

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 231/2014

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 17

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

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. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto 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; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 17

Piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione mista residenziale e commerciale in Comune di Imola, Località San Prospero, all'interno della nuova Lottizzazione denominata N.28. I terreni constano di complessivi 1.422,00 mq. catastalmente dedotti.

Si precisa inoltre che nell'indicazione del valore del compendio immobiliare, sono inclusi oneri di liberazione dei locali, vani o terreni occupati dai beni

mobili in deposito, ivi compreso eventuali smaltimenti di rifiuti di qualsiasi genere o natura, riconducibili e non alla Società fallita, custoditi nei luoghi sopra indicati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) beni intestati a:

... - proprietà per 1/1

Foglio 126

- Map. 710, Frutt Irrig, Classe 2, 02 are 05 ca, Reddito Dom. 5,66 € e

Agrario 2,54 €;

- Map. 711, Frutt Irrig, Classe 2, 01 are 59 ca, Reddito Dom. 4,39 € e

Agrario 1,97 €;

- Map. 713, Frutt Irrig, Classe 2, 04 are 90 ca, Reddito Dom. 13,54 € e

Agrario 6,07 €;

- Map. 714, Frutt Irrig, Classe 2, 06 are 49 ca, Reddito Dom. 17,93 € e

Agrario 8,04 €;

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni della medesima proprietà, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

..., **proprietà per la quota di 1/1.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere.

Segnalo che in relazione al Lotto in oggetto, oltre ad altri, è stata sottoscritta

con il Comune di Imola una Convenzione Edilizia con atto a rogito del

Notaio ... del 18/07/2005 Rep. N. 143291, trascritto a Bologna il 28/07/2005

agli Art.li 27628, 27629 e 27630, i cui patti ed obblighi vengono qui

interamente richiamati.

Segnalo inoltre che, con atto a rogito del Notaio ... del 23/02/2006 Rep. N.

77376, è stato costituito un consorzio per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione dell'Area N.28 all'interno della quale si trova il Lotto in

oggetto.

Si intendano altresì compresi i patti, obblighi, le servitù attive e passive così

come definite con Atto a ministero del Notaio Dott. ... del 25/06/2018 di cui

al Rep. N. 19457 Fascicolo N. 10558, trascritto a Bologna il 05/07/2019 ai

N.ri 32531 e 32532 e relativi Articoli 21983 e 21984 relativa alla cessione

gratuita e costituzione di servitù a seguito della realizzazione e del collaudo

del primo stralcio di opere di urbanizzazione del suddetto comparto.

Si precisa che sono stati prorogati i termini della suddetta Convenzione, con

scadenza al 18/07/2022, tramite stipula a ministero del Notaio Dott. ... del

29/11/2018, Rep. N. 63803.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Società

EDILCARPENTIERI S.R.L. risulta ad oggi piena proprietaria.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di compravendita stipulato a Ministero del Notaio Dott. ... del 13/12/2005 Rep. N. 76861 trascritto a Bologna il 31/12/2005 all'Art. N. 45753, successivamente rettificato con Atto del medesimo Notaio del 21/02/2006 Rep. N. 77341, trascritto a Bologna il 09/03/2006 all'Art. N. 9654, la Società ... acquistava la piena proprietà del terreno in oggetto, oltre ad altri, dal Sig. ...

Successivamente, con Atto di conferimento in Società a rogito del Notaio Dott. ... del 09/02/2009 Rep. N. 5732 trascritto a Bologna il 03/03/2009 all'Art. N. 5570 la Società ... acquistava i diritti immobiliari in oggetto. Con Atto di Fusione per incorporazione a rogito del notaio ... del 25/01/2012 Rep. N. 11798, trascritto a Bologna il 21/02/2012 all'Art. N. 5362, la proprietà dell'immobile in oggetto perveniva definitivamente alla Società ...

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 13/02/2015 all'Art. N. 4167/5722

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** del 27/10/2006 iscritta all'Art. N. 16395/69146 a favore di ..., gravante i beni oggetto della presente stima oltre ad altri.

- **Ipoteca volontaria** del 09/04/2009 iscritta all'Art. N. 3243/19721 a favore di ..., gravante i beni oggetto della presente stima oltre ad altri.

