

STUDIO TECNICO

GEOMETRA

MARCO GOZZOLI

via Collegio di Spagna n.5/2°

40123 Bologna

tel. 051 267189 fax 051 267802

e-mail: studiogozzoli@libero.it

Bologna, li 12 luglio 2022

Egr.ma

Dott.ssa Elena Morelli

via Galliera n.4

40121 Bologna

Oggetto : valori di stima dei residui beni immobili in capo al Fallimento n.09/22 Musolesi Immobiliare srl in liquidazione (Tribunale di Bologna)

Egr.ma Dottoressa Morelli,
di seguito sono a riportarle le stime dei residui beni immobili in capo al fallimento.

Area cortiliva a San Benedetto Val di Sambro in via Caduti del Lavoro mappale 861 (in piena proprietà)

Si tratta di un grande cortile di mq. 1.465 catastali, interposto tra vari fabbricati in condominio ed una casa di riposo (ex albergo). L'area è di fatto utilizzata da sempre dai comproprietari di detti fabbricati, e di fatto presenta varie servitù di passaggio.

Un eventuale acquirente infatti potrebbe utilizzare l'area solo in parte per circa mq. 550 (circa 20 posti auto scoperti considerando gli spazi di manovra), dovendo pertanto lasciarla libera in gran parte per il transito a favore di terzi (autorimesse, accessi vari ...).

L'area inoltre non è regolamentata, pertanto con tutte le riserve e i dubbi del caso che si porrebbe un ipotetico acquirente (chi farà la manutenzione, chi dovrà partecipare alle spese ecc.).

Risulta pertanto "azzardato" fare una stima; peraltro l'immobile potrebbe non interessare ad alcuno. Il bene è infatti poco appetibile.

Catasto Fabbricati

Foglio 23 mappale 816, via Caduti del Lavoro n. snc, piano S1, cat. F/1.

Catasto Terreni

Ente urbano di mq. 1.465

Stima Euro 15.000,00

Podere a San Benedetto Val di Sambro in località Fontana Bura (proprietà 1/2)

Si tratta di terreni senza sovrastanti fabbricati facenti, parte di un grande podere di circa 76 ettari.
La sola quota del 50% è poco appetibile sul mercato.

La restante quota risulta intestata a varie persone fisiche.

Catasto Terreni

Foglio 60 mappali:

- 4, PASCOLO, Cl. U, ha 5 are 49 e ca 15, R.D. Euro 14,18, R.A. Euro 14,18
- 5, porzione AA, SEMINATIVO, Cl. 4, are 5 e ca 47, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,85;
porzione AB, PASCOLO ARB, Cl. U, are 5 e ca 21, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,13;
porzione AC, PASCOLO, Cl. U, are 3 e ca 33, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,09;
- 6, INCOLT PROD, Cl. U, are 11 e ca 24, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,17;
- 7, porzione AA, SEMINATIVO, Cl. 4, are 26 e ca 22, R.D. Euro 0,81, R.A. Euro 4,06;
porzione AB, PASCOLO, Cl. U, are 17 e ca 82, R.D. Euro 0,55, R.A. Euro 0,46;
- 8, porzione AA, SEMINATIVO, Cl. 4, are 29 e ca 07, R.D. Euro 0,90, R.A. Euro 4,50;
porzione AB, PASCOLO ARB, Cl. U, are 17 e ca 82, R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 0,85;
- 10, PASC CESPUG, Cl. U, are 20 e ca 76, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,32;
- 13, PRATO, Cl. U, ha 04 are 57 e ca 02, R.D. Euro 56,65, R.A. Euro 70,81;
- 14, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 21 e ca 66, R.D. Euro 0,89, R.A. Euro 0,34;
- 15, PASC CESPUG, Cl. U, are 71 e ca 62, R.D. Euro 1,11, R.A. Euro 1,11;
- 25, PASCOLO, Cl. U, are 14 e ca 15, R.D. Euro 0,44, R.A. Euro 0,37;
- 26, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 10 e ca 60, R.D. Euro 4,57, R.A. Euro 1,71;
- 27, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 32 e ca 00, R.D. Euro 5,45, R.A. Euro 2,05;
- 28, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 34 e ca 58, R.D. Euro 1,43, R.A. Euro 0,54;
- 29, PASCOLO, Cl. U, are 40 e ca 62, R.D. Euro 1,05, R.A. Euro 1,05;
- 30, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 64 e ca 80, R.D. Euro 2,68, R.A. Euro 1,00;
- 31, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 58 e ca 00, R.D. Euro 6,53, R.A. Euro 2,45;
- 32, PRATO, Cl. U, are 24 e ca 40, R.D. Euro 3,02, R.A. Euro 3,78;
- 33, FABB DIRUTO, ca 16;
- 34, FABB DIRUTO, are 8 e ca 72;
- 35, FABB DIRUTO, ca 72;
- 37, PASCOLO, Cl. U, are 12 e ca 02, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,31;
- 38, PASCOLO, Cl. U, ha 03, are 10 e ca 60, R.D. Euro 8,02, R.A. Euro 8,02;
- 39, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 03 e ca 46, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,05;
- 40, PASCOLO, Cl. U, ha 01, are 92 e ca 86, R.D. Euro 4,98, R.A. Euro 4,98;
- 41, PASC CESPUG, Cl. U, are 65 e ca 68, R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 1,02;
- 45, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 21 e ca 00, R.D. Euro 0,87, R.A. Euro 0,33;
- 46, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01, are 57 e ca 00, R.D. Euro 6,49, R.A. Euro 2,43;
- 47, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 74 e ca 30, R.D. Euro 3,07, R.A. Euro 1,15;
- 52, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 33 e ca 44, R.D. Euro 5,51, R.A. Euro 2,07;
- 53, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 10 are 82 e ca 06, R.D. Euro 44,71, R.A. Euro 16,77;
- 54, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 16 e ca 72, R.D. Euro 4,82, R.A. Euro 1,81;
- 55, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 03 e ca 22, R.D. Euro 4,26, R.A. Euro 1,60;
- 56, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 71 e ca 14, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 1,10;
- 57, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 17 e ca 52, R.D. Euro 4,86, R.A. Euro 1,82;
- 58, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 56 e ca 62, R.D. Euro 2,34, R.A. Euro 0,88;
- 64, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 47 e ca 34, R.D. Euro 1,96, R.A. Euro 0,73;
- 72, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 35 e ca 40, R.D. Euro 1,46, R.A. Euro 0,55;
- 73, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 21 e ca 98, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 0,34;
- 76, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 66 e ca 94, R.D. Euro 6,90, R.A. Euro 2,59;
- 78, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 41 e ca 73, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 0,65;
- 80, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 49 e ca 26, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 0,76;

- 81, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 85 e ca 03, R.D. Euro 3,51, R.A. Euro 1,32;
 - 82, PASCOLO, Cl. U, are 06 e ca 50, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,17;
 - 83, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 31 e ca 04, R.D. Euro 5,41, R.A. Euro 2,03;
 - 102, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ca 44, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01;
 - 103, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ca 16, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
 - 107, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 27 e ca 72, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 0,43;
 - 108, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 42 e ca 80, R.D. Euro 1,77, R.A. Euro 0,66;
 - 109, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 01 are 54 e ca 26, R.D. Euro 6,37, R.A. Euro 2,39;
 - 110, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 19 are 00 e ca 40, R.D. Euro 78,52, R.A. Euro 29,44;
 - 111, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 58 e ca 34, R.D. Euro 2,41, R.A. Euro 0,90;
 - 112, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 78 e ca 18, R.D. Euro 3,23, R.A. Euro 1,21;
 - 113, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ha 02 are 17 e ca 10, R.D. Euro 8,97, R.A. Euro 3,36;
 - 128, FABB DIRUTO, are 11 e ca 5;
 - 131, porzione AA, SEMINATIVO, Cl. 4, are 23 e ca 06, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 3,57;
 - porzione AB, PASCOLO ARB, Cl. U, are 34 e ca 94, R.D. Euro 1,08, R.A. Euro 0,90;
 - 132, PASCOLO, Cl. U, are 23 e ca 40, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 0,60;
 - 133, PASCOLO, Cl. U, are 35 e ca 60, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,92;
 - 134 porzione AA, SEMINATIVO, Cl. 4, are 03 e ca 76, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,58;
 - porzione AB, PASCOLO ARB, Cl. U, ca 4, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
 - porzione AC, PASCOLO, Cl. U, are 01 e ca 25, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
 - 135, BOSCO CEDUO, Cl. 3, ca 56, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01;
 - 137, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 01 e ca 05, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,02;
- Foglio 62 mappali:
- 22, BOSCO CEDUO, Cl. 3, are 57 e ca 38, R.D. Euro 2,37, R.A. Euro 0,89;
 - 23, PASC CESPUG, Cl. U, are 36 e ca 34, R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,56.

