

# **TRIBUNALE di BOLOGNA**

\*\*\*

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.694/2016**

**riunito al n.509/2017**

\*\*\*

**LOTTO 1**

\*\*\*

## **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con pignoramenti immobiliari a favore dei creditori procedenti, trascritti a Bologna in data 13.10.2016 e 03.08.2017 rispettivamente ai reg. part.30949 e reg. part. 25296, è stata pignorata la proprietà oggetto della presente perizia sita in comune di Crevalcore (Bo).

## **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

All'esame sono lotti di terreno edificabile, l'area delle opere di urbanizzazione primaria ancora da completare previste nel piano particolareggiato di iniziativa privata da cedere gratuitamente al comune di Crevalcore, e due manufatti ad uso cabina di trasformazione elettrica, il tutto facente parte di un comparto edificatorio di espansione residenziale posto in prossimità dell'abitato urbano di Crevalcore (Bo), attraversato dalle vie Rita Atria, Impastato e via Vassallo, strada questa che si dirama dall'importante via di Mezzo Levante che collega il comparto direttamente al centro cittadino. La consistenza complessiva delle aree costituenti il compendio è di catastali mq. 64.712 ed è formata da un' unico corpo con sagoma rettangolare verso nord ed un'appendice verso sud, sempre a forma rettangolare, ma di minori dimensioni.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

**Catasto Terreni** Aree in Comune di Crevalcore

Foglio 83 mappale 47	superficie	mq.	4310
“ “ “ 71	“	mq.	2400
“ “ “ 250	“	mq.	1060 (parte di un macero o ex macero)

“	“	“	343	“	mq	12.080
	“	“	344	“	mq.	220
“	“	“	897	“	mq.	2240
“	“	“	1057	“	mq.	38
“		“	1071	“	mq.	13
“	“	“	1072	“	mq.	49
“	“	“	1073	“	mq.	36
“	“	“	1075	“	mq.	11.449
“	“	“	1083	“	mq.	13
“	“	“	1084	“	mq.	50
“	“	“	1085	“	mq.	3 295
“	“	“	1088	“	mq.	781
“	“	“	1156	“	mq.	584
“	“	“	1157	“	mq.	27
“	“	“	1158	“	mq.	44
“	“	“	1159	“	mq.	42
“	“	“	1160	“	mq.	44
“	“	“	1161	“	mq.	48
“	“	“	1168	“	mq.	4408
“	“	“	1170	“	mq.	13.505
“	“	“	1210	“	mq.	368
“	“	“	1211	“	mq.	286
“	“	“	1212	“	mq.	309
“	“	“	1213	“	mq.	104
“	“	“	1214	“	mq.	2208
“	“	“	1215	“	mq.	527
“	“	“	1216	“	mq.	905
“	“	“	1217	“	mq.	902
“	“	“	1218	“	mq.	579
“	“	“	1219	“	mq.	895
“	“	“	1220	“	<u>mq.</u>	<u>893</u>
<b>Per una superficie totale di</b>					<b>mq.</b>	<b>64.712</b>

Le due cabine di trasformazione sono censite all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bologna come segue:

**Catasto Fabbricati** in Comune di Crevalcore

Foglio 83 mappale 1169 Categoria D1 rendita € 30,00;

“ “ “ 1171 Categoria D1 rendita € 30,00.

Si deve rilevare che il mappale 1161, indicato negli atti catastali con superficie di mq. 48, ha dimensioni, rilevabili dall'estratto di mappa, molto maggiori. Resta a carico dell'assegnatario far rettificare tale dato presso l' Agenzia delle Entrate catasto terreni.

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

### **CONFINI**

Aree della contigua zona urbanizzata della stessa tipologia dell'area in esame sui lati sud ed est; Strada Comunale Via di Mezzo Levante per un modesto fronte di circa mtl 18,00 a sud; area demaniale del tiro a segno nazionale di Crevalcore ad ovest; area agricola a nord.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni sono pervenuti alla società esecutata in forza dei seguenti atti :

- compra vendita in data 16 luglio 2004 a magistero notaio Alessandro Frigo notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Modena repertorio n. 92666, trascritto a Bologna il 27 luglio 2004 art.28263;
- compra vendita in data 16 luglio 2004 a magistero notaio Alessandro Frigo notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Modena repertorio n. 92667, trascritto a Bologna il 27 luglio 2004 art.28264;
- compra vendita in data 06 febbraio 2007 a magistero notaio Alessandro Frigo notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Modena repertorio n. 100496, trascritto a Bologna il 12 febbraio 2007 art. 5717;
- compra vendita in data 16 novembre 2007 a magistero notaio Paolo Vincenzi notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Modena repertorio n. 250068, trascritto a Bologna il 6 dicembre 2007 art. 42409.

Le due cabine elettriche per costruzione in forza del permesso di costruire relativo all'intera realizzazione delle opere di urbanizzazione, rilasciato il data 23-01-2008 n. 63/2007.

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'**

Con atto in data 06 maggio 2009 con firme autenticate in data 15 luglio 2009 dal notaio Gigliola Fabbri iscritta nel ruolo del distretto notarile di Bologna repertorio 231476 raccolta 2117, trascritta il 29.07.2009 all'art.21635 reg. part., la proprietà Immobiliare Giardino s.r.l, ha costituito a favore di ENEL DISTRIBUZIONE s.p.a. una servitù di due manufatti da adibire a cabine elettriche costituite dai fabbricati distinti al catasto fabbricati al Foglio 83 del Comune di Crevalcore con i mappali m1169 e 1171 ambedue categoria D1 e Rendita Catastale € 30,00, nonché una servitù di elettrodotto inamovibile a tempo indeterminato costituito da linee con cavo sotterraneo di media e bassa tensione con fascia asservita della larghezza di mtl. 5,00. La servitù è stata costituita sui terreni identificati catastalmente al Foglio 83 del Comune di Crevalcore con i mappali 1168 per mtl. 50,00; 1170 per mtl. 120,00; 1088 per mtl. 100,00; 343 per mtl. 70,00.

### **ISCRIZIONI :**

- ipoteca volontaria del 10.05.2010 art. 4513 reg. part;
- ipoteca volontaria del 11.05.2011 art. 4107 reg. part;
- ipoteca volontaria del 11.05.2011 art. 4108 reg. part;
- ipoteca giudiziale del 11.04.2016 art. 2597 reg. part;
- ipoteca giudiziale del 22.06.2016 art. 4937 reg. part.

### **TRASCRIZIONI :**

- convenzione edilizia del 23 dicembre 2008 dott. Alessandro Frigo notaio in Modena repertorio n. 103326 trascritto a Bologna il 13-01-2009 art. 832;
- due pignoramenti di cui sopra.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 05.10.2017.

## **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 Crevalcore è attualmente dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), strumenti approvati e vigenti ai sensi della Legge Regionale 20/2000 e s.m., con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 e 28 in data 07-04-2011.

Nel RUE vigente l'area in esame è individuata nella tav. f della variante 2011 come zona AC-2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione", regolata dall'art. 39 delle Norme dello stesso RUE.

Infatti il comparto edificatorio residenziale è stato oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) presentato al Comune dalla Proprietà e redatto in base alla normativa vigente all'epoca (2007), Tale normativa era costituita dal Piano Regolatore Generale (PRG), nel quale il comparto era identificato in "Zona omogenea di tipo "C per nuovi insediamenti urbani". A seguito all'approvazione del PIIP determinata dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Crevalcore n.66 in data 11/10/2007, fu stipulata in data 16/11/2007 una convenzione urbanistica a magistero del notaio Paolo Vincenzi di Carpi (Mo) repertorio 250074/28299, regolante i rapporti tra il Comune e la proprietà attuatrice dell'urbanizzazione del Comparto identificato con la sigla C1/1A. La convenzione è stata registrata a Carpi il 11/12/2007 al n. 8029 serie IT e trascritta a Bologna il 19-12-2007 al n. 44252 r. part.

La superficie Territoriale interessata e regolata del PIIP era pari a mq. 92.014,00 pari a quella dell'intero comparto e di proprietà della società attuatrice al momento della sottoscrizione della Convenzione.

L'art. 10 della convenzione regola la monetizzazione del 10% della Sc (Superficie complessiva edificabile) che per norma di PRG spetterebbe al Comune. La valutazione economica ammonta alla somma di €uro 397.140,00 pagabile ratealmente. A garanzia del regolare pagamento delle rate la società attuatrice ha prodotto una Fidejussione a copertura dell'intero importo rilasciata in data 09-11-2007 dalla Coface Assicurazioni S.P.A.

L'amministrazione Comunale ha informato lo scrivente che la società non ha provveduto ai pagamenti per cui la stessa Amministrazione ha escusso la Fidejussione della prestata.

La convenzione prevedeva che La Sc di mq. 1.323,68 monetizzata, potesse essere delocalizzata anche in altro Comparto edificatorio denominato Sant'Agata - Sub Comparto B, previa specifica variante al relativo PIIP. Operazione questa che successivamente risulta essersi regolarmente conclusa.

A garanzia del puntuale adempimento degli impegni assunti dall'attuatore con la convenzione in merito alle opere di urbanizzazione da realizzare è stata prestata la polizza assicurativa fideiussoria n. 175846 emessa in data 31/10/2007 da Coface Assicurazioni s.p.a. per euro 1.449.048,923, calcolata per un valore pari al 70% del costo presunto delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte dell'attuatore del PIIP, stimato in totali €uro 2.070.069, 89.

Successivamente l'Amministrazione Comunale provvide ad apportare varianti al PRG vigente che hanno interessato il comparto convenzionato. Tre sono state le varianti approvate e precisamente:

1°) variante ex art. 15 della L.R. 47/78 avente per oggetto “ individuazione di nuove zone omogenee approvata con delibera del C.C. n. 33 del 30/06/2008;

2°) variante ex art. 15 della L.R. 47/78 avente per oggetto “individuazione di nuova zona omogenea G3 per realizzazione di opera pubblica in fregio al Fosso di GA' ed accordo di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 approvata con delibera del C.C. n. 55 del 30-10-2008;

3°) variante ex art. 15 della L.R. 47/78 avente per oggetto “ modifica alla destinazione di standard pubblici approvata con delibera del C.C. n. 56 del 30/10/2008.

L'accordo di pianificazione previsto con la delibera n. 55 del 30-10-2008, è stato sottoscritto tra il Comune e la società attuatrice del PPIP in data 30-10-2008 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e Legge 241/1990. A seguito della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione è stata approvata con delibera di C.C, n. 71 del 27/11/2008 la variante sostanziale al PPIP di adeguamento alle varianti 2008 al PRG. In precedenza al PPIP furono apportate le seguenti varianti non sostanziali: a) Variante relativa all'altezza massima degli edifici, approvata con determinazione dirigenziale n. 64 del 04/02/2008; b) Variante per modifiche alle sistemazioni stradali, approvata con determinazione dirigenziale n. 596 del 21/11/2008.

In conseguenza della variante che comprendeva l'accordo di Pianificazione al PPIP furono apportate le seguenti modifiche :

- Viene prevista formalmente la delocalizzazione di mq. 1.323,68 di Sc che vengono trasferiti dal comparto 1/1A al comparto “Sant'Agata – sub comparto B di proprietà della stessa società, possibilità che era stata prevista all'art. 10 della Convenzione del 16-11-2007;

- La cessione da parte del Comune di Crevalcore dell'area individuata con la sigla C\*c alla Società Immobiliare Giardino in cambio della realizzazione di un Bacino di Laminazione in fregio al Fosso di Gà e le opere ad esso connesse, su area di proprietà Comunale, nonché il rifacimento delle fognature del centro storico;

- L'assegnazione di mq. 3.583,22 di Sc, suddivisa in 6 lotti individuati in progetto con i n. 34-35-36-37-38-39 nell'area C\*s in disponibilità della società Immobiliare Giardino (come risulta dalla Delibera di C.C. n. 32 del 30/06/2008).

Nella variante al PPIP non è prevista la cessione delle aree ricomprese nella zona C\*s dedicate alle opere di urbanizzazione specifiche dell'area.

A seguito della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione si è reso necessario l'adeguamento della convenzione che regolava i rapporti tra il Comune e l'Attuatore, mediante la stipula di una nuova convenzione sottoscritta in data 23 dicembre 2008 a magistero del dott. Alessandro Frigo notaio in Modena con atto repertorio n. 103326-25983 trascritto a Bologna il 13-01-2009 art. 832. La convenzione rettifica la superficie territoriale complessiva del comparto in mq. 90.756,00 ed fissa i seguenti nuovi termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel modo seguente:

- 1) Le opere relative alla viabilità devono essere completate in ogni loro parte entro 7 anni decorrenti dalla della delibera di approvazione della variante al PPIP ( 27/11/2008), scadenza quindi al 27/11/2015. Si deve a questo proposito tener conto della proroga di tre anni applicabile ai sensi dell'art. 30 della Legge 30/2103 e degli ulteriori 2 anni previsti per le aree terremotate del 2012, tra le quali il comune di Crevalcore rientra, prevista dalla Regione Emilia Romagna con propria legge n. 16/2012. Pertanto il termine ultimo per questa casistica viene protratto al 27/11/2020.
- 2) Tutte le restanti opere di urbanizzazione di progetto dovranno essere ultimate entro il termine di 10 anni decorrenti sempre dalla data della delibera di approvazione del PPIP, quindi scadenza al 27/11/2018, lo stesso termine può essere valido anche per il tappetino di usura della viabilità pubblica o di uso pubblico.

Per le stesse motivazioni di legge di cui al precedente punto 1 il termine viene protratto al 27/11/2023.

Per quanto attiene gli adempimenti relativi alla esecuzione di opere fuori comparto previste nell'Accordo di Pianificazione sono stati soddisfatti con opere collaudate e regolarmente consegnate al Comune di Crevalcore.

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici oggi vigenti, PSC e RUE, che hanno sostituito quelli in vigore all'epoca dell'approvazione originaria del PPIP, si evidenzia che le norme del RUE all'art. 39, il quale regola la nuova zonizzazione AC-2, confermano la destinazione urbanistica dell'area facendo salvi gli strumenti di attuazione approvati in vigenza del precedente strumento urbanistico (PRG).

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione previste, è stato rilasciato il permesso di costruire in data 23-01-2008 n. 63/2007.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione non risultano ultimate, tuttavia il Comune ha provveduto a far redigere un collaudo in corso d'opera.

Sulla base delle risultanze di tale collaudo è stato ridotto l'importo della fidejussione prestata a garanzia, con un abbattimento del 70 % in base alla valutazione che per completare le opere ed eseguire le correzioni e ripristini dei lavori eseguiti manchi un 30% rispetto all'originario importo dei lavori che come si è visto era pari ad euro 2.070.669,89 conseguentemente l'importo della fidejussione è ridotto da €uro 1.449.048,93 ad €uro 362.262,23.

Pertanto nella stima dei beni si è tenuto conto che saranno a carico dell'acquirente i costi per il completamento delle opere di urbanizzazione ed i lavori di ripristino e correzione delle opere già eseguite. I lavori principali da eseguire sono costituiti: 1) dal manto di usura della pavimentazione bituminosa dell'intera viabilità (il presente manto presenta diverse setolature); 2) il collegamento della rete fognaria alla vasca di laminazione realizzata lungo il Fosso Gà che non si è ancora potuta realizzare a causa di problemi incontrati dal Comune per l'esproprio del terreno lungo il tracciato, in corrispondenza dell'area Demaniale del Tiro a segno; 3) l'intero allestimento del Verde previsto in progetto con conseguente messa a dimora di alberature, prato e cespugli; 4) il completamento dell'urbanizzazione con viabilità e zone di parcheggio dell'area indicata come C\*c che resta di proprietà dell'attuatore in base all'Accordo di Pianificazione.

In base all'indagine precedentemente sviluppata si riassume di seguito la situazione dei beni oggetto di stima in previsione di una vendita tramite asta pubblica e delle aree da cedere gratuitamente al Comune secondo gli obblighi derivanti da Convenzioni ed Accordo di Pianificazione.

**A)** Aree costituite dai lotti edificabili zona C\*s - n. 34 – 35 -36 -36 38 – 39 catastalmente così individuati:

Lotto 34.....Foglio 83 mappali 1212 – 1218	di mq. 888,00	Sc assegnata	mq. 597,20
Lotto 35.....Foglio 83 mappale 1219	di mq. 895,00	Sc assegnata	mq. 597,20
Lotto 36.....Foglio 83 mappale 1220	di mq. 893,00	Sc assegnata	mq. 597,20
Lotto 37.....Foglio 83 mappali 1210 – 1215	di mq. 895,00	Sc assegnata	mq. 597,20
Lotto 38.....Foglio 83 mappale 1216	di mq. 905,00	Sc assegnata	mq. 597,20
Lotto 39.....Foglio 83 mappale 1217	di mq. 902,00	Sc assegnata	mq. 597,22
<b>Totali</b>	<b>mq.5.378,00</b>		<b>mq.3.583,22</b>

**B)** aree di urbanizzazione della zona C\*s che restano pertinentziali ai lotti n. 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 (da verificare con il comune di Crevalcore la successiva cessione)

Foglio 83 mappale 1211 di mq. 286



Foglio 83 mappale	1213	di mq.	104
Foglio 83 mappale	1214	di mq.	2.208
Foglio 83 mappale	1088	di <u>mq.</u>	<u>781</u>

