

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	* * *	N. 142/2013
	PREMESSA	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	LOTTO 12
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	
	comparazione o di confronto di mercato.	

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 12

Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in Comune di Monghidoro (Bo), dei quali uno in prossimità della via Provinciale e via San Pietro (mappale 59), uno a sud di via di Ronco (mappale 853), uno a nord dell'incrocio tra via San Pietro e via dell'Alpe e una fascia di ridotte dimensioni in prossimità di via S. Pietro (mappale 512). La superficie

fondiarie complessive dei terreni è di circa 00 ha – 63 are e 32 centiare, ovvero 6.332,00 mq così come dedotti dalle consistenze espresse in visura catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO) beni intestati a:

1. ...; proprietà per 1/1

Foglio 38

- Mapp. 59, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 4.450 mq, R.D.

4,37 € e R.A. 13,79 €;

- Mapp. 512, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Consistenza 105 mq, R.D.

0,04 € e R.A. 0,19 €;

- Mapp. 853, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Consistenza 1.777 mq,

R.D. 2,20 € e R.A. 0,55 €;

CONFINI

Il lotto confina con terreni in proprietà terzi e strade di viabilità comunale.

PROPRIETÀ

1. ...; proprietà per 1/1

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere così come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza. In

particolare, si segnala:

- La particella 853 è destinata da P.O.C. a verde pubblico, come si preciserà nel capitolo relativo alla situazione urbanistica, l'edificazione della particella 59 potrebbe eventualmente essere subordinata alla cessione al Comune di Monghidoro della particella 853, per la realizzazione di verde pubblico.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la quota di proprietà inerente al Fallimento in oggetto risulta essere di 1/1 (piena proprietà).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Atto di scissione della Società ..., stipulato a ministero del Notaio Dott. ... di Loiano (BO) in data 27/06/2007 Rep. N. 23206 e Raccolta N. 4918, trascritto a Bologna il 09/07/2007 all'Art. N. 23428, e successiva rettifica in data 17/03/2008 all'Art. N. 9228.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- nessuna.

ISCRIZIONI:

-ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 17 febbraio 2011 all'art. 1336 a favore di ... contro, tra l'altro, ... per la somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni

	quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove)	
	derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16 febbraio 2011,	
	Repertorio n. 258, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,	
	mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41	
	subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale	
	428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	
	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni	
	7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	
	foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,	
	140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data	
	10 maggio 2011 all'art. 4027 a favore di ... contro ... per la somma di Euro	
	400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di	
	Euro 303.226,53 (trecentotremiladuecentoventisei virgola cinquantatre)	
	derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna - Sezione Distaccata	
	di Faenza - del 9 maggio 2011 repertorio n. 165, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	

	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47, mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 27 maggio 2011 all'art. 4715 a favore di ... contro ... per la somma di Euro 2.000.000,00 (duemilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 1.049.244,27 (un milione quarantanovemila duecentoquarantaquattro virgola ventisette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 26 febbraio 2011 repertorio n. 1036/11, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47, mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47, mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;	

	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale	
	428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	
	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni	
	7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	
	foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,	
	140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data	
	5 giugno 2012 all'art. 3077 a favore di ... contro ... per la somma di Euro	
	430.000,00 (quattrocentotrentamila virgola zero zero) a garanzia della	
	somma di Euro 257.689,17 (duecentocinquantasettemila seicentoottantanove	
	virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del	
	31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,	
	mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41	
	subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale	
	428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	
	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni	
	7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	

foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,

140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o

ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di

trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Trattasi di terreni in Comune di Monghidoro (BO) e da un'indagine esperita

presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di

riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:

TERRENI di cui al MAPPALE 59 del FOGLIO 38

Il terreno identificato con la particella 59 ricade in parte in "Ambiti urbani

consolidati di tipo CON1", normati dall'art.11 delle norme del P.S.C. e

disciplinati dall'art.16 del R.U.E., soggetti ad interventi diretti o da

realizzare attraverso piani attuativi, ed in maggior porzione in "Ambito

agricolo di rilievo paesaggistico". La superficie fondiaria della porzione

edificabile è di circa m² 1.000 e l'indice di Utilizzazione fondiaria Uf è pari a

0,40 m²/m². Per la realizzazione di un fabbricato residenziale era stata

presentata richiesta di Permesso di Costruire Pratica n.1500/2011, archiviata

in seguito alla richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico di procedere

formalmente agli atti necessari al trasferimento della proprietà dei mappali

853 e 855 all'amministrazione comunale; la particella 855, originariamente

di proprietà della House Building, era però già stata venduta a terzi.

