

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 UNO****LOTTO 1****Piena Proprietà** di compendio immobiliare costituito da un

Fabbricato indipendente ad uso Ex-Agricolo in stato di collabenza, con

possibilità di riuso verso la funzione Residenziale, sviluppato su due livelli

fuori terra, costituito da un locale ad uso Ex Stalla e contigua porzione ad

uso Magazzino al piano Terra e da ulteriori locali ad uso ex Fienile al piano

Primo, ulteriore separato fabbricato ad uso Magazzino/Deposito, oltre ad

aree Cortilive comuni, il tutto sito in Comune di Loiano (BO), Via Santa

Margherita n° 15.

La superficie lorda del fabbricato ad uso Ex Stalla/Fienile, puramente

a titolo indicativo, risulta di circa mq. 317, la superficie lorda del piccolo

fabbricato ad uso Magazzino/Deposito risulta di circa mq. 27 ed infine la

superficie delle aree Cortilive comuni risulta di circa mq. 1.430 catastalmente

desunti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

▪ Foglio 32, Mappale 55, Sub. 5, Cat. C/2, Classe 2, Cons. mq. 20, Sup.

Catastale mq. 28, Rendita Catastale € 70,24, Via Santa Margherita n° 15

	(Magazzino/Deposito), Piano T-1;	
	▪ Foglio 32, Mappale 55, Sub. 22, Cat. F/1, Cons. mq. 115, Via Santa Margherita n° 15 (Area Urbana), Piano T.	
	▪ Foglio 32, Mappale 55, Sub. 33, Cat. F/2, Via Santa Margherita n° 15 (Unità collabente ex Stalla/Fienile), Piano T-1.	
	Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni privi di intestazione:	
	▪ Foglio 32, Mappale 55, Sub. 27, Cat. BCNC, Via Santa Margherita SNC (Corte Comune ai Sub. 5-22 del Mappale 55), Piano T;	
	▪ Foglio 32, Mappale 55, Sub. 30, Cat. BCNC, Via Santa Margherita SNC (Corte Comune ai Sub. 5-22 del Mappale 55), Piano T.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	Fatto salvo quanto descritto al precedente paragrafo “ <i>Dati di Pignoramento</i> ”, 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 “ <i>Dati di Pignoramento</i> ”, c’è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della Società Esecutata.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU’	
	<u>Parti comuni</u> : 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, della posa in opera delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, del gas e delle fognature, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportato 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'esame dell' Atto di Vendita in data 26.04.2012 risulta che *"si è costituita per destinazione del padre di famiglia, servitù di passaggio pedonale e carraio sia sulla strada distinta con il sub 22, sia su quella parte del sub. 30, antistante il cancello di ingresso al subalterno 31, compresa fra detto cancello e la strada sub. 22, il tutto per consentire l'accesso alle parti comuni dell'edificio."*

Dall'esame dell' Atto di Vendita in data 07.06.2012 Rep n° 29439 risulta che *"Si precisa fra le parti che la società venditrice (Società esecutata) ha riservato il diritto di passaggio per pedoni e veicoli sulla corte già distinta al foglio 32, mappale 55 sub. 9 (ora distinta ai subalterni 20, 22, 24, 25, 27, 30 e 31) sia a favore dell'unità distinta con il subalterno 11 - ora **Sub. 32** - (di proprietà di terza persona) sia del fabbricato insistente sul foglio 32, mappale 56 - ora **Mappale 55 Sub. 33** - (di proprietà della società venditrice); il tutto come meglio risulta descritto e disciplinato nell'atto di vendita in data 27 giugno 2008."*

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene

oggetto della presente procedura esecutiva, *non* risulta costituito Condominio.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con beni Mappale 55 Sub. 31, Via Santa Margherita e beni Mappali 54-581 su più lati, salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con *Atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata e conferimento di beni immobili e mobili* regolarmente registrato e trascritto, veniva costituita la Società esecutata, nella quale veniva conferita, in maggiore consistenza, la **Piena Proprietà** dei beni oggetto di stima, nella loro precedente consistenza ed identificazione catastale.

Con *Atto a rogito* regolarmente registrato e trascritto, la Società esecutata veniva trasformata in società in nome collettivo, con la nuova ragione sociale.

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 precedente 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 Loiano (BO) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di C.C. n° 68-69 del 24/09/2014, l'area in oggetto è compresa in *Territorio Urbanizzato - Ambito AC_1b - "Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità"*, disciplinato dall' Art. 38 della Normativa urbanistico-edilizia del RUE.

Si segnala inoltre che il fabbricato di cui al *Sub. 33* risulta classificato con **Scheda di Rilevamento n° 161** come *"Edifici e manufatti di interesse Storico-Architettonico e/ Testimoniale"*, le cui possibilità di recupero e riuso sono disciplinate dall'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e dall' Art. 26 della Normativa urbanistico-edilizia del RUE.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Loiano (BO), dell'effettiva possibilità di recupero e riuso dei fabbricati facenti parte il compendio immobiliare in esame, anche in relazione alle possibili interferenze con la pianificazione urbanistica di cui al P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitan) e P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) di cui alla L.R. n° 24/2017.

