

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n. 425/2013**

LOTTO UNICO

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente, trascritto a Bologna in data 25 giugno 2013 all'art. 16393 reg. part., è stata pignorata la proprietà oggetto della presente perizia sita in comune di Dozza (Bo), in forza di atto esecutivo del Tribunale di Imola notificato il 07/06/2013 n. 1101/2013.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

All'esame è un'area edificabile costituente un comparto edificatorio di espansione industriale artigianale posta lungo la via Emilia in prossimità dell'abitato urbano della frazione Toscanella del Comune di Dozza (Bo), in località denominata Cà Bruciata, confinante ad est con l'alveo del Rio Dozza. L'area ha la consistenza catastale di mq. 42.843 ed è formata da un unico corpo con sagoma pressoché rettangolare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio in - **Catasto terreni** come segue:

Comune di Dozza

Foglio 13	mappale	30	superficie	mq.	6.182
“	“	“	465	“	mq. 778
“	“	“	466	“	mq. 981
“	“	“	467	“	mq. 9.987
“	“	“	468	“	mq. 79
“	“	“	469	“	mq. 4.664
“	“	“	470	“	<u>mq. 172</u>

Per una superficie totale di ----- **mq. 42.843**

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in possesso della società esecutata.

CONFINI

Strada statale via Emilia a sud, alveo del Rio Dozza ad est, lotti ed aree della contigua urbanizzazione della stessa tipologia dell'area in esame denominata "Cà Bruciata" sui lati nord ed ovest.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla società esecutata in forza di atto di scissione parziale di una società a responsabilità limitata con trasferimento di parte del proprio patrimonio a favore della società esecutata, di cui all'atto rogato dal dott. Federico Tassinari notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna in data 19 maggio 2010, repertorio n. 45154 raccolta 28416, trascritto a Bologna il 25 maggio 2010 all'art. 14911.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

Sull'area gravano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed i vincoli indicati nella relazione notarile ventennale agli atti, nella quale è ricompreso il pignoramento di cui sopra a favore del creditore procedente, nonché l'iscrizione di n. 5 ipoteche giudiziali.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

Dal punto di vista della normativa urbanistica il Comune di Dozza è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, aggiornato dalla Variante Generale approvata dalla Giunta Provinciale in data 22-01-2001 con deliberazione n. 7, assoggettato a successive varianti parziali ai sensi della L.R. 07-12-1978 e s.m.

In data 05-02-2014 il Consiglio Comunale di Dozza con propria deliberazione n.9 ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), strumenti

questi che conseguentemente sono entrati in regime di salvaguardia disciplinato dall'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e s.m.

Nel vigente PRG l'area in esame è individuata quale comparto "Pie - Rio Dozza" zone industriali-artigianali di espansione, soggetto ad attuazione attraverso un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP).

In data 08-06-2011 (prot. 0005823) l'attuale proprietà ebbe a presentare il Progetto di PPIP.

In data 29-11-2011 con deliberazione n. 70 il Consiglio Comunale di Dozza adottò il PPIP presentato, che costituiva altresì variante n. 6/2011 al PRG vigente ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/88 e s.m, trasformando il comparto in Pie*.

*La nuova denominazione del comparto Pie riguarda esclusivamente il comparto interessato in quanto introduce una normativa specifica per l'intervento finalizzata ad adeguare il tessuto urbano produttivo di progetto in funzione di un moderno artigianato di servizio, comprendendo anche una quota di edificabilità a destinazione commerciale e direzionale.

Dopo le procedure di rito in data 27-05-2013, con deliberazione di C.C. n. 25, il Comune approvava il PPIP e la conseguente variante al PRG.

Tra gli elaborati approvati figura lo schema di convenzione che si sarebbe successivamente dovuta stipulare tra la proprietà attuatrice dell'intervento e la stessa Amministrazione Comunale.

I dati significativi del PPIP approvato possono riassumersi nel seguente quadro esplicativo.

St (Superficie territoriale) interessata **mq. 41.611**

Si deve precisare che la superficie Territoriale dell'area soggetta a PPIP è di mq. 41.611 rispetto ai mq. 42.843 dell'intera proprietà non risultando ricompresi i mappali 466, 468 e 470 posti nell'immediata prossimità dell'alveo del Rio Dozza. Di tali mappali fuori comparto per una superficie totale di mq. 1.232, è prevista la cessione gratuita al Comune di Dozza.

