

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DR. ALESSANDRA MIRABELLI**

**CURATORE DOTT. GIOVANNI UNGANIA**

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di terreni ubicati in aperta campagna nel comune di Bologna, nella frazione Corticella (a nord del centro urbano di Bologna e a sud di Castel Maggiore).

Il lotto di terreni è costituito da 13 appezzamenti di terreno di complessivi 102.534 m2 divisi in due aree:

- A: di 89.741 m2 compresa tra le vie Tuscolano, via Silone, via Shakespeare e via Peglion;
- B: di 12.793 m2 ad est di via Tuscolano in aderenza ad esse.

Le aree facevano parte originariamente del comparto di lottizzazione del quartiere Corticella come "ambiti per nuovi insediamenti (art 72).

Successivamente a seguito del nuovo PUG non sono state ricomprese nelle aree di nuovi insediamenti.

Per maggiori dettagli si veda il paragrafo "Descrizione del Bene".

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Bologna così identificato:

**AREA c.d. "A"**

Identificata catastalmente al Foglio 23, Mappali 632, 436, 453, 454, 627, 631

e in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  (**un mezzo**) della società fallita.

Tale area (qui identificata come "AREA A"), nel dettaglio, può essere suddivisa nelle seguenti sub aree:

**Sub area A1:** Foglio 23, Mappale 632 – 10 m2: società fallita – **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{2}$ .

**Sub area A2:** Foglio 23, Mappale 453 – 29.255 m2: società fallita– **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{6}$ ; ██████████ – proprietà per  $\frac{2}{6}$ .

**Sub area A3:** Foglio 23, Mappale 436 – 12.035 m2: società fallita– **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{6}$ ; ██████████ – proprietà per  $\frac{1}{6}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{36}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{36}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{18}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{18}$ ;

**Sub area A4:** Foglio 23, Mappale 454 – 1.800 m2: società fallita – **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{6}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{2}{6}$ ;

**Sub area A5:** Foglio 23, Mappale 627 – 22.000 m2: società fallita – **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{6}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{18}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{18}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{9}$ ; ██████████ - Proprietà per  $\frac{1}{9}$ ;

**Sub area A6:** Foglio 23, Mappale 631 – 24.641 m2: società fallita – **proprietà** per  $\frac{1}{2}$ ; ██████████ – Proprietà per  $\frac{1}{2}$ .

#### AREA c.d. "B"

Costituita

1) Dai terreni identificati catastalmente al Foglio 24, Mappali 35, 501,

502, 504, in piena esclusiva ed assoluta proprietà (1/1) della società fallita e

2) Dai terreni identificati catastalmente al Foglio 24, Mappali 33, 34 sono in proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) della società fallita.

Tale area (qui identificata come "AREA B"), nel dettaglio, può essere suddivisa nelle seguenti sub aree.

**Sub area B1:** Foglio 24, Mappale 35 (4.907 m2), 501 (4.887 m2), 502 (700 m2), 504 (1.365 m2): società fallita – proprietà per 1/1;

**Sub area B2:** Foglio 24, Mappale 33 (Stagno 387 m2) , 34 (Stagno 547 m2): società fallita – proprietà per 1/3; ██████████ – proprietà per 2/3;

#### CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

I terreni in oggetto risultano correttamente accatastati.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da relazione notarile, emergono le seguenti parti comuni e/o servitù:

- Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio favore di terreno in proprietà delle signore ██████████ e ██████████ gravante su parte dei terreni foglio 23, particella 454 e foglio 23, particella 627;
- servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto a favore del ██████████, con sede in Bologna, c.f. ██████████ – gravante su parte dei terreni foglio 24, particella 504, già particella 37;
- servitù di condotta d'acqua a favore del ██████████

████████████████████ con sede in Bologna, c.f.

██████████ – gravante su terreno descritto foglio 23, particella 627;

- servitù di condotta d'acqua a favore del ██████████

████████████████████ con sede in Bologna, c.f.

██████████ gravante su terreno foglio 23, particella 453.

#### PERTINENZA

La società fallita risulta ad essere **proprietaria** (per le proprie quote competenze così come più sopra descritte) del lotto oggetto di stima.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Quanto agli immobili dell'area A, alla Società fallita sono pervenuti in forza di atto di acquisto dalla Società ██████████ a rogito del Notaio Antonio Malaguti di Bologna in data 8 maggio 2008 Rep. n. 33189, trascritto a Bologna in data 26 maggio 2008 all'art. 17340;

Quanto agli immobili dell'area B, alla Società fallita, sono pervenuti, in forza di atto di acquisto dalla signora ██████████, nata a Bologna il 23 gennaio 1952, a rogito del Notaio Bruno Alvisi di Bologna in data 28 gennaio 2009 Rep.n. 449637, trascritto a Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 5175.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per i terreni dell'area A

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 maggio 2008 all'art. 6168 a favore della ██████████, per euro 7.040.000,00 (settemilioniquarantamila) a garanzia di un capitale di euro 3.520.000,00 (tremilionicinquecentoventimila);

Per i terreni dell'area B

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 1655 a favore della [REDACTED], con sede in Bologna, codice fiscale: [REDACTED]6, per euro 3.360.000,00 (tremilionitrecentosessantamila) a garanzia di un capitale di euro 1.680.000,00 (unmilione seicentottantamila)

Per tutti i terreni (area A+B)

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 1656 a favore della [REDACTED] con sede in Bologna, codice fiscale: [REDACTED]6, per euro 1,600.000,00 (unmilione seicentomila) a garanzia di un capitale di euro 800.000,00 (ottocentomila)

#### REGIME FISCALE

La Società fallita E' qualificabile come **IMPRESA DI COSTRUZIONI**.