**Totale mq. 3.379**

**C) Aree di urbanizzazione primaria del Comparto da cedere gratuitamente al Comune**

Foglio 83 mappale	47	superficie	mq.	4.310
“ “ “	71	superficie	mq.	2.400
“ “ “	250	“	mq.	1.060
“ “ “	343	“	mq.	12.080
“ “ “	344	“	mq.	220
“ “ “	897	“	mq.	2.240
“ “ “	1057	“	mq.	38
“ “ “	1071	“	mq.	13
“ “ “	1072	“	mq.	49
“ “ “	1073	“	mq.	36
“ “ “	1075	“	mq.	11.449
“ “ “	1083	“	mq.	13
“ “ “	1084	“	mq.	50
“ “ “	1085	“	mq.	3.295
“ “ “	1156	“	mq.	584
“ “ “	1157	“	mq.	27
“ “ “	1158	“	mq.	44
“ “ “	1159	“	mq.	42
“ “ “	1160	“	mq.	44
“ “ “	1161	“	mq.	48
“ “ “	1168	“	mq.	4.408
“ “ “	1170	“	<u>mq.</u>	<u>13.505</u>

**Totale mq. 55.955**

Le due cabine elettriche per costruzione in forza del permesso di costruire relativo all'intera realizzazione delle opere di urbanizzazione, rilasciato il data 23-01-2008 n. 63/2007.

Non si è potuto verificare a chi dovranno rimanere in capo le due cabine elettriche; sarà cura del'aggiudicatario accertarsene.

Infine in linea generale si ribadisce che l'aggiudicatario dovrà sostituirsi in tutto e per tutto agli obblighi assunti dall'attuale società esecutata.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Le aree costituenti i lotti edificabili e le relative specifiche aree per le opere di urbanizzazione, di proprietà della società attuatrice ed oggetto della presente perizia, sono libere da persone o cose risultando terreno agricolo incolto, mentre sulle aree destinate all'urbanizzazione sono presenti le opere previste quali strade, percorsi pedonali, pubblica illuminazione, reti fognarie, idriche, elettriche, del gas e telefoniche. Non risulta invece realizzata la sistemazione a verde previsto in progetto per cui tali aree si presentano come terreno incolto con presenza di erba spontanea quantunque abbastanza curata.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'area si presenta totalmente pianeggiante e le aree non ancora occupate da opere di urbanizzazione od edifici costruiti sui lotti già venduti dall'attuatore, sono a prato spontaneo abbastanza curato.

L'intorno è caratterizzato da aree già edificate a destinazione residenziale, solamente lungo il lato est si confina con l'impianto del tiro a segno nazionale ed a nord con area agricola.

L'accessibilità veicolare all'area è assicurata, dalla via di Mezzo Levante che prosegue verso il centro con il viale della Pace e via Matteotti. In tempi di mercato immobiliare dinamico l'area poteva essere appetibile, considerato anche che la stessa si trova ai limite est della zona urbana del Capoluogo e dista circa mtl. 950 dal centro storico tramite ottima viabilità e a soli 800 mt. circa dalla sede Municipale.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Trattasi di area urbanizzata senza presenza di impianti per i quali necessitano certificazioni di conformità, che dovranno invece sottostare a regolare collaudo al quale andranno allegate le certificazioni di rito per i materiali impiegati.

## **STIMA DEL BENE**

Con queste premesse si procede alla determinazione di un valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare stimato a corpo e non a misura ricavato attraverso la valutazione dell'incidenza in riferimento alla Sc realizzabile sull'area edificabile nello stato in cui si trova tenendo presente che una consistente spesa farà carico all'eventuale acquirente per ultimare l'urbanizzazione.

- Valutazione incidenza Euro 130,00/mq. di Sc

Valore per mq. 3.583,22 di Sc prevista = Euro 130,00 x mq. 3.583,22 = in c.t. **Euro 465.000,00**

Nella determinazione del valore unitario dell'incidenza della Sc si è tenuto conto degli oneri che l'acquirente dovrà sostenere per ultimare e sistemare le opere di urbanizzazione ed in minima parte delle ampie aree pertinenziali al complesso dei 6 lotti derivate dall'ultima variante al PPIP.

A conclusione della presente perizia si può proporre il

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

**CON ABBATTIMENTO DEL 30 % CIRCA**

**Euro 325.000,00**

Infine si precisa che anche in virtù dell'insufficiente tempo a disposizione per redigere una così complessa relazione, la procedura non è in grado di fornire ulteriori informazioni se non quelle già indicate nella presente perizia. Infatti eventuali approfondimenti e chiarimenti saranno da disbrigare a cura e spese dei potenziali interessati acquirenti, di concerto con un tecnico di fiducia e l'amministrazione di Crevalcore.

Bologna, li 20 gennaio 2018