

GEOM. DAVIDE FERRI

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. 202/24**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO**Udienza 19.05.2025****Piena Proprietà** di lotto di terreno edificabile a destinazione**Ore 10.15**

residenziale avente una superficie fondiaria pari a mq. 1.526,00

catastralmente desunti, sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), Via

Giuseppe Tanari snc, inserito all'interno del Piano Particolareggiato di

iniziativa privata "CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO", Lotto n. 44,

come da Elaborati Grafici a corredo del Piano Particolareggiato.

Il bene oggetto della presente relazione presenta sagoma piuttosto irregolare,

andamento altimetrico irregolare e la potenzialità edificatoria, ammonta

indicativamente a mc. 763 (Volume).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme (BO):

- Foglio 122, Mappale 255, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha

00.10.88, R.D. € 8,32, R.A. € 5,34;

- Foglio 122, Mappale 256, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha

00.03.39, R.D. € 2,59, R.A. € 1,66;

- Foglio 122, Mappale 257, Seminativo, Classe 3, Superficie Ha

00.00.99, R.D. € 0,76, R.A. € 0,49.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato	
	nel Verbale di pignoramento immobiliare.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'	
	ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarietà degli	
	Esecutati.	
	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.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> il bene è venduto a corpo nello stato di fatto	
	e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze,	
	sovranze, 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 del 07.10.2024 sottoscritta dal Notaio dott.ssa	
	
	VINCOLI E ONERI	
	Il bene oggetto della presente relazione <i>risulta compreso all'interno</i>	
	<i>del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "CA' PRIVA E</i>	
		PAGINA 2 DI 14

PELLIZZARA DI SOTTO”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale

n. 57 in data 30.04.1975 per la cui attuazione è stata stipulata, tra il

Comune di Castel San Pietro Terme (BO) e l'Arch., la

Convenzione Urbanistica di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio

..... in data, Rep. n., registrato a Imola (BO) in data

..... al n. Mod. II Vol. e trascritto a Bologna (BO) in

data al n. d'ordine e a n. particolare.

Con atto del Notaio in data, Rep. n.,

debitamente registrato, risulta costituito Consorzio dei proprietari per

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 in data 17.02.1983, è

stata approvata la Variante al progetto di lottizzazione “CA’ PRIVA E

PELLIZZARA DI SOTTO”.

Dall'esamina della predetta Variante risulta che **la consistenza del lotto**

oggetto della presente procedura è pari a mq.1526; tale lotto viene

identificato con il mappale 111.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 133 in data 18.08.2016, è

stata approvata la Variante Finale al progetto di lottizzazione “CA’ PRIVA

E PELLIZZARA DI SOTTO”.

Con atto del in data, Rep. n. registrato a

Bologna il è stata stipulata Convenzione Urbanistica tra il Comune

di Castel San Pietro Terme (BO), e Consorzio Cà Priva e

Pellizzara di Sotto. Dall'esamina della predetta Convenzione Urbanistica

risulta che l'efficacia temporale risulta pari a 5 anni.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel

	San Pietro Terme (BO), con riferimento <u>alle opere di Urbanizzazione</u>	
	<u>Primaria e del Verde Pubblico</u> , si rassegna che con atto del Notaio	
	in data, Rep., tali opere sono state cedute al Comune di	
	Castel San Pietro Terme (BO).	
	Alla data attuale il CONSORZIO CA' PRIVA E PELLIZZARA	
	DI SOTTO risulta in essere.	
	<u>La società esecutata non è in regola con i pagamenti dei contributi</u>	
	<u>dovuti al Consorzio Cà Priva-Pellizzara di Sotto.</u>	
	<u>A tal fine si precisa che alla data del 09.04.2025, risulta non</u>	
	<u>corrisposto un importo pari ad € 4.834,04.</u>	
	Per quanto di pertinenza al bene oggetto della presente relazione,	
	preme evidenziare che, <i>non vi sono all'attualità motivi ostativi alla</i>	
	<i>presentazione dei necessari titoli abilitativi per consentire l'edificazione del</i>	
	<i>lotto in esame e conseguentemente procedere alla materiale costruzione</i>	
	<i>degli edifici.</i>	
	<i>Non</i> risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene	
	oggetto della presente procedura esecutiva.	
	CONFINI	
	Ragioni proprietà terze, ragioni Comunali, salvo altri e più precisi.	
	PROPRIETÀ	
	<u>Piena proprietà</u> dell'intero bene.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con atto di Compravendita Notaio del Rep. n.	
, trascritto a Bologna in data ai nn. la società,	
	acquistava la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di stima.	
		PAGINA 4 DI 14

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, quanto in oggetto è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta in data ai nn. nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del repertorio n., a favore di a carico di per un importo capitale di € e importo totale di € Durata 1 anno e 8 mesi e gravante su Castel San Pietro Terme Foglio 122 Mappale 111;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data ai nn. nascente da decreto ingiuntivo del repertorio n. emesso dal Tribunale di Ravenna, a favore di a carico di per un importo capitale di € e importo totale di € Gravante su Castel San Pietro Terme Foglio 122 Mappali 255-256-257 oltre ad altri beni.