L'immobile è un terreno agricolo.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per il terreno in oggetto dal confronto con l'amministrazione comunale emerge quanto di seguito riportato.

Il lotto ricadeva in passato in parte dell'ambito di sviluppo c.d. 146 denominato "nuova Corticella". Un ambito di 1.000.000 m2 che prevedeva 469.000 m2 di SUL, di cui 413.000 m2 per usi abitativi con 280.000 m2 di dotazioni territoriali minime.

In data 19 giugno 2018, l'amministrazione comunale con delibera di giunta n.141/2018 ha avviato formalmente un procedimento di adeguamento della pianificazione urbanistica. Il Comune nell'Atto ha inteso riconfermare unicamente le scelte strategiche e i contenuti dei piani allora vigenti non in contrasto con i principi e gli obiettivi generali della legge regionale e conformi alle sue disposizioni sul contenimento del consumo di suolo e sul riuso e la rigenerazione urbana. In tale delibera veniva altresì deciso di non dar seguito ad alcune previsioni insediative (tra cui l'ambito n. 146). La L.R. n. 24/2017 – che abroga la L.R. n.20/2000- obbliga i comuni ad adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica secondo i principi fondamentali ivi previsti.

Tra gli obiettivi della legge rientra il contenimento del consumo del suolo.

Il Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ha approvato il nuovo PUG ed elaborati di piano associati, entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione.

Il lotto di terreno, a seguito di queste modifiche dei piani regolatori, è stato catalogato come agricolo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lotto di terreno agricolo. Il terreno appare libero.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Si tratta di un lotto di terreno agricolo posto in periferia nord del comune di Bologna nella frazione Corticella.

Il lotto è costituito da due aree pianeggianti, denominate A e B non congiunte, poste a circa mezzo chilometro di distanza tra di loro (circa 600-700m). L'area totale A+B risulta pari a 102.534 m2 di cui la società fallita ne detiene quote

proprietarie secondo quanto di seguito riportato:

**Area A** così costituita:

**A1:** Foglio 23, Mappale 632 – 10 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ Proprietà per ½.

**A2:** Foglio 23, Mappale 453 – 29.255 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ – Proprietà per 1/6;

██████████ – proprietà per 2/6.

**A3:** Foglio 23, Mappale 436 – 12.035 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ – Proprietà per 1/6;

██████████ – proprietà per 1/6; ██████████ - Proprietà per 1/36;

██████████ - Proprietà per 1/36; ██████████ - Proprietà per 1/18;

██████████ - Proprietà per 1/18;

**A4:** Foglio 23, Mappale 454 – 1.800 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ – Proprietà per 1/6;

██████████ - Proprietà per 2/6;

**A5:** Foglio 23, Mappale 627 – 22.000 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ – Proprietà per 1/6;

██████████ - Proprietà per 1/18; ██████████ Proprietà per 1/18;

██████████ Proprietà per 1/9; ██████████ Proprietà per 1/9;

**A6:** Foglio 23, Mappale 631 – 24.641 m2:

società fallita – **proprietà per ½**; ██████████ – Proprietà per ½.

**Area B** così costituita:

**B1:** Foglio 24, Mappale 35 (4.907 m2), 501 (4.887 m2), 502 (700 m2), 504

(1.365 m2).

società fallita – **proprietà per 1/1**;

**B2:** Foglio 24, Mappale 33 (Stagno 387 m2) , 34 (Stagno 547 m2) .

società fallita – proprietà per 1/3, ██████████ - proprietà per 2/3;

L'area A consiste di un terreno in gran parte seminativo, al suo interno è presente un sub-area alberata (nella part. 627).

Anche l'area B consiste di un terreno prevalentemente seminativo. Sono presenti al suo interno tre filari alberate, che dividono l'area in 4 parti.

All'interno dell'area B è presente anche uno stagno (part. 33, 34).

#### CONSISTENZE COMMERCIALI

- Superficie Complessiva (SC) mq 102.534

#### STIMA DEL BENE

##### Premessa

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

A conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà di zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi. Con riferimento a un valore unitari di vendita desunti dalle fonti sopracitate, considerando opportunamente le quote di proprietà della società fallita può essere stimato un valore del bene pari a €

**215.000,00.**

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, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20 % del valore di mercato, pertanto:

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 170.000,00**



\* \* \*

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

Con osservanza

Bologna 05/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

Allegati:

- 1 Planimetrie e foto