Regolarità edilizia: I vetusti fabbricati facenti parte il bene oggetto di pignoramento sono stati costruiti in data **anteriore al 1 settembre 1967** e non risultano elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), stante la documentazione messa a disposizione allo Scrivente, carteggi probanti circa la consistenza e la distribuzione planimetrica degli edifici, in quanto la documentazione di cui sopra **non risulta reperibile agli atti.**

A tal fine lo Scrivente si permette di osservare che non essendo reperibile alcuna rappresentazione grafica degli edifici presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), lo *Stato Legittimo* del fabbricato di cui al *Sub. 33*, sarà quello risultante dal dettagliato rilievo Stato di Fatto da condursi da parte del Tecnico Incaricato alla progettazione del summenzionato edificio, mentre lo *Stato Legittimo* del fabbricato di cui al *Sub. 5*, avverrà sulla scorta della Planimetria catastale Prot. n° BO0119453 del 28/06/2006, che in copia si allega alla presente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene di cui al *Foglio 32 Mappale 55 Sub. 33*, **non necessita** di Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della D.G.R. n° 1275 del 07/09/2015 allegato A art. 1 comma 5 lettera "c" e successive modificazioni

	apportate dalla D.G.R n° 1385 del 19/10/2020 Allegato 2 art. 1 comma 5	
	lettera “c”, in quanto trattasi di Unità immobiliare ad uso agricolo, <i>priva di</i>	
	<i>impianto termico di climatizzazione invernale ed estiva.</i>	
	Il bene di cui al <i>Foglio 32 Mappale 55 Sub. 5</i> , non necessita di	
	Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della D.G.R. n° 1275 del	
	07/09/2015 allegato A art. 1 comma 5 lettera d e successive modificazioni	
	apportate dalla D.G.R n° 1385 del 19/10/2020 Allegato 2 art. 1 comma 5	
	lettera d, in quanto trattasi di Unità immobiliare ad uso <i>Magazzino/Deposito</i> ,	
	<i>priva di impianto termico di climatizzazione invernale ed estiva.</i>	
	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 risulta composto da due fabbricati di vetusta	
	costruzione, realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967 , oltre a	
	relative aree Cortilive comuni e l’area su cui sorgono i fabbricati oggetto di	
	procedura Esecutiva presenta sagoma ed andamento altimetrico assai	
	irregolare, risulta ubicata in Comune di Loiano (BO), costituisce parte	
	dell'originario podere denominato “ <i>Febbrara</i> ” e risulta agevolmente	
	accessibile dalla strada Comunale Via Santa Margherita, percorrendo uno	
	stradello di accesso parte pavimentato in conglomerato bituminoso e parte	
	pavimentato in ghiaia.	

Il fabbricato ad uso ex Stalla/Fienile di cui al *Foglio 32 Mappale 55*

Sub. 33, si eleva su due piani parzialmente fuori Terra, risulta costituito da un blocco di forma piuttosto regolare ed è realizzato in muratura di sasso parzialmente intonacata, solai intermedi con struttura portante principale in materiale ligneo e solaio di copertura a falde inclinate anch'esso in struttura lignea e risulta *in avanzato stato di collabenza*.

L'intera sezione edificata risulta costituita al piano Terra da un locale ad uso Ex Stalla e contigua porzione ad uso Magazzino, mentre al piano Primo risultano presenti due ulteriori locali ad uso ex Fienile.

Il piccolo fabbricato Accessorio ad uso ex Magazzino/Deposito di cui al *Foglio 32 Mappale 55 Sub. 5* si eleva su un unico piano fuori Terra, risulta costituito da un blocco di forma regolare ed è realizzato in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata e solaio di copertura a falda unica con struttura in latero-cemento.

CONFORMITA' IMPIANTI

Data la particolare tipologia del complesso immobiliare in oggetto, sebbene si rilevi la presenza di alcuni impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà 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

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Fabbricato Ex Stalla/Fienile	mq. 317,00
Fabbricato accessorio	mq. 27,00
Corti comuni	mq. 1.430
STIMA DEL BENE	
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Piena Proprietà</u>	
di compendio immobiliare costituito da un Fabbricato indipendente ad uso	
Ex-Agricolo in stato di collabenza, ma con <i>possibilità di riuso verso la</i>	
<i>funzione Residenziale</i> , sviluppato su due livelli fuori terra, costituito da un	
locale ad uso Ex Stalla e contigua porzione ad uso Magazzino al piano Terra	
e da ulteriori locali ad uso ex Fienile al piano Primo, ulteriore separato	
fabbricato ad uso Magazzino/Deposito, oltre ad aree Cortilive comuni, il	
tutto sito in Comune di Loiano (BO), Via Santa Margherita n° 15.	
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, <u>stimato a corpo</u>	
<u>e non a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,	
come di seguito:	
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 90.000,00
Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva	25 %

	RISULTANO	€ 67.500,00
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) €	67.000,00
	<i>(Euro Sessantasettemila//00)</i>	
	* * *	
	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, 17 Novembre 2023	
	* * *	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<i>Geom. David Govoni</i>	
	<u>Allegati:</u>	
	○ Allegato A (con nomi)	
	○ Allegato A (senza nomi)	
	○ Allegato G (commerciale)	
	○ Estratto di Mappa Catastale	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Visure Catasto Fabbricati	
	○ Planimetria Catastale	
	○ Stralcio Cartografia R.U.E.	
	○ Scheda di Rilevamento edificio di interesse storico-architettonico	
	○ Elaborato Grafico	