- **Ipoteca giudiziale** del 15/12/2014 iscritta all'Art. N. 6913/44489 a favore di ... ed a carico di ..., gravante i beni oggetto della presente

stima oltre ad altri della medesima proprietà.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un terreno edificabile.

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

Lo scrivente premette che il nuovo PSC-RUE del Comune di Imola è stato deliberato in data 27/03/2013 con delibera del Consiglio Comunale N. 41 e che, sempre con delibera del Consiglio Comunale N. 151 del 24/07/2015, sono già state approvate le controdeduzioni alle osservazioni. I nuovi strumenti urbanistici sono pertanto entrati in vigore a partire 13/01/2016.

In base al PSC l'area è identificata in ambito **AUC** Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e, come tale, normata dall'Art. 5.2.3 del PSC di cui riporto qui di seguito la definizione:

DEFINIZIONE: Sono le parti del territorio (ai sensi dell'art. A-10 LR 20/2000) totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.

Nel caso specifico, il Lotto si trova all'interno dell'Ambito **AUC_B**: Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente: art. 15.2.5 del RUE e 15.2.6 del RUE da cui:.

1. DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione

residenziale ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa vigente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

2. Sono assimilati a tali ambiti e risultano così individuati nella cartografia di RUE le aree di limitate dimensioni disciplinate da apposita scheda contenuta nell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale", ancorché non già contenute nel P.R.G. previgente.

3. USI E INTERVENTI AMMESSI: Gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato già in essere per ciascun ambito o, per gli ambiti di cui al comma 2, quelli previsti dalle relative schede di RUE vengano eliminati il perimetro e la sigla riferiti alla Scheda di cui all'All. 1. In tali ambiti restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione urbanistica e comunque fino a quando con apposita variante cartografica l'ambito venga riclassificato come ambito urbano consolidato di tipo AUC_A4 (Art. 15.2.5).

4. PRESCRIZIONI: Le indicazioni cartografiche del PUA o del PdC convenzionato prevalgono su quelle della cartografia del RUE. Sono consentite varianti al piano attuativo approvato o al Permesso di Costruire convenzionato nei limiti definiti nelle schede dell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale" (vedere art. 16.1.2) e comunque nei limiti di legge.

(Vado per completezza e a puro titolo informativo a riportare quanto previsto

dall' Art. 15.2.5:

1) DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o in-terventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi

2) USI AMMESSI: PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

FUNZIONE RESIDENZIALE:

a1) Residenza ordinaria;

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

limitate a:

b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.3) Pubblica amministrazione;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.5) Luoghi di culto.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I

SEGUENTI USI:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

limitate a:

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

c6) Video lottery terminal e sale slot machine sale scommesse e assimilabili;

c7) Commercio di carburanti per autotrazione;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenti;

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche. L'attivazione dell'uso c6 è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;

3) INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici **RESIDENZIALI**: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa;

ristrutturazione edilizia; demolizione; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di autorimesse.

Per gli EDIFICI SPECIALISTICI gli interventi ammessi sono quelli sopra detti a condizione che non vengano trasformati edifici di base specialistica in residenziale e viceversa.

4) CAPACITÀ EDIFICATORIA:

Per la demolizione e ricostruzione: $S_u + S_a$ complessivamente pari a quelle esistenti; Per la nuova costruzione di autorimesse: S_a non superiore al 15% della S_u del fabbricato principale e completamente interrata.

5) RAPPORTO DI COPERTURA:

non definito. Sedime del nuovo edificio coincidente con quello esistente o con tolleranza pari al 10%.

6) PERMEABILITÀ: 20% S_f

7) H MASSIMA: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente.

8) D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.

9) Distanza dalle strade: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10) Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

12) Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e

6.1.3.)

Nelle disposizioni generali, risulta che il Lotto è ricompreso in un ambito già oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (N.28: San Prospero), approvato con C.C. n. 252 del 22/11/2004 e successiva variante, C.C. n. 146 del 20/07/2011.

In riferimento all'ultima variante ed in base alle sue NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, segnalo che il Lotto in oggetto risulta parte del LOTTO indentificato P1 del P.P.I.P, in cui è prevista la realizzazione complessiva di 2.000,00 mq. di SU da destinarsi a residenziale convenzionato (3.500,00 mq. di SET) e di 500,00 mq. di SU da destinarsi a direzionale e/o commerciale (876,00 mq. di SET): si specifica però che quelli sopra descritti sono i totali delle superfici utili realizzabili in tutto il LOTTO P1, mentre l'incidenza dei mappali oggetto di perizia riguardano complessivamente circa il 50,55% dell'intero.

Segnalo inoltre che il Lotto fa parte di un secondo stralcio in cui le opere di urbanizzazione risultano ancora da completare e collaudare: **non sarà pertanto possibile un intervento diretto, ma sarà necessario depositare preventivamente idoneo titolo abilitativo relativo al completamento delle opere di urbanizzazione, da predisporre con il resto del Consorzio.**

L'incidenza relativa al completamento delle suddette opere, per il lotto in oggetto, è stata quantificata in indicativi 49.500,00 €. Si precisa a tal proposito che la quantificazione è stata fatta in base alla percentuale di SU realizzabile del lotto, in considerazione di un conteggio relativo alle opere ancora da realizzare di complessivi 400.000,00 € fornito dal suddetto

consorzio (presso il Comune di Imola risulta effettivamente ancora una fidejussione di 390.000,00 € a garanzia).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta LIBERO e nella piena disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un lotto edificabile di forma planimetrica indicativamente rettangolare posto all'interno di un compendio più ampio solo parzialmente edificato. Si trova nelle immediate vicinanze del nucleo storico di San Prospero individuato tra la via San Prospero, via Chiesa di San Prospero ed il proseguimento di via Rino Geminiani; a ridosso di un'area verde pubblica ed attrezzata.

L'area ad oggi risulta in parte recintata ed in uno stato manutentivo del verde piuttosto scarso e l'accesso avviene tramite una strada già asfaltata.

L'andamento del terreno risulta tutto sommato pianeggiante e l'edificato circostante si presenta prevalentemente con struttura e caratteristiche dell'edilizia residenziale plurifamiliare.

La possibilità edificatoria è sviluppabile per un edificio su più piani così come prescritto dalla normativa e la **SU massima realizzabile è di 1.011,00 mq. ad uso residenziale convenzionato, con la possibilità di edificare Sa come da normativa, oltre a SU massima realizzabile di 252,75 mq. ad uso direzionale/commerciale, con la possibilità di edificare Sa come da normativa.**

Il tutto previo il rispetto di tutti i vincoli di altezza, rapporto di copertura, permeabilità e di tutto quanto previsto dalla normativa

vigente.

Il contesto dell'intorno risulta solo parzialmente edificato con ampie zone ancora da accantierare, il Lotto è parte di un secondo stralcio in cui le opere di urbanizzazione risultano ancora da completare.

L'edificato presenta una tipologia del tipo residenziale, con fabbricati plurifamiliari realizzati prevalentemente su tre piani fuori-terra, la qualità presente può definirsi media.

Il lotto si trova a circa 8,00 km. da Imola e a circa 5,00 km. dal casello autostradale di Imola della A14 – Autostrada Adriatica.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili da realizzare fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Appartamento - *coeff. 100%*

Appartamento (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Appartamento (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

La stima viene effettuata ipotizzando un intervento di edilizia residenziale.

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione delle superfici commerciali individuate da catasto:

Terreno edificabile ca. mq 1.422,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un terreno edificabile posto in Comune di Imola, all'interno della nuova lottizzazione N.28 – San Prospero, specificatamente una porzione del Lotto denominato P1 nel P.P.I.P.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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 e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il Valore potenziale di mercato del lotto viene stimato attraverso la valutazione dell'incidenza della SU realizzabile sull'area nello stato in cui si trova:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 230.000,00

Percentuale di abbattimento 30 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 160.000,00

(Euro centosessantamila/00)

Si precisa inoltre che nell'indicazione del valore del compendio immobiliare, sono inclusi oneri di liberazione dei locali, vani o terreni occupati dai beni mobili in deposito, ivi compreso eventuali smaltimenti di rifiuti di qualsiasi genere o natura, riconducibili e non alla Società fallita, custoditi nei luoghi

sopra indicati.

* * *

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

* * *

Con osservanza

Bologna; li 04/06/2019

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Imola
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Copia atti di provenienza
- Relazione notarile (copia)