Indice **Ut** (Utilizzazione territoriale) **0,60 mq/mq** conseguentemente:

$$\mathbf{SU} = \mathbf{St} \times \mathbf{Ut} = \mathbf{mq. 41.611} \times \mathbf{0,60} = \mathbf{mq. 24.966,60}$$

La **SU** realizzabile è spalmata in **18** lotti edificabili la cui **Sf** (Superficie fondiaria) ammonta complessivamente a mq. **23.168,47**. Nei lotti n. 4, 10, 16 e 18 è individuata la SU ad uso commerciale di complessivi mq. 1.500 ammessa dalla normativa.

La residua superficie dell'area è suddivisa in mq. 4.399,30 di verde pubblico, mq. 3.461,55 di parcheggi pubblici, oltre a viabilità e percorsi ciclopedonali pubblici.

Le normative del PSC e RUE adottati confermano la destinazione urbanistica dell'area facendo salvi gli strumenti di attuazione approvati con il precedente strumento urbanistico (PRG).

Nella tav. 1b del RUE infatti l'area è individuata dalla sigla **ASP-C3** "Ambiti Produttivi E Terziari Comunali Esistenti" regolati dall'art. 15.4.3 delle norme dove si precisa chiaramente che la Capacità Edificatoria resta nelle "Quantità previste dal Piano Particolareggiato Approvato".

Si deve tuttavia rilevare che a tutt'oggi la proprietà non ha provveduto alla sottoscrizione della prevista convenzione urbanistica, che comporta la contemporanea presentazione di una fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti nel PPIP.

L'importo della fidejussione non è quantificato nello schema allegato alla deliberazione di approvazione del PPIP, tale importo è per prassi correlato all'importo previsto per l'urbanizzazione completa del comparto.

Dal computo metrico estimativo allegato al PPIP tale importo ammonta ad € **1.842.133,00**.

Ad oggi non risulta allo scrivente che il Comune abbia emesso alcun atto inteso a sollecitare la sottoscrizione della convenzione, si deve pertanto presumere che dal punto di vista amministrativo l'area sia attualmente ancora urbanizzabile secondo le previsioni del PPIP approvato, salvo ovviamente la sottoscrizione della convenzione e la successiva richiesta del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione da parte dell'assegnatario.

Gli elaborati relativi sia alle normative urbanistiche, sia al PPIP approvato, sono rilevabili e scaricabili dal sito web del Comune di Dozza.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da persone o cose risultando terreno agricolo incolto e parzialmente con bosco spontaneo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'area si presenta come terreno agricolo incolto con presenza di parti di bosco spontaneo ed alberature di medio ed alto fusto concentrate in particolare nelle strisce di terreno in prossimità del confine sud con la via Emilia ed est con il Rio Dozza.

L'andamento altimetrico dell'area è pressoché pianeggiante in leggero declivio verso nord.

Lungo il confine ovest l'area risulta parzialmente recintata con muro in cemento armato e soprastante rete metallica. La stessa tipologia di recinzione priva però di rete metallica è presente in parte del confine nord.

L'intorno è caratterizzato da aree già edificate a destinazione industriale-artigianale e commerciale od in corso di urbanizzazione.

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico si tratta di una delle poche aree ancora da urbanizzare nella frazione di Toscanella lungo la via Emilia.

L'accessibilità veicolare all'area è potenzialmente assicurata, oltre che dalla confinante via Emilia a sud, anche dalla Strada Provinciale di Trentola a nord, il cui raccordo con la via Emilia è già impostato nell'urbanizzazione del contiguo comparto "Cà Bruciata".

In tempi di mercato immobiliare dinamico l'area poteva essere appetibile, considerato anche che l'area si trova a soli due chilometri dal confine con il Comune di Imola lungo la via Emilia.

CONFORMITA' IMPIANTI

Trattasi di terreno ancora da urbanizzare senza presenza di impianti per i quali necessitano certificazioni di Conformità.

STIMA DEL BENE

Il Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare stimato a corpo e non a misura viene stimato attraverso la valutazione dell'incidenza in riferimento alla SU realizzabile sull'area nello stato in cui si trova, tenendo pertanto conto dei costi presunti per la sua urbanizzazione. Valutazione incidenza € 60,00/mq. di SU.

Valore per mq. 24.966 di SU prevista = €. 60,00 x mq. 24.966 = €. 1.497.996,00

In cifra arrotondata il valore potenziale di mercato diventa di

€uro 1.500.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA
VENDITA GIUDIZIARIA**

CON CONSEGUENTE ABBATTIMENTO DEL 30%

€uro 1.050.000,00

Bologna, li 22 settembre 2014