della Convenzione è pari a 10 anni, ma in base all'art. 30 della L. 09.08.2013 n. 98 poteva essere prorogata di ulteriori 3 anni a condizione fossero presentati i titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tutto quanto sopra non ha avuto seguito; la società esecutata ha rinunciato al ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (oltre alla conseguente attivazione delle relative fidejussioni) con comunicazione del 09.07.2013.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 30'621.38

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

/

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il terreno è libero.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

La proprietà esaminata è ubicata nel comune di Malalbergo

(BO), nel margine nord del centro abitato del capoluogo, confinante ad ovest con la parte residenziale dell'abitato e per gli altri lati da terreni coltivati; l'accesso all'area è dalla via Lavinia Fontana. Il terreno ha giacitura pianeggiante ed è attualmente lasciato a prato, a parte una porzione coltivata.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie catastale dei beni in oggetto è la seguente:

terreno	Mq	16'243
---------	----	--------

### **STIMA DEL BENE**

Stante la situazione economica generale, oltre a quanto indicato del paragrafo "indagine amministrativa", si ritiene che allo stato attuale l'area in esame possa essere considerata come terreno agricolo e si reputa quale valore più probabile quello stabilito dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020, coincidente con il valore stabilito dalla "Commissione per la determinazione del valore agricolo medio" della Città Metropolitana di Bologna per l'anno 2021, per i terreni agricoli della regione agraria di appartenenza del comune di Malalbergo (Regione Agraria n. 7 – Pianura a destra del Reno – provincia di Bologna).

Alla luce di quanto sopra esposto, 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 DI MERCATO DEL BENE:	€ 45'000.00
-----------------------------	-------------

Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto

sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di  
abbattimento circa 15%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 38'000.00

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico  
affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni  
eventuale ulteriore chiarimento, qualora sia ritenuto  
necessario.

Con osservanza

Bologna 09.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Andrea Armaroli)