

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI		
* * *	N. 253/16	
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		
* * *	LOTTO unico	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI		
LOTTO unico		
Piena proprietà su aree di terreno edificabile.		
Site in Comune di Molinella, all'interno del comparto C.3.8 "Ambito Silca",		
di superficie catastale complessiva pari a HA 00 a 45 ca 79 catastali (mq.		
4.579), capacità edificatoria di circa 2.357 mq. come SC.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE		
I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:		
Catasto Terreni		
<u>Foglio 97</u>		
o	Map. 225,	seminativo, Cl. 2, a 00 ca 28, RD € 0,31, RA € 0,12
o	Map. 232,	seminativo, Cl. 2, a 00 ca 16, RD € 0,18, RA € 0,17,
o	Map. 244,	seminativo, Cl. 2, a 09 ca 48, RD € 10,58, RA € 4,16;
o	Map. 245,	seminativo, Cl. 2, a 08 ca 10, RD € 9,04, RA € 3,56;
o	Map. 246,	seminativo, Cl. 2, a 08 ca 82, RD € 9,84, RA € 3,87;
o	Map. 247,	seminativo, Cl. 2, a 07 ca 59, RD € 8,47, RA € 3,33;
o	Map. 249,	seminativo, Cl. 2, a 02 ca 38, RD € 2,66, RA € 1,04;
o	Map. 250,	seminativo, Cl. 2, a 00 ca 14, RD € 0,16, RA € 0,06;
o	Map. 252,	seminativo, Cl. 2, a 00 ca 55, RD € 0,61, RA € 0,24.
(I Mappali 244 e 245 derivano dalla soppressione del M 219; i M 246 e 247		

derivano dalla soppressione del M 220; i M 249 e 250 derivano dalla soppressione del M 231 ; il M 252 deriva dalla soppressione del M 221);

Catasto Terreni

Foglio 97

- Map. 248, seminativo, Cl. 2, a 03 ca 09, RD € 3,45, RA € 1,36
- Map. 251, seminativo, Cl. 2, a 04 ca 32, RD € 4,82, RA € 1,90,
- Map. 253, seminativo, Cl. 2, a 00 ca 54, RD € 0,60, RA € 0,24;
- Map. 254, seminativo, Cl. 2, a 00 ca 26, RD € 0,29, RA € 0,11;
- Map. 255, seminativo, Cl. 2, a 00 ca 08, RD € 0,09, RA € 0,04.

(Il Mappale 248 deriva dalla soppressione del M 220; i M 251 e 253 derivano dalla soppressione del M 221; i M 254 e 255 derivano dalla soppressione del M 235).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragione di essere, in particolare servitù di inedificabilità a favore dei beni oggetto della presente relazione, trascritta il 19/09/2008 n. 29915. Dalla sezione D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si dà atto che la -- ha trasferito alle società --- per 146,40 (centoquarantasei/40) mq di superficie complessiva (SC) e alla società "--- per 36,60 (trentasei/60) mq di superficie complessiva (SC), la capacità edificatoria pari a complessivi 183,00 (centottantre/00) mq di superficie complessiva (SC) relativa al complesso di cui al punto 1 delle premesse dell'atto che si trascrive, costituendo quindi servitù di inedificabilità a carico dei beni distinti al catasto terreni del Comune di Molinella al foglio 97 con i M 181, 184, 185, 188, 192, 197, 202, 203, 210,

211, 215, 216, 226, 229, 230, 234, 237, 241, 242, attualmente di proprietà della --, a favore delle adiacenti aree di terreno distinte al foglio 97 con i M 225, 232, 244, 245, 246, 247, 249, 250 e 252 attualmente di proprietà della società --, limitatamente a 146,40 (centoquarantasei/40) mq di superficie complessiva (SC) e a favore delle adiacenti aree di terreno distinte al foglio 97 con i M 248, 251, 253, 254 e 255 attualmente di proprietà della società --, limitatamente a 36,60 (trentasei/60) mq di superficie complessiva (SC).”

Si segnalano, inoltre:

- Servitù perpetua di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni -- in data 13/12/2006, --.;
- Servitù di passaggio a favore delle aree in oggetto a carico della strada di accesso censita con parte del M 228.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 06/04/2016 e depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il --
- Ipoteca giudiziale iscritta il --;

Trascrizioni:

- Convenzione edilizia trascritta il 11/05/2005 n° 27965/16374 a favore di Comune di Molinella;
- Convenzione edilizia trascritta il 20/07/2007 n° 45161/24921 a favore di Comune di Molinella (**scaduta il 12/11/2016**);
- Convenzione edilizia trascritta il 30/03/2010 n° 14297/8655 a favore di Comune di Molinella;

- Pignoramento immobiliare trascritto il --;

- Dichiarazione di sentenza di fallimento --;

- Pignoramento immobiliare trascritto il --.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

Irrilevante.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendite.

REGIME FISCALE

Le Società esegutate **SONO** qualificabili come imprese costruttrici.

L'immobile **E'** un terreno edificabile.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore edilizia privata – del Comune di Molinella (BO) sono state rilevate le seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Molinella (BO):

P.S.C. approvato con D.C.C. n. 43 del 25/09/2010.

- Tessuti urbani consolidati;

- Maceri e altri specchi d'acqua minori (PSC, art. 2.18 – RUE, art.

2.19);

- Comparti residenziali approvati dal RUE;

- Ambito del RUE;

- Verde pubblico urbano;

- Zone di nuovo impianto residenziale di maggiore entità.

R.U.E. approvato con D.C.C. n. 44 del 25/09/2010 e successive varianti

approvate con D.C.C. n. 18 del 23/04/2012, D.C.C. n. 85 del 12/12/2015,

D.C.C. n. 75 del 28/12/2016.

Precedenti edilizi.

- Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prot. gen. n. 5004 del 26/03/2003, comparto C.3.8 - Ambito Silca;

- Variante al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) prot. gen. n. 21291 del 17/11/2006, comparto C.3.8 - Ambito Silca;

- Atto unico di collaudo tecnico amministrativo per opere di urbanizzazione relative al PRU del comparto C.3.8 - Ambito Silca, prot. gen. n. 15067 del 15/09/2008;

- Atto integrativo di collaudo tecnico amministrativo prot. gen. n. 19941 del 16/12/2008;

- Permesso di costruire n. 512/2010 del 30/03/2010 prot. gen. n. 4396, rilasciato il 30/03/2010, per all'attuazione dei lotti 8-9-10 relativi al PRU del comparto C.3.8 - Ambito Silca.

Si riporta la tabella del calcolo delle superfici – tavola 9T – del 18/02/2010 n. 2279

L'area attualmente è definita "A.C.3 ex Silca".

Il PdC del 2010 è scaduto.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Molinella, è

stato possibile accertare che l'area, essendo le opere di urbanizzazione

completate, collaudate e acquisite dal Comune, è ormai parte del tessuto

edilizio edificato/edificabile del territorio comunale e, in quanto tale,

conserva immutata la capacità edificatoria stabilita dal Programma di

Riqualificazione Urbana (PRU) nonostante la Convenzione sia scaduta in

data 12/11/2016. Pertanto, sarà possibile intervenire mediante intervento

edilizio diretto, presentando un nuovo Permesso di Costruire, utilizzando la

capacità edificatoria già prevista dal Piano e nel rispetto della normativa

edilizia e urbanistica vigente.

Si segnala che sono presenti alcune opere, in particolare risultavano eseguiti

scavi di fondazione allagati e parte delle opere di fondazione. Non è stato

possibile giudicare lo stato di conservazione delle opere già eseguite. Sarà

onere di chi acquista valutarne lo stato e l'eventuale reimpiego o

demolizione che, in ogni caso, si intendono a totale spese e oneri

dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non sono presenti impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non necessita di certificazione energetica, in quanto non rientra

nelle categorie sottoposte a obbligo di Attestato di Prestazione Energetica, ai

sensi della DGR 1275/2015, allegato A, art. 1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni oggetto della presente perizia, di superficie catastale complessiva

pari a 4.579,00 mq, sono ubicati a sud del Comune di Molinella, in zona

urbanizzata di recente insediamento residenziale, accessibili da via della

Fornace, strada perpendicolare a via Redenta. Si tratta di aree di terreno

edificabile ubicate all'interno del comparto prima definito C.3.8 "Ambito

Silca", attualmente "A.C.3 ex Silca", oggetto di Programma di

Riqualificazione Urbana (PRU), rientrante nell'ambito di PSC AC5.E - zone

di nuovo impianto prevalentemente residenziali di maggiore entità. Gli

interventi da attuarsi dovranno quindi rispettare le norme del PRU, le

disposizione del vigente Regolamento Edilizio Comunale e le Norme di

Attuazione del PSC.

La Convenzione edilizia che regolava i rapporti tra il Comune e i Soggetti

attuatori risulta scaduta e non più in essere dal 12/11/2016.

Il progetto iniziale prevedeva la creazione di cinque edifici simili, di tre piani

fuori terra oltre interrato, composti da sei appartamento ciascuno: tale

tipologia attualmente non è in alcun modo gradita da eventuali compratori.

L'area è di forma approssimativamente rettangolare e confina a est, ovest e

nord con una strada interna perpendicolare a via della Fornace e sud con altri

mappali della lottizzazione. Si precisa che, ad eccezione del fronte strada,

non esiste alcuna delimitazione fisica tra i vari mappali e, pertanto, non è

stato possibile rilevarne i confini precisi. È presente una recinzione

provvisoria da cantiere, in pessimo stato, a protezione di uno scavo di

fondazione che ha interessato parte dell'area oggetto della presente perizia.

Al momento del sopralluogo erano presenti alcune opere, in particolare

risultano eseguiti lo scavo di fondazione, parzialmente allagato, e parte delle

opere di fondazione. Non è stato possibile giudicare lo stato di conservazione

delle opere già eseguite. Sarà onere di chi acquista valutarne lo stato e

l'eventuale reimpiego o demolizione che, in ogni caso, si intendono a totale

spese e oneri dell'aggiudicatario

Le opere di urbanizzazione primaria del comparto risultano terminate,

collaudate e già acquisite dal Comune.

Sulla base del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) è definita la

superficie massima edificabile del comparto che, per l'area in esame, salvo

diversa distribuzione della superficie edificabile all'interno del comparto

medesimo, fornisce un'edificabilità (SC edificabile) pari a circa 2.357 mq.

CONSISTENZA COMMERCIALE

I terreni sviluppano una superficie catastale di Ha 00 a 45 ca 79, con capacità

edificatoria di circa 2.180 mq. (SC).

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

terreni edificabili, siti in Comune di Molinella, via Redenta.

La valutazione viene effettuata attraverso il criterio del valore di

trasformazione.

Si specifica che, vista l'attuale condizione del mercato immobiliare, la

posizione decentrata del lotto e la presenza di porzioni di opere di

fondazione che probabilmente dovranno essere rimosse oltre effettuare la

bonifica delle aree sommerse, il bene non è particolarmente appetibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **50,00 €/mq su SC**. Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

2.357,00 mq. (SC) x 50,00 €/mq. (valore unitario medio stimato) =

€ 117.850,00

percentuale di abbattimento circa 40%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 70.000,00