Tipo Nome ▼	Normativa	F... ▼	M.. ▼	▼ Area ...	▼ ↑ %	CodTipo ▼
P.O.C. 03/2013						
Ambiti urbani consolidati	Normativa	38	59	4.420	23%	AMB_CON
P.S.C.						
Zone di rispetto stradale (Art. 21)	Normativa	38	59	4.420	20%	STR
Ambiti urbani consolidati - CON1 (Art. 11)	Normativa Normativa R.U.E	38	59	4.420	23%	CON1
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 7)	Normativa Normativa R.U.E	38	59	4.420	77%	ARP
Vincolo idrogeologico	Normativa	38	59	4.420	100%	VINC_IDRO

Ambiti urbani consolidati di tipo CON1 (Art. 16 del R.U.E)

MODALITÀ DI INTERVENTO

Il piano si attua per intervento edilizio diretto oppure attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano

H = 8,5 m

If = 0,40 mq/mq,

dc = 6 m

ds = 6 m

Terreno edificabile al 23%.

If=0,4 mq/mq

Quindi, se il terreno edificabile è il 23% di 4.420 mq → 1.016,6 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare **circa 406 mq di SU**.

TERRENI di cui al MAPPALE 853 del FOGLIO 38

Tipo Nome ▼	Normativa	Foglio ▼	Map... ▼	▼ Area ...	▼ % Int.
P.O.C. 03/2013					
Ambiti urbani consolidati	Normativa	38	853	1.757	15%
Area a servizi da attuare - V	Normativa	38	853	1.757	75%
P.S.C.					
Area di valore naturale ambientale (Art. 21)	Normativa Normativa R.U.E	38	853	1.757	2%
Ambiti urbani consolidati - CON2 (Art. 12)	Normativa Normativa R.U.E	38	853	1.757	97%
Vincolo idrogeologico	Normativa	38	853	1.757	100%

Il terreno è destinato a verde pubblico dal P.O.C.

TERRENI di cui al MAPPALE 512 del FOGLIO 38

Tipo Nome ▼ Normativa Foglio ▼ Map... ↑ ▼ Area... ▼ % Int.

P.O.C. 03/2013

Ambiti urbani consolidati Normativa 38 512 114 95%

P.S.C.

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 7) Normativa Normativa R.U.E 38 512 114 5%

Ambiti urbani consolidati - CON2 (Art. 12) Normativa Normativa R.U.E 38 512 114 95%

Vincolo idrogeologico Normativa 38 512 114 100%

Il terreno è inserito all'interno dell'Ambito urbano consolidato CON2, art. 12 del P.S.C. Trattasi di una porzione di terreno lungo via San Pietro che per dimensioni e localizzazione risulta inedificabile.

Il Comune di Monghidoro è in attesa di approvazione del nuovo piano Urbanistico Generale Intercomunale: PUG dei Comuni di Pianoro, Loiano, Monghidoro e Monterenzio, attualmente in fase di redazione. Non essendo ad oggi disponibile il testo del nuovo strumento urbanistico, non è possibile dare informazioni sulla destinazione urbanistica che i terreni avranno all'adozione definitiva del suddetto Piano. Sarà pertanto cura ed onere dell'aggiudicatario sincerarsi della situazione normativa vigente al momento dell'acquisto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE non necessaria, trattandosi di terreni.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni identificati con i mappali 59, 853 e 512 sono da considerarsi liberi da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come precedentemente specificato, trattasi di un lotto complessivamente costituito da terreni ubicati in prossimità della via di Ronco e San Pietro, in

Comune di Monghidoro (BO).

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di complessivi tre immobili, interamente identificati al catasto terreni e qualificati a seminativo e bosco ceduo, l'area presenta un andamento in larga parte non pianeggiante, trattasi comunque di terreni costituiti da vegetazione spontanea a medio e basso fusto, da considerarsi incolti.

Da quanto emerso dalle indagini esperite presso gli Uffici Comunali e tramite piattaforma SIT, i terreni potenzialmente edificabili (mappale 59) sono interessati da un indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) piuttosto favorevole: 0,40 mq SU/mq ST, dove: SU (Superficie Utile): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. (Definizione da DTU) e ST è da intendersi come superficie territoriale complessiva.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse – *A corpo*

Trattandosi di terreni, lo scrivente procede ad una identificazione delle Superfici Fondiarie dei cespiti oggetto di stima, ovvero:

Sf complessiva = 6.332,00 mq, dei quali **406 mq di Superficie Utile.**

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto costituito da terreni edificabili in Comune di Monghidoro (BO) in prossimità della via San Pietro e Via di Ronco. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