- Pignoramento Immobiliare del Reg. Part. n. e Reg. Gen. n., a favore di, trascritto a carico di, e gravante gli immobili oggetto della presente relazione estimativa.

Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme (BO), si rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di C.C. n° 59 del 13/05/2016 e nelle successive varianti specifiche approvate, l'area in oggetto è compresa in **Zona AUC_A4** - “*Ambiti urbani Consolidati realizzati sulla base di piani attuativi*” disciplinati dal Capo 15.2 della Normativa urbanistico-edilizia del RUE.

In riferimento a tutto quanto sopra riportato, si ritiene utile precisare che in tali Ambiti urbani Consolidati, restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati.

Preso visione della Normativa urbanistico-edilizia di cui sopra, si rassegna quanto segue:

Definizione: Gli ambiti consolidati sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio, mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

Usi ammessi:

1. RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria
- a2) Residenze collettive o specialistiche

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA

	RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto	
	alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:	
	- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici	
	assimilati:	
	- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose,	
	istruzione	
	- b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative	
	- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche	
	- b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia	
	- b11) Attività socio assistenziali	
	3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA	
	RESIDENZA ammesse complessivamente (comprehensive delle superfici	
	destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non superiore al 10% della	
	Su edificabile del lotto di intervento; quantità	
	superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel	
	caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:	
	- b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non	
	superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)	
	- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione	
	- b4) Artigianato di servizio	
	- b5) Artigianato laboratoriale	
	4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente	
	(comprehensive delle superfici destinate alle funzioni di	
	cui al punto 3) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto	
	di intervento; quantità superiori sono ammesse	
		PAGINA 7 DI 14

	se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a	
	funzioni di cui al punto 2:	
	- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione	
	- c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari	
	5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O	
	CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE:	
	- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali	
	- g1.3) Pubblica amministrazione	
	- g1.4) Attività culturali sociali e politiche	
	- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia	
	- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali	
	- g2.3) Pubblica amministrazione	
	- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.	
	Interventi ammessi: Tutti gli interventi previsti dai relativi Piani	
	Particolareggiati o convenzioni indipendentemente dal periodo di validità del	
	Piano Particolareggiato e dai previgenti strumenti urbanistici e	
	regolamentari.	
	Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:	
	• manutenzione ordinaria MO	
	• manutenzione straordinaria MS	
	• restauro e risanamento conservativo RRC	
	• ristrutturazione edilizia RE	
	• demolizione e ricostruzione DR	
	• demolizione D	
	• nuova costruzione NC.	
		PAGINA 8 DI 14

	Modalità di intervento: In tali Ambiti rimangono valide le convenzioni	
	approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico	
	attuativo preventivo.	
	Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.	
	Capacità edificatoria: Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume	
	previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione (indipendentemente al	
	periodo di validità del piano particolareggiato) e dal PRG vigente alla data di	
	adozione del Piano Particolareggiato stesso.	
	<ul style="list-style-type: none"> • È consentito l'aumento della Sa fino al raggiungimento delle quantità 	
	di pertinenza di cui al PRG previgente.	
	<ul style="list-style-type: none"> • È ammessa la realizzazione di Sa nella superficie sottotetto anche con 	
	interventi di ristrutturazione che modificano le falde di copertura nel	
	rispetto dell'altezza massima ammessa dal Piano	
	Particolareggiato/convenzione.	
	L'attuale capacità edificatoria prevista sul lotto in oggetto è stata definita con	
	il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "CA' PRIVA E	
	PELLIZZARA DI SOTTO", approvato con Delibera di Consiglio Comunale	
	n. 57 in data 30.04.1975, e risulta la seguente:	
	- Indice di fabbricabilità (If) = 0,5 mc/mq.	
	- If= 1.526x0,5= 763 mc.	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata	
	"CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO", nel quale risulta compreso il	
	lotto pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi	
	rilasciati dal Comune di Castel San Pietro Terme (BO):	
	- Delibera di Consiglio Comunale n° 57 in data 30.04.1975, per	
		PAGINA 9 DI 14

