

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott. Maurizio Atzori

Curatore: dott. Alessandro Gualtieri

FALLIMENTO N. 49/2009

“Ritz & C. S.r.l.”

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Federico Tosetti, a norma dell'articolo 87, comma 2 della legge fallimentare, è stato nominato perito estimatore dei beni già appartenenti alla società Ritz & C. S.r.l., concessionaria auto multimarca, che aveva come attività principale la vendita di automobili di importazione, prevalentemente di marca tedesca.

Il presente documento viene redatto allo scopo di presentare i risultati della stima dei beni immobili rinvenuti nell'ambito del fallimento in oggetto, costituiti da un lotto di terreno, situato in una zona industriale confinante con la SP 3, denominata Trasversale di Pianura.

A tale fine, in data 23 gennaio 2010, lo scrivente aveva iniziato le operazioni peritali, e dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), ad integrazione della precedente perizia estimativa, espone quanto segue.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da un terreno agricolo situato in comune di Argelato, con accesso da Via degli Orti. Il terreno confina a Nord con la SP3 Trasversale di Pianura, a Est con la particella catastale n. 346 del predetto Foglio, a Sud con Via degli Orti e a Ovest con la particella n. 173 del medesimo Foglio.

Il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Argelato comprende il terreno oggetto di stima nell'Areale n. 11, che ha come attuale destinazione la seguente dicitura: “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”. Le norme di attuazione del PSC indicano tale ambito come “Ambito per nuovi insediamenti su Area Libera” (art. 25-

2). Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente del comune di Argelato prevede a sua volta che l'area oggetto di stima sia classificata come: "Ambiti territoriali di nuovo insediamento per funzioni prevalentemente residenziali (Art. 41)". Si specifica che si tratta di terreno pianeggiante ed incolto, privo di essenze di alto fusto; il terreno risulta ad oggi recintato. Le foto riportate in seguito evidenzia visivamente le caratteristiche del bene in questione.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 40, mappale 347, in qualità di Seminativo Arborato, classe 1, di superficie complessiva pari a mq. 1578, R.D. € 19,64 e R.A. € 10,59.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ.

Non risultano parti comuni o di servitù.

CONFINI

Ragioni della società "Costruzioni Giacobazzi S.p.A.", ragioni Intesasanpaolo Provis S.p.A., Via degli Orti, salvo altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

Bene indiviso già di proprietà della Società "Ritz & C. S.r.l.", ed ora di pertinenza del Fallimento in epigrafe, in ragione di 100/100.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno come identificato in catasto e sopra indicato è stato acquistato dalla società "Ritz & C. S.r.l.", con sede in Argelato, frazione Funo (già "MAZAN 2 S.R.L."), con atto a ministero

del Notaio dott. Giuseppe Montalti, in data 28 aprile 1999, Repertorio n. 61275/4242, registrato al Terzo Ufficio delle Entrate di Bologna il 14 maggio 1999 al n. 1484, trascritto a Bologna il 10 maggio 1999 all'art. 10156.

Con verbale di assemblea con atto a rogito del Notaio dott.ssa Elena Tradii in data 20 aprile 2007, Repertorio n. 2806/1676, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 2 in data 16 maggio 2007 al n. 3632, trascritto a Bologna il 16 maggio 2007 all'art. 16862, la società "MAZAN 2 S.R.L." ha modificato la propria denominazione sociale in "RITZ & C. S.R.L." e trasferito la propria sede sociale da Argelato a Bologna.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Luca Montalti in data 29 gennaio 2018 allegata agli atti, sull'immobile oggetto di procedura fallimentare gravano le formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 25 giugno 2002 all'art. 6723 per euro 250.000 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A.", con sede in Cento (C.F. 01208920387), con domicilio ipotecario eletto in Cento, Via Matteotti n. 8/B, ed a carico della società "MAZAN 2 S.r.l.", con sede in Argelato;
- ipoteca legale iscritta a Bologna il 27 novembre 2007 all'art. 17442 per euro 4.425.397,84 a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., con sede in Napoli (C.F. 07843060638) con domicilio ipotecario eletto in Casalecchio di Reno, Via del Lavoro - Tecnocentro, ed a carico della società "RITZ E C. SRL", con sede in Bologna;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bologna il 15 marzo 2012 all'art. 7505 a favore dei CREDITORI DEL FALLIMENTO RITZ & C. S.R.L., ed a carico della società "RITZ & C. S.R.L.", con sede in Bologna.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il territorio del Comune di Argelato è regolamentato da:

- PSC vigente, approvato con delibera C.P. n. 57 del 28/10/2013.
- RUE vigente, variante 6/2016 – approvato con delibera C.C. 37 del 19/07/2016.

Il terreno ricade secondo i sopra citati strumenti urbanistici in:

- Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani
- Ambiti territoriali di nuovo insediamento per funzioni prevalentemente residenziali

Le norme di attuazione del PSC indicano tale ambito come "Ambito per nuovi insediamenti su Area Libera" (art. 25-2). A tal proposito si fa però presente che le stesse norme non

permettono di edificare immobili residenziali a meno di 100 metri dalla sede stradale della SP3.

All'art. 35 delle medesime norme, gli ambiti citati sono individuati come aree libere periurbane, il cui diritto di edificazione (DE) è stabilito da una specifica tabella, la quale indica un'edificazione massima per queste aree pari al 16% della superficie fondiaria, di cui il 50% è riservata all'uso privato, mentre il restante 50% è destinato al pubblico per usi residenziali, pertanto l'edificabilità per usi privati si riduce all'8% della superficie fondiaria complessiva. In aggiunta a ciò occorre anche evidenziare che la capacità edificatoria potrà essere realmente attuata solo quando l'ambito rientrerà in uno dei Piani Operativi Comunali (POC), che verranno approvati dall'Amministrazione Comunale con tempistiche ad oggi non note, e pertanto tale terreno al momento può essere solo considerato come potenzialmente edificabile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene al momento del sopralluogo risulta libero ed a disposizione del Fallimento in epigrafe.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

La stima del bene viene eseguita tenendo conto di tutti gli elementi già descritti, oltre che dei fattori che normalmente influenzano il valore di mercato di un bene di simile tipologia, tenendo anche in considerazione, come opportuno, le attuali difficoltà del mercato immobiliare, che si trova in una fase di marcata contrazione.

In ogni caso sulla base di quanto sopra esposto si può prevedere che il terreno oggetto di stima abbia un'edificabilità potenziale dell'8%, e pertanto pari a: mq 1.578 x 0,08, equivalenti a mq 126,24 complessivi.

CONCLUSIONI

La superficie utile edificabile (SUE) calcolata è assunta come elemento per la valorizzazione dell'area; inoltre, a seguito di indagini di mercato relative all'area in questione risulta che un terreno non urbanizzato è valutato circa € 500 per mq di superficie utile edificabile. Tenendo in considerazione la realtà del fallimento, si considera, cautelativamente, la valorizzazione di € 400 per mq: tale valore risulta essere il congruo parametro per la determinazione del valore del lotto di terreno, che pertanto risulta dal seguente prodotto:

$$- \text{mq } 126,24 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 50.496,00$$

Tale cifra di stima viene infine arrotondata per difetto in complessivi € 50.000,00 (Euro CINQUANTAMILA/00).

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Modena, 28 Maggio 2018

In fede
il perito estimatore
Ing. Federico Tosetti