

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N. 457/16

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 luglio 2016,

Silvia Platti
Architetto

registro generale n. 31491, registro particolare n. 21194.

TERRENO:

Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo, Provincia di

Bologna al:

-Foglio 22, mappale 225, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 7 are 50 centiare, reddito

dominicale €11,04, reddito agrario €7,17; **piena proprietà**

-Foglio 22, mappale 228, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 10 are 21 centiare, reddito

dominicale €15,03, reddito agrario €9,76; **piena proprietà**

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche i

seguenti mappali poiché pertinenti ai mappali pignorati per il

completamento dell'ambito urbanistico:

-Foglio 22, mappale 217, Qualità Classe SEMIN ARBOR 1, adiacenze via

Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 56 centiare, reddito

dominicale €0,56, reddito agrario €0,29; **proprietà per 4.144/10.000**

-Foglio 22, mappale 219, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 51 are 54 centiare, reddito

dominicale €75,86, reddito agrario €49,24; **proprietà per 4.144/10.000**

-Foglio 22, mappale 229, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 37 are 14 centiare, reddito

dominicale €54,67, reddito agrario €35,49, **proprietà per 3.176/10.000**

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di:

Silvia Platti
Architetto

- Terreni edificabili siti in Comune di Castel Guelfo (Bologna),
adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer.

Proprietà per i 4.114/10.000 di:

- Terreni siti in Comune di Castel Guelfo (Bologna), adiacenze via
Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer.

Proprietà per i 3.176/10.000 di:

- Terreno sito in Comune di Castel Guelfo (Bologna), adiacenze via
Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima sono intestati all'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Bologna, **Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo a:**

Soggetto esecutato, piena proprietà:

-Foglio 22, mappale 225, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide
De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 7 are 50 centiare, reddito
dominicale €11,04, reddito agrario €7,17;

-Foglio 22, mappale 228, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide
De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 10 are 21 centiare, reddito
dominicale €15,03, reddito agrario €9,76;

**La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche i
seguenti mappali per il completamento dell'ambito** urbanistico che

risultano intestati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna,

Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo a:

Soggetto esecutato, proprietà 4.114/10.000;

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 5.886/10.000

-Foglio 22, mappale 217, Qualità Classe SEMIN ARBOR 1, adiacenze via

Silvia Platti
Architetto

Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 56 centiare, reddito

dominicale €0,56, reddito agrario €0,29;

-Foglio 22, mappale 219, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 51 are 54 centiare, reddito

dominicale €75,86, reddito agrario €49,24;

Soggetto esecutato, proprietà 3.176/10.000;

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 4.544/10.000

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 2.280/10.000

-Foglio 22, mappale 229, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide

De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 37 are 14 centiare, reddito

dominicale €54,67, reddito agrario €35,49;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**. Si precisa che all'Agenzia del Territorio i terreni sono ancora intestati al Debitore Esecutato utilizzano la ragione sociale precedente.

Oltre alle piene proprietà pignorate la sottoscritta, ritenendole pertinenti alla procedura, inserisce all'interno della perizia anche le altre aree, di proprietà in pro quota, relative alle opere di urbanizzazione.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da rogito di provenienza le vendite comprendono tutti i diritti, azioni e ragioni che alla parte venditrice spettano su quanto con questo atto venduto, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive se e come legalmente vi esistano.

Silvia Platti
Architetto

VINCOLI ED ONERI

I beni rientrano all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del "Comparto C/5" ed in particolare nel Sub Comparto C/5.2. il PPIP è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Castel Guelfo di Bologna in data 27/04/06. È stata inoltre sottoscritta una convenzione urbanistica per l'attuazione del PPIP in data 15/05/2006.

Il piano, di validità decennale, è scaduto e la convenzione, la cui validità cesserà nel momento in cui la proprietà lottizzante avrà adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nella stessa, dovrà essere aggiornata e rinnovata per le parti non realizzate.

CONFINI

I terreni sono nelle adiacenze di via Alcide De Gasperi e via Enrico Berlinguer.