	l'approvazione del Piano particolareggiato di Iniziativa Privata;	
	- Delibera di Consiglio Comunale n° 38 in data 17.02.1983, per	
	l'approvazione della Variante al Piano particolareggiato di Iniziativa	
	Privata;	
	- Delibera di Consiglio Comunale n° 133 in data 18.08.2016, per	
	l'approvazione della Variante Finale al Piano particolareggiato di	
	Iniziativa Privata.	
	Lo scrivente segnala che sul lotto in oggetto, unitamente all'adiacente	
	lotto libero, risulta (anno 2012) rilasciato dal Comune di Castel San Pietro	
	Terme (BO) un Permesso di Costruire per la realizzazione di n.6 villette	
	unifamiliari indipendenti, successivamente archiviato per mancato ritiro.	
	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.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Essendo il bene in esame un lotto edificabile, si deve intendere	
	escluso dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ed in	
	particolare, dall'obbligo di dotazione attestato di prestazione energetica.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	All'attualità l'immobile risulta libero ed in piena disponibilità della	
	procedura.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Il bene oggetto di stima è rappresentato da un lotto di terreno	
	edificabile a destinazione residenziale, identificato con il numero "44" negli	
		PAGINA 10 DI 14

elaborati grafici relativi al *Progetto di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo lottizzazione "CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO"*, approvato con *Delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 17.02.1983.*

L'intera lottizzazione risulta inserita nella fascia collinare periferica posta a Sud della città di Castel San Pietro Terme (BO), a circa 3 km dall'abitato del capoluogo; trattasi di zona residenziale di pregio costituita principalmente da immobili indipendenti a tipologia unifamiliare/bifamiliare.

Il lotto di terreno in oggetto presenta sagoma irregolare ed andamento altimetrico anch'esso irregolare in quanto gravato da forte pendenza; la superficie fondiaria risulta pari a mq. 1.526,00 catastalmente desunti e la potenzialità edificatoria ammonta indicativamente a mc. 763 (Volume). Per ovviare alla pendenza naturale del terreno sarà necessario approntare un progetto che contempli la realizzazione di rilevati - terre rinforzate - terre armate.

Lo scrivente rassegna che la volumetria ammessa, **puramente a titolo indicativo**, potrebbe corrispondere ad una potenzialità edificatoria espressa in Superficie Utile (S.U.) pari a circa mq. 250 – 270.

Gli interventi di natura edilizia, nel rispetto delle quantità di cui sopra, sono generalmente subordinati alla presentazione di richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.) ai sensi della normativa vigente. Si ritiene infine doveroso rassegnare che, allorquando si voglia dare corso allo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita al lotto, ***l'aggiudicatario assumerà tutti gli obblighi ed impegni che l'Amministrazione Comunale vorrà impartire.***

CONFORMITÀ IMPIANTI	
Non sono presenti impianti.	
CONSISTENZE COMMERCIALI	
Si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici	
individuate:	
Superficie fondiaria	ca. mq 1.526,00
STIMA DEL BENE	
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale avente una <u>superficie fondiaria pari a 1.526,00 mq. catastalmente desunti e con potenzialità edificatoria pari a mc. 763 (Volume)</u> , sito in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), Via Giuseppe Tanari snc, inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "CA' PRIVA E PELLIZZARA DI SOTTO".	
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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 e non a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.	
VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO	€ 120.000,00
Percentuale di abbattimento	15 % circa
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 102.000,00
(Euro Centoduemila/00)	
* * *	
PAGINA 12 DI 14	

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, 14 Aprile 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Davide Ferri)

Allegati:

- o Allegato A (con nomi)
- o Allegato A (senza nomi)
- o Allegato G (commerciale)
- o Estratto di Mappa Catastale
- o N.1 Visura Catasto Terreni
- o Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- o Stralcio Cartografia R.U.E.
- o Estratto Normativa Urbanistica R.U.E.
- o Delibera di Consiglio Comunale n. 57 in data 30.04.1975
- o Convenzione Urbanistica Notaio
- o Delibera di Consiglio Comunale n. 38 in data 17.02.1983
- o Delibera di Consiglio Comunale n. 133 in data 18.08.2016
- o Convenzione Urbanistica Notaio
- o Elaborato grafico/stralcio cartografia Google
- o Documentazione fotografica

○ Atto di provenienza Notaio

○ Relazione notarile (copia)

○ Nota trascrizione pignoramento

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)