

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	SEZIONE FALLIMENTARE	FALL. N. 125/15
	GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANNA MARIA ROSSI	R.G.
	CURATORE DOTT.SSA MARA FINI	LOTTO 32
	* * *	
	PROCEDURA FALLIMENTARE	
	* * *	
	PREMESSA	
	I beni immobili di pertinenza del fallimento verranno presi in	
	considerazione, specificando:	
	○ DATI DEL FALLIMENTO	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ REGIME FISCALE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ CONFORMITA' IMPIANTI	

	○ CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la proprietà ed i gravami, quanto riportato è desunto dalla	
	Certificazione Ventennale Notarile allegata.	
	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.	
	A conforto si sono 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 e pertanto, variazioni nel calcolo della	
	superficie non modificano la valutazione del bene.	
	Trattandosi di beni oggetto di procedura fallimentare, il sottoscritto dopo	
	aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare	
	l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad	
	una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore	
	commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di	
	commerciabilità del bene oggetto di stima.	
		PAGINA 2 DI 12

	* * *	
	DATI DEL FALLIMENTO	
	Con Sentenza di Fallimento Rep. N. 125/2015 emessa dal Tribunale di	
	Bologna in data 01.07.2015, è stato dichiarato il fallimento della Società.	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO N. 32	
	<u>Piena Proprietà</u> su porzione di terreno edificabile, attualmente	
	recintato, il tutto sito in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – fraz. Olina	
	(BO), Via Olina (nei pressi del civico n. 2). L’accesso è attualmente	
	possibile dalla proprietà adiacente, poiché il terreno di proprietà della	
	procedura fallimentare è in contiguità con la corte della stessa proprietà	
	adiacente.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:	
	Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) beni intestati a:	
	1. Società – Proprietà per 1/1 –	
	▪ TERRENO: Foglio 114, Mappale 715, Qualità SEMIN ARBOR,	
	Classe 1, 18 are 58 ca, R.D. € 10,94, R.A. € 8,64.	
	Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto in titolarità del	
	fallimento.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU’	
	<u>Parti comuni</u> : è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di	
	uso e servizio comune per legge e per destinazione d’uso per beni di analoga	
	tipologia o per costruzione, o per quanto riportato nell’Atto a magistero del	
		PAGINA 3 DI 12

	Notaio rogante in data 30/07/2004 rep. 323260 trascritto a Modena il	
	26/08/2004 a n. part. 17416.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> se e come esistenti ed aventi ragione legale di	
	esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni	
	stessi, o per quanto richiamato nell'Atto a magistero del Notaio rogante in	
	data 30/07/2004 rep. 323260 trascritto a Modena il 26/08/2004 a n. part.	
	17416.	
	In particolare si rileva la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi	
	meccanici da e per la via Olina costituita con atto del Notaio rogante in data	
	15 maggio 2003 n. 4416/953 (trascritto a Modena il 3 giugno 2003 artt.	
	10091 et 10.092) e con tutti i patti e/o clausole in esso contenuti cogniti ed	
	accettati dalla parte acquirente che li assume espressamente a proprio carico.	
	In particolare l'Atto sopra citato prevede: <i>“Le parti convengono di costituire</i>	
	<i>a favore del bene acquistato col presente atto ed a carico del fondo più</i>	
	<i>avanti descritto di proprietà dei venditori servitù di passaggio a piedi e con</i>	
	<i>mezzi meccanici per accedere e recedere dal fondo qui venduto alla via</i>	
	<i>Olina. Fondo servente è la striscia di terreno delimitata dal fondo</i>	
	<i>dominante, da via Olina, da un muretto così come attualmente esistente e dal</i>	
	<i>cancello così come verrà spostato in base alle pattuizioni di cui infra. Tale</i>	
	<i>fondo confina con il bene oggetto della vendita con via Olina e con restanti</i>	
	<i>ragioni degli alienanti ed è parte del mappale 714 del foglio 114 del Catasto</i>	
	<i>Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano. La parte alienante si obbliga</i>	
	<i>ad arretrare il cancello attualmente esistente di 5 (cinque) metri lineari,</i>	
	<i>portandolo indietro rispetto a via Olina. A sua volta la parte acquirente si</i>	
	<i>obbliga ad effettuare tale spostamento, rendendo il cancello scorrevole ed</i>	
		PAGINA 4 DI 12

	<i>elettrico, utilizzando il cancello esistente od altro di foggia similare. Si</i>	
	<i>precisa che il cancello dovrà scorrere verso destra, guardandolo da via</i>	
	<i>Olina. Tali lavori dovranno essere effettuati da persona di fiducia degli</i>	
	<i>alienanti. Si precisa che tutte le spese saranno a carico della parte</i>	
	<i>acquirente ad eccezione di quelle di allacciamento ed alimentazione alla</i>	
	<i>corrente elettrica del cancello.”</i>	
	VINCOLI E ONERI	
	<i>Non</i> risultano particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene	
	oggetto della presente procedura fallimentare.	
	CONFINI	
	Ragioni private, via Olina, salvi altri e come meglio in fatto.	
	PROPRIETÀ	
	Il bene in oggetto appartiene a:	
	Società, Proprietà per 1000/1000.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con atto di compravendita a rogito del Notaio rogante in data	
	30/07/2004 rep. 323260 trascritto a Modena il 26/08/2004 a n. part. 17416,	
	<i>“la Società venditrice vende alla società fallita che acquista il seguente</i>	
	<i>immobile: appezzamento di terreno edificabile, senza sovrastanti fabbricati,</i>	
	<i>sito in Pavullo nel Frignano, in fronte alla via Olina, censito al C.T. di detto</i>	
	<i>Comune al foglio 114 col mappale 715 - di are 18.58 (R.D.E. 10,94 - R.A.E.</i>	
	<i>8,64)”. </i>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEL BENE	
	Proprietaria del bene è la Società Fallita.	
	REGIME FISCALE	
		PAGINA 5 DI 12

	La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro a	
	seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle	
	condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le	
	seguenti formalità:	
	- <u>Ipoteca Volontaria</u> iscritta a Modena in data 19.11.2007 al Part. 11266	
	per un importo di € 280.000,00, a carico della società fallita, gravante i	
	beni in oggetto di relazione;	
	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.125/15 del 01.07.2015</i> trascritta a	
	Bologna il 03.08.2015 al Part. 23189;	
	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.125/15 del 01.07.2015</i> trascritta a	
	Modena il 03.08.2015 al Part. 12710.	
	<i>Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti</i>	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	La proprietà non ha prodotto elementi circa la classificazione	
	urbanistico-edilizia del terreno in oggetto, pertanto a seguito di accertamenti	
	svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano, lo	
	scrivente riferisce quanto segue:	
	Secondo il RUE del Comune Pavullo nel Frignano il terreno in oggetto è	
	parte di una porzione classificata come segue:	
	<u>AUC 1.5 ovvero porzione di Ambito Consolidato nelle quali</u>	
	<u>l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a</u>	
	<u>permesso di costruire convenzionato, come descritto al Capo 4.2 dello stesso</u>	
		PAGINA 6 DI 12

	<u>RUE.</u>	
	La porzione di terreno in oggetto è identificata nella Tavola 1.11 allegata al	
	RUE con il codice di Ambito n. 20.	
	La norma specifica all'art. 4.2.3 dell'Ambito AUC 1.5 n. 20 (pag.	
	92), rimanda agli Ambiti AUC 1.4 per il lotti ineditati, ovvero all'art. 4.2.3	
	comma 4, dove sono fissati i principali parametri edificatori.	
	Per La disciplina degli usi si fa riferimento all'art. 4.2.2 dove sono	
	previsti i seguenti usi: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10, b11.1, b12,	
	c4 (limitatamente agli impianti fotovoltaici), e1, e2, f1, f3, f5, f8.	
	L'edificazione nel comparto potrà avvenire solamente seguendo le	
	procedure autorizzative del comparto secondo quanto riportato nell'Allegato	
	B al RUE all'art. 2.7 - <i>Progetti unitari convenzionati: documenti e</i>	
	<i>procedura di valutazione e di approvazione, che di seguito si riporta:</i>	
	<i>1. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei Piani</i>	
	<i>urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC,</i>	
	<i>ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.</i>	
	<i>2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato vanno prodotti</i>	
	<i>in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento tra quelli indicati</i>	
	<i>nell'art. 2.1. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i</i>	
	<i>documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 4, nel</i>	
	<i>qual caso il rilascio del permesso di costruire avverrà in seguito alla firma e</i>	
	<i>successiva registrazione e trascrizione della convenzione.</i>	
	<i>3. La domanda deve essere presentata dai proprietari rappresentanti in base</i>	
	<i>alla superficie catastale la maggioranza della superficie del comparto così</i>	
	<i>come individuato nelle tavole del RUE e tali da costituire una porzione</i>	
		PAGINA 7 DI 12

	<i>omogenea sotto il profilo urbanistico. In tal caso il progetto preliminare</i>	
	<i>dovrà comunque interessare l'intero ambito individuato nelle tavole di RUE.</i>	
	<i>Per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si</i>	
	<i>applicano le norme di cui ai commi da 1 a 8 dell'art. 2.3.</i>	
	<i>4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda,</i>	
	<i>ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei</i>	
	<i>pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate,</i>	
	<i>il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5</i>	
	<i>dell'art. 2.3 ed acquisito il parere della C.Q.A.P., provvede:</i>	
	<i>- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da</i>	
	<i>prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per</i>	
	<i>l'approvazione.</i>	
	<i>- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati</i>	
	<i>rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P. e dagli altri Enti</i>	
	<i>competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le</i>	
	<i>opportune rielaborazioni.</i>	
	<i>5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla</i>	
	<i>base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.</i>	
	<i>6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di</i>	
	<i>convenzione da parte della Giunta Comunale è indicato il termine per</i>	
	<i>l'attuazione delle opere, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso</i>	
	<i>di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i</i>	
	<i>tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio</i>	
	<i>dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune</i>	
	<i>ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del</i>	
		PAGINA 8 DI 12

	<i>soggetto attuatore.</i>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Trattasi di terreno.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che l’immobile è libero e	
	recintato su tre lati, mentre il quarto lato è in contiguità alla corte privata di	
	altra proprietà (ragioni private).	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Trattasi di terreno in pendenza seminato a prato con presenti alberature di	
	essenze varie autoctone di diversi diametri. Attualmente l’accesso è	
	consentito tramite il passaggio dal cancello carrabile di altra proprietà	
	(ragioni private).	
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Trattasi di terreno.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “	
	Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone	
	censuarie, delle tariffe d’estimo....” ed in particolare all’Allegato C “Norme	
	Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità	
	immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene	
	oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:	
	▪ per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle	
	superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici	
	occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di	
	cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura	
		PAGINA 9 DI 12

	massima del 50%;	
	▪ per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali	
	cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i	
	vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli	
	principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;	
	▪ per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento,	
	quali balconi, terrazze, logge e similari;	
	▪ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino	
	alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie	
	eccedente il suddetto limite.	
	Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o	
	per eccesso.	
	Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra	
	specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:	
	Destinazione Sup. catastale Are. Ca.	
	Terreno 18 58	
	STIMA DEL BENE	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di terreno edificabile,	
	il tutto sito in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – fraz. Olina (BO), Via	
	Olina (nei pressi del civico n. 2).	
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di	
	fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza	
	della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,	
	per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel	
		PAGINA 10 DI 12

	corso della procedura fallimentare 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,	
	nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 58.000,00	
	% di abbattimento per procedura Fallimentare circa 30 %	
	VALORE DEL BENE A BASE D’ASTA € 39.000,00	
	<i>(Euro trentanovemila/00)</i>	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Bologna, 20 gennaio 2016	
	IL CONSULENTE TECNICO	
		PAGINA 11 DI 12

[illegible]