Stima della quota di 1/2 Euro 75.000,00

Porzione di sede stradale a San Benedetto Val di Sambro località Trastullo (in piena proprietà)

Si tratta di una porzione di strada che la società fallita non ha ceduto al comune di San Benedetto Val di Sambro.

L'ufficio tecnico del comune mi ha comunicato informalmente che potrebbe essere interessato ad acquisire il bene.

Foglio 6 mappali:

- 208, SEMINATIVO, Cl. 2, are 01 e ca 50, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,54;
- 212 (già mappale 160), SEMINATIVO, Cl. 2, are 01 e ca 02, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,37;
- 216 (già mappale 163), SEMINATIVO, Cl. 2, are 03 e ca 94, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 1,42;
- 225 (già mappale 164), SEMIN ARBOR, Cl. 1, are 05 e ca 85, R.D. Euro 1,06, R.A. Euro 2,57;
- 226 (già mappale 164), SEMIN ARBOR, Cl. 1, are 01 e ca 83, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,80;
- 229 (già mappale 159) SEMINATIVO, Cl. 2, are 01 e ca 02, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,37;
- 239 (già mappale 164), SEMIN ARBOR, Cl. 1, ca 36, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,16;

Foglio 15 mappali:

- 332 (già mappale 60), SEMIN ARBOR, Cl. 2, are 04 e ca 71, R.D. Euro 0,61, R.A. Euro 1,70;
- 333 (già mappale 60), SEMIN ARBOR, Cl. 2, are 01 e ca 53, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,55;
- 334 (già mappale 60), SEMIN ARBOR, Cl. 2, ca 42, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,15.

Stima Euro 00,00

Porzione di sede stradale a San Benedetto Val di Sambro in via Bosco dei Grilli (proprietà 1/2 e 1/4)

Stesse considerazioni di cui al punto precedente.

Tuttavia rimane il problema delle sole quote in capo al fallimento (1/2 e 1/4), fattore il quale potrebbe rilevarsi ostativo per il comune.

Le restanti quote risultano intestate a persone fisiche.

Catasto Terreni

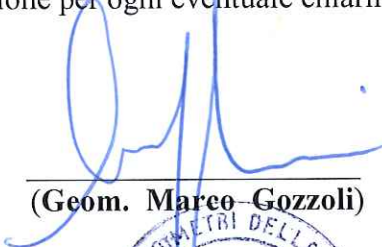
Foglio 23 mappale 252, CAST FRUTTO, Cl. 2, are 10 e ca 89, R.D. Euro 1,41, R.A. Euro 0,11; di comproprietà, per la quota indivisa pari a 1/2.

Foglio 23 mappale 253, SEMINATIVO, Cl. 2, are 05 e ca 10, R.D. Euro 0,66, R.A. Euro 1,84; di comproprietà, per la quota indivisa pari a 1/4.

Stima Euro 00,00

Tanto dovevo porgere rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Distinti saluti


(Geom. Marco Gozzoli)