○ **AREA POTENZIALMENTE EDIFICABILE:** valore considerato di circa 100,00 €/mq di SU realizzabile da cui **406 * 100 = 40.600,00 €** che, considerando una ragionevole approssimazione, portano a:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 40.000,00 €
(euro quaranta mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il

mercato immobiliare della zona, si propone un abbattimento del prezzo di

circa il 20% del valore di mercato per un:

EVENTUALE VALORE BASE D’ASTA: € 32.000,00
(euro trenta due mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il
sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 05/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Estratto di mappa
- Raccolta fotografie

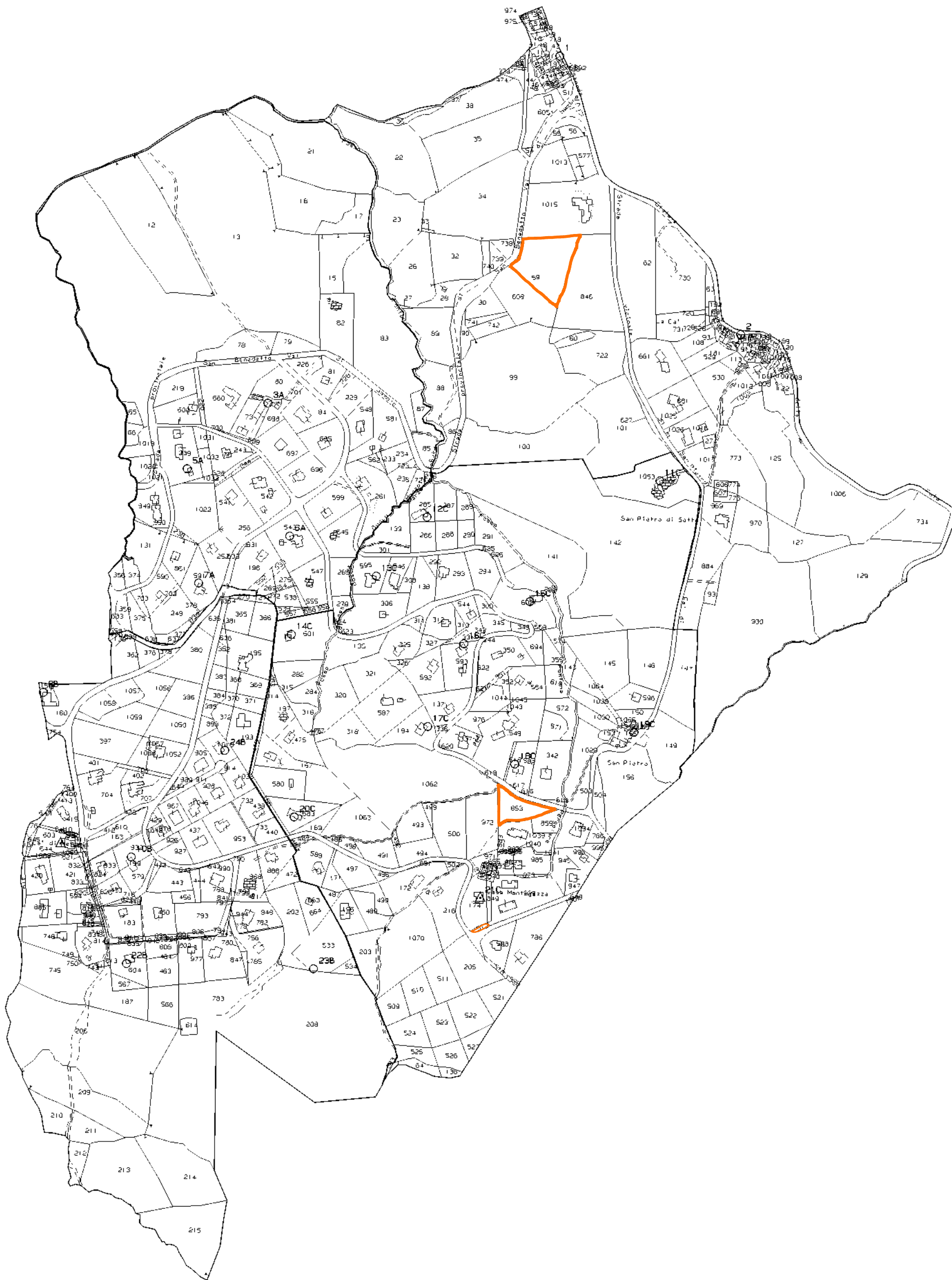




Immagine dall'alto del terreno (localizzazione indicativa)



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno