

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

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 Valsamoggia – Crespellano (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

N. 740/17

R.G. ESEC.

Udienza 21.01.2019

Ore 13:40

Lotto Unico

- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di trasformazione, che si applica a beni immobili che presentino un potenziale di trasformazione.

Tale metodo individua il valore di trasformazione come differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo di trasformazione.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

Preliminarmente, considerato che trattasi di abitazione ed autorimessa, la scrivente ritiene che i beni non siano comodamente divisibili.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 04.12.2017 all'art. 36435 è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Crespellano (BO):

- Foglio 38 Particella 60 Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 22 are 68 centiare
- Foglio 38 Particella 117, Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 27 are 61 centiare
- Foglio 38 Particella 120, Sub -, Nat. T (terreno), Consist. 33 are 44 centiare.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Apprezzamento di terreno edificabile, a destinazione terziario avanzato, commerciale, produttivo, alberghiero di espansione, ex comparto D4-8 del PRG previgente Ambito APC.e del RUE e PSC, di 8.373 mq catastali in Comune di Valsamoggia, località Crespellano (BO), frazione Pedretta, Via Provinciale, con capacità edificatoria max pari a 3.561 mq, inserito in Piano

Particolareggiato d'Iniziativa Privata approvato, con Convenzione ancora da sottoscrivere, oneri da corrispondere stimabili in ca. € 344.000,00 ed opere di urbanizzazione da realizzare integralmente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia, sezione di Crespellano (BO):

- Foglio 38 Particella 60, Qualità Frutteto, Classe 1, Deduz. BE5A; DE17A, Superficie 22 are 68 ca, Reddito Dom. Euro 62,20 Agr. Euro 18,74
- Foglio 38 Particella 117, Qualità Frutteto, Classe 1, Deduz. BE5A; DE17A, Superficie 27 are 61 ca, Reddito Dom. Euro 75,72 Agr. Euro 22,81
- Foglio 38 Particella 120, Qualità Frutteto, Classe 1, Deduz. BE5A; DE17A, Superficie 33 are 44 ca, Reddito Dom. Euro 41,62 Agr. Euro 27,63.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

E' stata allegata al PPIP approvato bozza di Convenzione Edilizia da stipulare tra il COMUNE di VALSAMOGGIA ed i Compartisti.

Quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, e con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

CONFINI

Via Provinciale, Mappali 116, 119, 122, 677, salvo altri più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

La società debitrice è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 06.02.2002 rep. 18588/9285. Regolarmente registrato e trascritto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 31.01.2018, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 08.09.2004 al n. 10890
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 04.12.2017 all'art. 36435
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 04.12.2017 all'art. 36435.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda

del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di trasferimento è **privo di fabbricati** ed agli atti del Comune di Valsamoggia - Crespellano (BO) il terreno, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2018/01943 del 12.10.2018 allegato, cui si rimanda integralmente, risulta così classificato dal PSC: "Territorio in corso di urbanizzazione programmata – TUZ" ai sensi dell'art. 6.1 – PSC Norme e dal RUE: "Territorio in corso di urbanizzazione programmata – TUZ" ai sensi del Capo 4.5 – RUE Norme.;

"Contesto Territoriale B2: Contesto della Bazzanese" ai sensi dell'art. 4.6.16 – RUE Norme

"Ambiti Produttivi di rilievo comunale – Sub ambiti di integrazione, con PUA approvati, in corso d'attuazione o la cui attuazione è definita da un contratto sottoscritto – APC.e" ai sensi degli artt. 4.4.1 – 4.4.2 – 4.4.3 – RUE Norme.

Risultano presentati i seguenti documenti:

- Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) contenente tutti gli elaborati tecnici inerenti e lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Valsamoggia e i Soggetti Attuatori dell'intervento approvato con Del. Cons. n. 48 del 02.05.2018;
- Accordo tra i compartisti (anche Comune di Crespellano in quanto proprietario di parte dei terreni), sottoscritto in data 06.03.2009, in cui sono state definite le superfici edificabili e gli standard
- Bozza di Convenzione Edilizia da stipulare tra il Comune di

Valsamoggia ed i Compartisti.

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al Piano Particolareggiato approvato dopo la stipula della convenzione urbanistica e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La durata massima del Piano Particolareggiato e il termine per la sua attuazione è stabilita in anni 10 decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione urbanistica, scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti.

Con riferimento agli elaborati costitutivi del PPIP, come sopra richiamati ed in particolare nella tabella dimensionamento progetto in Relazione Illustrativa, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal PUA risulta definita dalle seguenti quantità:

Superficie complessiva interessata dal Piano Particolareggiato, comparto produttivo D4-8, scheda 10/15, con riferimento ai dati catastali, anche se in parte misurati graficamente = mq. 40.856 mq di superficie catastale; suddivisa fra sub-comparto A = 10.787 mq e sub-comparto B = 30.069 mq.

I terreni in oggetto sono compresi nel sub-comparto A.

La Superficie utile SU realizzabile nel sub-comparto A, con indice di utilizzazione fondiaria U_f pari a $0,45 \text{ mq/mq} = 4.441 \text{ mq}$, così come stabilito peraltro dall'accordo tra le parti siglato in data 6 marzo 2009.

La Superficie utile SU realizzabile nel sub-comparto B, con indice di utilizzazione fondiaria U_f pari a $0,45 \text{ mq/mq} = 12.231 \text{ mq}$ così come stabilito peraltro dall'accordo tra le parti siglato in data 6 marzo 2009.

Le percentuali di ogni proprietà dei singoli consorziati, rispetto all'intero PPIP, sono le seguenti:

- Proprietà di terzi: 72,15%

- **Proprietà società esecutata: 21,36%; St 8.373 mq; Su = 3.561 mq**

- Proprietà di terzi: 6,49%.

E' stata stabilita una compensazione tra la cessione ai soggetti attuatori della potenzialità edificatoria di cui al relitto stradale di Via Lunga di proprietà comunale e gli oneri a carico del comune stesso per le opere di urbanizzazione primaria (vd. all. B della convenzione).

La Convenzione prevede per opere di urbanizzazione primaria, al fine delle garanzie da rilasciarsi, importo pari a €. 1.209.327,14.

E' stato inoltre prevista, a titolo di clausola specifica, la monetizzazione di sottopasso ciclopedonale alla ferrovia del capoluogo, il cui importo è stato stimato in € 400.00,00, da sommarsi ai precedenti.

Considerato che la quota di Comparto della società esecutata è pari a 21,36%, ne deriva che sono stimabili **oneri pari ad € 344.000,00 ca.**

Si rimanda in ogni caso integralmente alla bozza di Convenzione ed ai documenti allegati al PPIP.

E' stata inviata R.A. da parte del Comune di Valsamoggia ai Compartisti ed al Custode nominato nell'esecuzione con termini ultimativi per la sottoscrizione della Convenzione, pena la decadenza del PPIP approvato.

In alternativa è stata prevista la possibilità di presentare ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 manifestazione d'interesse per accordo operativo, non vincolante né per i Compartisti che per il Comune.

La mancata stipula della Convenzione del PPIP approvato e/o il mancato accoglimento della manifestazione d'interesse suddetto, potrebbero comportare la presentazione di un PPIP ex-novo, ovvero, se dovesse venire

adottato il PUG entro il 2020, come da indicazioni della Regione Emilia Romagna, che prevede un utilizzo del territorio ad “impatto zero”, l’intera area potrebbe venir stralciata dagli “Ambiti Produttivi” e riclassificata come “Agricola”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I terreni sono privi di fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni attualmente sono terreni non recintati in stato d’abbandono.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terreno edificabile non è recintato ed è attualmente incolto, sito in fregio alla Via Provinciale in Comune di Valsamoggia, località Crespellano (BO), frazione Pedretta, in contesto a vocazione artigianale.

La zona circostante è interamente urbanizzata.

Il terreno ha capacità edificatoria max pari a 3.561 mq ed è ricompreso all’interno di Piano Particolareggiato d’Iniziativa Privata approvato, con Convenzione ancora da sottoscrivere.