PROPRIETA'

Soggetto esecutato, piena proprietà:

-Foglio 22, mappale 225, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 7 are 50 centiare, reddito dominicale €11,04, reddito agrario €7,17;

-Foglio 22, mappale 228, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 10 are 21 centiare, reddito dominicale €15,03, reddito agrario €9,76;

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche i seguenti mappali per il completamento dell'ambito urbanistico che risultano intestati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bologna,

Catasto Terreni del Comune di Castel Guelfo a:

Silvia Platti
Architetto

Soggetto esecutato, proprietà 4.114/10.000;

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 5.886/10.000:

-Foglio 22, mappale 217, Qualità Classe SEMIN ARBOR 1, adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 56 centiare, reddito dominicale €0,56, reddito agrario €0,29;

-Foglio 22, mappale 219, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 51 are 54 centiare, reddito dominicale €75,86, reddito agrario €49,24;

Soggetto esecutato, proprietà 3.176/10.000;

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 4.544/10.000;

altro soggetto non esecutato nella procedura: proprietà 2.280/10.000:

-Foglio 22, mappale 229, Qualità Classe VIGNETO 1, adiacenze via Alcide De Gasperi - via Enrico Berlinguer, consistenza 37 are 14 centiare, reddito dominicale €54,67, reddito agrario €35,49;

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di Compravendita, redatto dal Notaio Dott. [omissis], notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, in data 26 marzo 2008, Repertorio n. 37338 Fascicolo n. 4550, registrato a Imola il 27 marzo 2008 al n. 1317 e trascritto a Bologna il 31 marzo 2008 agli art. 10939-10940.

Successivamente, con verbale di Assemblea della Cerulo Costruzioni srl, alla presenza dell'Avv. [omissis] è stata modificata la sede legale e la denominazione sociale del Debitore Esecutato.

STATO CIVILE DEGLI ESCUTATI AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: nessuno, trattasi di SRL.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I mappali risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni

ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione

di quanto sotto indicato:

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** .../..;
- **Iscrizione nascente da decreto ingiuntivo** .../..;
- **Iscrizione nascente da ipoteca legale** .../..;
- **Iscrizione nascente da decreto ingiuntivo** .../..;
- **Iscrizione nascente da decreto ingiuntivo** .../..;
- **pignoramento immobiliare /...**

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta a Tassa di Registro oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Come detto i terreni rientrano nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del “Comparto C/5” ed in particolare nel Sub Comparto C/5.2. il PPIP è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Castel Guelfo di Bologna in data 27/04/06. È stata inoltre sottoscritta una convenzione urbanistica per l’attuazione del PPIP in data 15/05/2006.

A seguito dell’approvazione del PPIP sono stati redatti i seguenti titoli abilitativi inerenti il sub comparto C/5.2:

- Permesso di Costruire n. 23/2006 pg. 11267 rilasciato il 5/10/2006;
- Permesso di Costruire n. 80/2007 pg. 13413 rilasciato il 21/12/2007;
- Permesso di Costruire n. 16/2011 pg. 3914 rilasciato il 04/05/2011.

Silvia Platti
Architetto

Nel PPIP venivano indicati i lotti edificabili e i lotti necessari alle opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, illuminazione pubblica, ...) con le superfici edificabili e quelle da cedere al Comune.

Nei vari Permessi di Costruire invece si è dato inizio alle opere di urbanizzazione (sui mappali 219 – 229 – 217).

Nel PdC 16/2011 il tecnico indicava nella relazione che era stato eseguito il tracciato della strada di lottizzazione fino alla posa dello stabilizzato e tutte le dorsali dei sottoservizi compreso il bacino di laminazione.

Venivano invece indicati mancanti tutte le opere di finitura quali binder, cordoli, pavimentazioni, sistemazioni a verde e illuminazione pubblica.

Per quanto riguarda invece i lotti edificabili non sono stati presentati Permessi di Costruire per l'edificazione delle aree in oggetto mentre è stato costruito un grezzo in un lotto limitrofo.

Nel PPIP i due lotti edificabili (mappali 225 e 228) erano indicati come 2F e 2G per i quali era prevista una superficie utile edificabile pari a mq 565 e mq 230 (dal PRG vigente all'epoca: Per "Superficie utile", ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno della costruzione).

Come indicato nella relazione erano possibili eventuali spostamenti e/o accorpamenti delle superfici tra i comparti e/o tra i lotti.

Come precedentemente detto il PPIP, di validità decennale, è scaduto nel 2016 e la convenzione, la cui validità cesserà nel momento in cui la proprietà lottizzante avrà adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nella stessa, dovrà essere aggiornata e rinnovata per le parti non realizzate.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Silvia Platti
Architetto

Trattandosi di terreni privi di edificazione non è stato redatto un Attestato di

Prestazione Energetica ma è stato richiesto al Comune di Castel Guelfo di

Bologna apposito Certificato di Destinazione Urbanistica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'area si presenta recintata

ma in stato di completo abbandono. La vegetazione ha ricoperto lo stabilizzato

che segnava la strada di accesso alla lottizzazione e sono presenti arbusti ed

alberi lungo le varie aree.

DESCRIZIONE DEL BENE

Attualmente le aree individuate ai mappali 217 – 225 – 219 – 228 – 229 a

livello superficiale risultano privi di fabbricati e/o altri elementi. La

vegetazione ha completamente ricoperto il comparto e non sono più visibili i

picchetti che delimitavano le proprietà.

Per quanto riguarda il mappale 219 lo stabilizzato è stato completamente

ricoperto dalla vegetazione, sono presenti alcuni pozzetti ma non è stato

possibile verificare lo stato dei sottoservizi che sono stati dichiarati realizzati.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti, trattasi di terreni privi di fabbricati

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie fondiaria dei beni in oggetto, è la seguente:

Terreno (mapp. 225) 750 mq

Terreno (mapp. 228) 1021 mq

**I terreni in comproprietà da cedere al Comune al termine della
realizzazione delle opere di urbanizzazione e del relativo collaudo**

(mappali 217 – 219 – 229) vengono venduti insieme ai lotti edificabili ma

Silvia Platti
Architetto

non verranno considerati nella determinazione del prezzo. Tali mappali

vengono ritenuti pertinenti ai lotti edificabili e quindi non è possibile

venderli separatamente.

La stima verrà redatta come media tra due valori calcolati mediante due procedimenti differenti:

- Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione;
- Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

PRIMO PROCEDIMENTO - METODO INDIRETTO

$$Va = \frac{Vf - (\Sigma K + Ip + P)}{(1+r)^n} \quad \text{dove:}$$

Va= valore attuale dell'area

Vf= valore del prodotto edilizio finito

K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.

Ip = interesse sul pagamento anticipato del bene

P= profitto netto dell'imprenditore

(1+r)n = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Silvia Platti
Architetto

Vf= valore del prodotto edilizio finito

Prendendo in considerazione un valore O.M.I. di abitazioni civili otteniamo,

considerando le superfici edificabili esprimibili dal lotto:

Lotto	Superficie (mq)	V. U. (€/mq)	Valore (€)
Lotto 2G	565	1.500	847.500
Lotto 2F	230	1.500	345.000
TOTALE			1.192.500

ΣK = costi relativi alla costruzione, Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali, P = profitto lordo ordinario del promotore

Lotto	Superficie (mq)	C. costruzione (€/mq)	Valore (€)
Lotto 2G	565	750	423.750
Lotto 2F	230	750	172.500
TOTALE			596.250

I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 7% della somma di tutti i costi precedenti.

Costi tecnici e interessi passivi	Valore (€)
Costi tecnici	47.700,00
Oneri urbanizzazione (stima)	43.000,00
Interessi passivi	48.086,50

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto

$P = 1.192.500 \times 10 \% = 119.250 \text{ €}$

Silvia Platti
Architetto

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del

terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il

coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$.

Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato (si stima il 4%) e n è il tempo

di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 5 anni. Pertanto il coefficiente

di anticipazione è pari a 0,815.

$$Va = \frac{1.192.500 - 854.286,50}{0,815} = 414.796,20 \text{ Euro}$$

SECONDO PROCEDIMENTO - METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima, è stata calcolata mediante indagine di mercato

effettuata sul territorio, presso agenzie immobiliari. Dai dati raccolti per i

terreni edificabili abbiamo delle quotazioni di circa 230 €/mq di superficie

fondiarie.

Nel nostro caso i lotti 225 e 228 hanno una superficie fondiaria di 1.771 mq:

$$Va = 1.771 \text{ mq} \times 230 \text{ €/mq} = 407.330 \text{ €}$$

MEDIA ARITMETICA

Stante quanto sopra si arriva ad una media dei valori, arrotondata al migliaio,

pari a $Va = \text{€ } 411.000$

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato

e corretto la stima applicando una riduzione pari al 65% del valore presunto

di mercato per tenere in considerazione anche i costi inerenti il

completamento delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate

per poter edificare i lotti.

Adeguamento e correzione sopradescritto

$$\text{Euro } 411.000 \times 65\% = \text{Euro } 267.150$$

$$\text{Euro } 411.000 - 267.150 = \text{Euro } 144.000$$

Silvia Platti
Architetto

Valore arrotondato per difetto ad Euro 144.000

La stima è stata fatta considerando lo stato di fatto e di diritto in cui si trovava

alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)

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

Con osservanza

Bologna 21/05/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti