

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott.ssa Manuela Velotti

Curatore: dott.ssa Giorgia Panfili

FALLIMENTO N. 45/2015

“MORDENTI IMPIANTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Luciano Tosetti, con studio in Modena, via Gambigliani Zoccoli n. 29, è stato incaricato dalla Dott.ssa Giorgia Panfili di provvedere alla valutazione dei beni immobili già appartenenti alla Società “Mordenti Impianti S.r.l. in liquidazione”.

In particolare, la predetta Società risulta proprietaria del 64% di un bene immobile costituito da terreno edificabile della superficie di mq 3.469 (tremilaquattrocentosessantanove), censito al Catasto terreni Comune di Malalbergo (BO), frazione di Altedo, foglio 47 mappale 1224 e foglio 47 mappale 1231, oltre alla comproprietà in quota parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO) e con l’Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), espone quanto segue.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene immobile in oggetto di stima è un terreno edificabile a destinazione produttivo-terziaria, sito in Comune di Malalbergo (BO), località Altedo.

Il terreno risulta inserito nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata e convenzionato con il Comune di Malalbergo, con atti del notaio dott. Carlo Vico, in Bologna, rep. N. 106163 e rep. N. 106164 del 28/03/2007, con destinazione urbanistica di ambito produttivo sovra comunale, assoggettato ad intervento edilizio, come indicato all'art 31 del RUE e art. 26.2 del PSC del Comune di Malalbergo. I terreni sono indicati nella tavola 02 allegata al piano particolareggiato ed individuati con la lettera A. Il terreno ha una capacità edificatoria di mq 1.700 (millesettecento) di superficie utile, così come previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Malalbergo.

In data 20 maggio 2015, il sottoscritto procedeva unitamente ai Sig.ri Mordenti Marcello e Monti Franco, soci della Società Mordenti Impianti S.r.l. in liquidazione, al sopralluogo del terreno oggetto del mandato estimativo, nonché ad esecuzione di documentazione fotografica, per procedere alla successiva stima. Si specifica che si tratta di terreno pianeggiante ed incolto, privo di essenze di medio o alto fusto, dislocato a poche centinaia di metri dalla autostrada A13 Bologna-Padova, facilmente raggiungibile dalla uscita del casello di Altedo, percorrendo prima Via Chiavicone per alcune centinaia di metri, in direzione est, quindi Viale 11 Settembre 2001, in direzione sud, sino all'incrocio con Via Minghetti: il lotto in questione si trova prospiciente all'incrocio tra Viale 11 Settembre 2001 e Via Minghetti.

Il terreno non è ad oggi recintato e le opere di urbanizzazione previste in convenzione non sono state realizzate. Le foto riportate in seguito evidenziano visivamente la dislocazione e le caratteristiche del bene in questione.

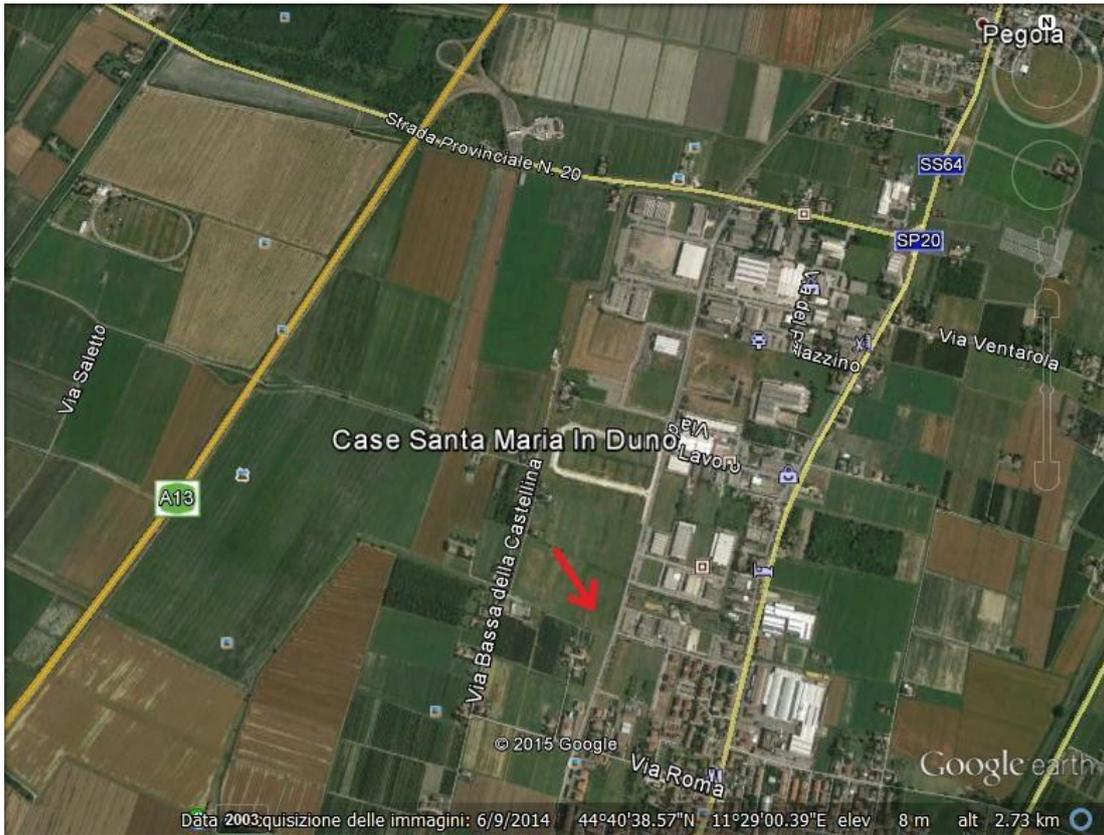


Foto 1 – Identificazione del lotto



Foto 2 – Identificazione del lotto (dettaglio)



Foto 3 – Lotto di terreno



Foto 4 – Lotto di terreno (2)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto terreni del comune di Malalbergo:

- fg. 47 mappale 1224, qualità Seminativo Classe 3[^] di are 9.00 con R.D. € 7.48 e R.A. € 3.72
- fg. 47 mappale 1231 qualità vigneto classe 1[^] di are 25.69 con R.D. € 37.95 e R.A. € 26.54

Entrambe le particelle risultano intestate a:

- ELAS IMPIANTI S.r.l. in proprietà 36/100
- MORDENTI IMPIANTI S.r.l. in proprietà 64/100

Risultano inoltre intestate alla Società MORDENTI IMPIANTI S.r.l., in ragione di una quota proprietaria di 3248/100000, le seguenti particelle (n. 15 complessivamente), censite sempre al catasto del comune di Malalbergo al fg. 47:

- 1166, 1169, 1178, 1183, 1186, 1189, 1192, 1193, 1199, 1203, 1210, 1217, 1226, 1230, 1233, per una superficie complessiva di ha 2.47.73 con R.D. complessivo di € 356.83 e R.A. complessivo di € 165.47

Le 15 particelle sono aree destinate ad opere di urbanizzazione dal piano particolareggiato ed andranno cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di Malalbergo, così come indicato dall'atto del Notaio Carlo Vico. Le particelle sopra descritte devono essere pertanto cedute insieme alle due particelle principali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ.

Risulta costituita un servitù di passaggio sulla strada poderale (cavedagna), in favore degli aventi diritto in luogo, posta a sud delle particelle 1224 e 1231, nonché servitù per la posa di

tubazione interrata nella cavedagna sopra identificata ed individuata nelle mappe catastali con il tipico tratteggio.

CONFINI

Ragioni di proprietà terze a Sud ed Ovest, terreni in comproprietà a Nord ed Est.

PROPRIETÀ

Bene indiviso di proprietà della MORDENTI IMPIANTI S.r.l. con sede in Bologna, C.F. 03728970371, in ragione di 64/100, e della ELAS IMPIANTI S.r.l. con sede in Bologna, C.F. 01954041206, in ragione di 36/100.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno come identificato in catasto e sopra indicato è giunto alla MORDENTI IMPIANTI S.r.l. per vendita con atto del Notaio Dott. Carlo Vico, in Bologna, in data 01/10/2012, rep. N. 121007, registrato a Bologna il 09/10/2012 al n. 15540 1T.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Le convenzioni con rogiti del Notaio Carlo Vico in data 28/03/2007 rep. N. 106163 e rep. N. 106164 determinano in anni dieci i tempi di attuazione del piano particolareggiato. La non attuazione nei termini indicati fa sì che i diritti di edificazione dei singoli lotti del piano debbano essere rinegoziati con la richiesta di proroga del piano approvato o con la presentazione di un nuovo piano particolareggiato, entrambi da assoggettare a nuova convenzione.

La proprietà del lotto indiviso è in comunione con altra Società: questo comporta necessità di accordi e/o interventi di divisione per la fruizione del bene.

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 Malalbergo è regolamentato da:

- P.S.C. approvato con delibera n. 49/2009 del Consiglio Comunale il 17/11/2009 e successive rettifiche ed adeguamenti
- RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 29/09/2010
- POC adottato con Deliberazione n. 4 del Consiglio Comunale del 18 febbraio 2012

Il terreno ricade secondo i sopra citati strumenti urbanistici in:

- Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato (art. 31 del RUE)

Il terreno fa parte del piano particolareggiato oggetto di convenzione tra il comune di Malalbergo ed il soggetto attuatore con rogiti a firma del Notaio Carlo Vico, in Bologna, in data 28/03/2007 rep. N. 106163 e rep. N. 106164, ed ha una capacità edificatoria di mq 1.700 (millesettecento) di superficie utile, così come definita dagli strumenti urbanistici sopra indicati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene al momento del sopralluogo risulta libero ed a disposizione della Società.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il sottoscritto, per la stima del più probabile valore di mercato del terreno in esame, ha proceduto con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a

quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri in grado di determinare un valore di realizzo statisticamente accettabile, tenuto conto della presente situazione di mercato e di tutto quanto indicato nella presente relazione.

Di seguito si riportano le fasi operative che sono state seguite:

- definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale medio per un terreno di riferimento simile per tipologia, per caratteristiche, peculiarità ed ubicazione nel Comune di Malalbergo o in comuni circostanti, individuando come parametro unitario per la determinazione del valore, il valore al mq di superficie utile edificabile;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore del terreno;
- comparazione del terreno in esame a quello di riferimento assunto in termini medi, identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato del terreno in esame.

CONCLUSIONI

Sulla scorta della metodologia applicata sopra descritta, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, si è pervenuti ad identificare il più probabile valore di mercato del terreno in esame calcolando un abbattimento complessivo del 45% del valore medio unitario del prezzo richiesto del terreno, assunto come riferimento.

Il valore così individuato è risultato 50 € per mq di superficie utile edificabile; conseguentemente, il valore del bene indiviso di 1.700 mq di superficie edificabile risulta pari a € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

Tenuto conto della quota di proprietà della MORDENTI IMPIANTI S.r.l. in liquidazione, pari al 64%, si indica quale più probabile valore commerciale del terreno in oggetto di stima il valore arrotondato di **€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)**

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

Modena, 29 Maggio 2015

In fede

il perito estimatore

Ing. Giuseppe Luciano Tosetti

ELENCO ALLEGATI

Allegato A: estratto mappa catastale

Allegato B: visura catastale