Nell’attuazione del Comparto, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, gli usi urbanistici ammessi, oltre ai servizi di quartiere, sono quelli terziari diffusi (negozi non alimentari, botteghe, pubblici esercizi), quelli terziari specializzati (attrezzature tecniche, espositive, ricettive, ricreative e per la mobilità), gli usi produttivi urbani (terziario produttivo, servizi alle imprese, depositi, attività artigianali e industriali), nonché gli usi speciali (servizi all’auto e distributori di carburante).

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Terreno edificabile Mappale 60 (Sup. catastale)	2.268 mq
Terreno edificabile Mappale 117 (Sup. catastale)	2.761 mq
Terreno edificabile Mappale 120 (Sup. catastale)	3.344 mq
Su realizzabile complessiva max	3.561 mq

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appezzamento di terreno edificabile, a destinazione terziario avanzato, commerciale, produttivo, alberghiero di espansione, bene sito a Valsamoggia, località Crespellano (BO), frazione Pedretta in Via Provinciale, inserito in PPIP approvato, con Convenzione ancora da sottoscrivere.

Il metodo di stima per beni con caratteristiche simili al compendio in oggetto, cioè per aree edificabili, è il “metodo di trasformazione”, che somma il valore dell’area edificabile, i costi diretti ed indiretti di costruzione, gli oneri per le opere di urbanizzazione della lottizzazione ed il profitto normale d’impresa.

Si è tenuto conto del periodo storico presente che vede il perdurare della crisi del mercato immobiliare, in particolare per le destinazioni consentite, la superficie del lotto e la sua morfologia (conformazione, pendenza, esposizione e giacitura), gli indici urbanistici ed edilizi, la sua posizione, l’accessibilità oltre all’HBU massimo e miglior utilizzo in caso di destinazioni d’uso diverse (più probabile uso di un bene).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione dei beni e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si sono in particolare esaminati e confrontati i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Valori*

riferiti al primo semestre del 2018 – Comune di Valsamoggia – Zona: Suburbana/Crespellano Zona Industriale Via Lunga:

- Capannoni industriali ottimo: min €/m² 650,00 max €/m² 900,00

- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di Valsamoggia – Località: Crespellano – Frazione: Capoluogo:

- Capannoni nuovi – oltre 500 mq sup. commerciale: min €/m² 750,00 max €/m² 850,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene finale occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, che da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque di inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta una collocazione frontale a via di principale percorrenza, ben collegata alla rete viaria di scorrimento veloce, in prossimità del prossimo raccordo con l'uscita dell'Autostrada di Valsamoggia, quindi facilmente raggiungibile e con ottima visibilità, in tessuto circostante interamente urbanizzato, con giacitura piana, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare che vede la più probabile collocazione sul mercato per una destinazione commerciale-artigianale, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 100,00.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, **in ipotesi di stipula della Convenzione del PPIP approvato**, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Terreno edificabile Su 3.561 mq x 100,00 €/mq = Euro 356.000,00

Nel caso che decadano i termini fissati dal Comune per la stipula della Convenzione Edilizia e che quindi, vista la necessità di presentare nuovo PPIP e convenzione edilizia, che si configurino un allungamento dei tempi per l'utilizzo dell'area, un'incerta destinazione futura, che potrebbe vedere una riduzione della potenzialità edificatoria, un aumento dei costi da sostenere..., la scrivente ritiene di individuare un valore più cautelativo.

La superficie viene definita dalla consistenza catastale.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, **in ipotesi di mancata stipula della Convenzione del PPIP approvato**, è quindi il seguente.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Terreno edificabile 83 are 73 ca a corpo = Euro 100.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 20 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero

in ipotesi di stipula della Convenzione del PPIP approvato

€ 285.000,00

(Euro duecentottantacinquemila/00).

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero

in ipotesi di mancata stipula della Convenzione del PPIP approvato

€ 80.000,00

(Euro ottantamila/00).

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

Con osservanza

Bologna 19 Dicembre 2018

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica