

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 81/2018

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 1

○ 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. 1

Lotto costituito dalla piena proprietà di un terreno edificabile a prevalente destinazione residenziale; il Lotto si trova in Comune di Budrio all'interno del Comparto di espansione cosiddetto "La Romantica/Martella Nuova".

Il terreno è da intendersi ancora da urbanizzare e la consistenza superficiale dei mappali che lo compongono è di complessivi 5.780,00 mq di Superficie Fondiaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

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

Foglio 127

- Map. 1051, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Sup. 37 are 17 ca, R.D.

52,02 € e R.A. 24,96 €;

- Map. 1084, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Sup. 20 are 63 ca, R.D. 62,97

€ e R.A. 23,44 €;

CONFINI

Il Lotto confina con strade di viabilità comunale e viabilità interna, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

I terreni oggetto di stima risultano così intestati:

1. ... – **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 così come da rogiti di acquisto e da relazione notarile venetennale qui di seguito allegati.

PERTINENZA

Riguardo ai beni immobili in oggetto la Società ... risulta piena proprietaria.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale Società tramite Atto di scissione parziale della Società ... con conferimento degli immobili in oggetto nel patrimonio della Società ... tramite Atto a Rogito del Notaio ... in data 22/09/2011 Rep. N. 85516, Raccolta N. 28092, trascritto a Bologna il 27/09/2011 all'Art. N. 251489.

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 in data 28/11/2018 all'Art. N. 38155 a favore della Massa dei Creditori.

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bologna il 08/10/2013 all'Art. N. 5179 a favore di ... a carico degli immobili di cui all'oggetto, oltre ad altri.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bologna il 16/03/2015 all'Art. N. 1455 a favore di ... a carico degli immobili di cui all'oggetto, oltre ad altri.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bologna il 21/04/2015 all'Art. N. 2243 a favore di ... a carico degli immobili di cui all'oggetto, oltre ad altri.

- **Ipoteca Legale** iscritta a Bologna il 14/09/2015 all'Art. N. 5664 a favore di ... a carico degli immobili di cui all'oggetto, oltre ad altri.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bologna il 23/11/2016 all'Art. N. 9430 a favore di ... a carico degli immobili di cui all'oggetto, oltre ad altri.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o

ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Trattasi di terreni.

Da **PSC** i terreni risultano all'interno del cosiddetto *Ambiyo per nuovi insediamenti in corso di attuazione: ANS.A*, normati dall'Art. 4.21 delle NTA del PSC; da cui:

1. Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla ANS.A gli ambiti costituiti da PUA approvati e convenzionati in base alla normativa del PRG previgente e approvati precedentemente l'approvazione del PSC 2010. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione o del PUA o alla scadenza del PUA stesso. La prosecuzione della loro attuazione non richiede l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione.

2. Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate si applica il seguente comma 3; per le parti attuate la disciplina viene definita dal RUE.

3. Al fine di risolvere situazioni di criticità attuative per gli ambiti ANS.A non ancora completamente attuati possono essere previste varianti al PUA o alla convenzione nonché, nel caso di PUA non più vigente, un nuovo PUA nel rispetto delle seguenti condizioni:

- negli ambiti ANS.A del capoluogo: Ut (Su /St) massimo di 0,22 mq/mq;
- negli ambiti ANS.A delle frazioni: Ut (Su /St) massimo di 0,18

mq/mq ;

- modifica degli usi nel quadro degli usi residenziali e complementari alla residenza (terziario di servizio e direzionale; esercizi commerciali di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc, strutture medio piccole di vendita), previa valutazione degli impatti e adeguamento degli standard,
- cessione gratuita al Comune delle aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore a quanto già previsto nel PUA vigente e comunque non inferiore a quanto disposto dall'art. A- 26 della L.R. 20/2000 e a quanto disposto dall'art. 4.3;
- interventi conformi alle prescrizioni del successivo art. 4.31;
- contributo di sostenibilità per la realizzazione di infrastrutture generali o quota parte di esse come da convenzione o da ridefinire nel POC;
- conferma della quota di ERS prevista dal PUA vigente o in conformità con l'art. 4.6 c. 11.
- interventi conformi alle prescrizioni dell'art. 4.31 delle presenti norme e con requisiti energetici classe A e se successivi al 2020 siano conformi alle disposizioni della L. 90/2013 (recepimento direttiva 2010/31/EU),
- la data di scadenza della convenzione venga definita in relazione alle priorità di interesse pubblico contenute nel PUA.

Per i PUA oggetto di revisione viene aggiornata la data di scadenza della convenzione. Per la prosecuzione dell'attuazione dei PUA inseriti nel POC e oggetto delle revisioni di cui sopra non è richiesto l'inserimento

nei successivi POC.

4. (eliminato)

5. (eliminato)

6. Qualora i PUA abbiano completato gli interventi previsti e/o esaurito la loro vigenza, il RUE classifica gli ambiti costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità come Ambiti Urbani Consolidati di cui all'art. 4.14 del PSC, senza che questo comporti variante al PSC.

Da RUE i terreni in ambito **ANS.A – Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati, in corso di attuazione**, normati dall'Art. 4.5.1 del RUE, da cui:

1. Il PSC individua gli ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione e ANS.C - Ambiti per i nuovi insediamenti, i cui interventi sono programmati dal POC in conformità con il Titolo IV del PSC.

2. (eliminato)

3. (eliminato)

4. In assenza di inserimento in POC, in applicazione dell'art. 8 della L.R. 15/2013 e del Titolo IV del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE senza aumento di carico urbanistico, e D. Sono ammessi interventi di cambio d'uso in conformità all'art. 4.2.2 commi 1 e 2. Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.

5. A conclusione degli interventi previsti nel PUA, ed in particolare la

completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della

relativa convenzione sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- nei lotti liberi intervento di NC secondo i parametri del PUA e il metodo di calcolo del RUE,
- nei lotti edificati interventi nel rispetto di limiti e prescrizioni degli ambiti AUC.3.

Rientrano nell'applicazione del presente comma, anche ambiti in cui sono presenti e garantite le condizioni di conclusione delle opere di urbanizzazione mediante procedimenti in corso.

6. In caso di opere di urbanizzazione non concluse e scadenza della relativa convenzione, si rimanda all'art. 4.21 del PSC.

Il Lotto, come detto, è parte del comparto **C2.2-C2.4 denominato "Villa la Romantica/Martella Nuova"**, di cui alla Convenzione Quadro per l'attuazione del PAU (Piano Attuativo Unico) relativa alla zona in oggetto. stipulata a ministero del Notaio Dott. Andrea Errani del 14/12/2010 di cui al Rep. N. 83911/27287 (P.G. Comune di Budrio n. 3581 del 24/02/2011) e alla successiva Convenzione stipulata a Ministero del Notaio Errani del 14/12/2010 di cui al Rep. N. 83912/27288 per l'attuazione del Piano Particolareggiato del PAU (P.G. Comune di Budrio n. 3585 del 24/02/2011); successivamente si sono susseguiti i seguenti ATTI INTEGRATIVI:

- I° Atto Integrativo tramite scrittura privata a Ministero del Notaio Andrea Errani del 16/05/2012 Rep. N. 86844/28737 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALL'AMBITO 1.
- II° Atto Integrativo tramite Atto stipulato a Ministero del Notaio Andrea

Errani del 10/10/2013 Rep. N. 89425/29921 RECANTE MODIFICHE DELLE MODALITA' ATTUATIVE ED ESECUTIVE E CESSIONI GRATUITE (in detto atto venivano individuati due stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria relative a Masterplan e Ambito 1, denominati FASE 1 e FASE 2, dotati di una propria autonomia funzionale, temporale e realizzativa da attuarsi in tempi diversi fra loro e più specificamente in proporzione alla ripartizione millesimale dei soggetti attuatori).

- III° Atto Integrativo tramite Atto stipulato a Ministero del Notaio Andrea Errani del 20/06/2017 Rep. N. 96323/33383 RELATIVO ALLE MODALITA' ATTUATIVE PER STRALCI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO C2.2-C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA (AMBITO ANS.A-20 E ANS.A21 AI SENSI DEL PSC VIGENTE.

Nel presente Atto sono stati ulteriormente modificati gli accordi attuativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in più stralci funzionali autonomi e distinti, nella prospettiva di attuare un disegno progressivo delle opere stesse e di ottemperare agli obblighi di convenzione per quanto di competenza dei singoli soggetti disgiuntamente e non solidalmente tra loro.

Evidenzio inoltre che il Consorzio la Romantica con nota PG. n. 26079/2017, ha dichiarato che lo scioglimento del Consorzio stesso sarebbe avvenuto in data 19/12/2017.

Segnalo infine l'ultima Delibera Di Giunta Comunale n. 68 del 11/06/2019 per l'approvazione delle Opere di Urbanizzazione, allegata alla presente

stima e parte integrante dei vincoli a cui il Lotto è sottoposto, unitamente

agli elaborati grafici ivi citati, alle Convenzioni Edilizie stipulate

originariamente e ai successivi Atti Integrativi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni, pertanto non è necessaria l'APE in caso di alienazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il lotto è da considerarsi LIBERO e nella piena disponibilità

della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come precedentemente specificato, trattasi di un lotto complessivamente

costituito da terreni ubicati all'interno di un comparto di espansione in

Comune di Budrio, precisamente all'interno del cosiddetto comparto C2.2-

C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA".

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di un terreno edificabile a

destinazione prevalentemente residenziale, in cui le opere di urbanizzazione

risultano ancora da realizzare, segnalo a tal proposito che il Lotto è inserito

all'interno della cosiddetta FASE 2 di attuazione, per cui sarà necessario

definire gli standard di realizzazione con un ulteriore Atto Integrativo.

I terreni oggetto di specifico interesse, in base alla documentazione allegata

all'Ultima Delibera di Giunta, fanno parte della cosiddetta **UP 7** della Fase 2

per la quale sono individuati i seguenti parametri:

SF = mq 5.780,00

SU max = mq 3.021,00 di cui:

SU libera max = mq 2.082,00

SU conv min = mq 543,00

SU altri usi max = mq 396,00

NP max = 7/12

SP = 15%

USI AMMESSI = a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.01, b10.2, b10.3, b10.4, e1, e2

Sempre in base alla documentazione pervenuta ed in via puramente indicativa, sono stati individuati **in capo all'UP in oggetto un ammontare complessivo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare di circa 560.000,00 €.**

(Si precisa che dette cifre risultano dalla documentazione fino qui pervenuta dagli Organi Competenti e, pertanto, né la Curatela, né il sottoscritto CTU, si assumono alcuna responsabilità in caso di variazione in sede esecutiva).

CONSISTENZE COMMERCIALI

Trattandosi di terreni, lo scrivente procede ad una identificazione delle seguenti Superfici Fondiarie:

In piena Proprietà: Sf = 5.780,00 mq

L'eventuale calcolo delle ipotesi realizzative avrebbe dovuto tenere conto della seguente Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili 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:

Vano principale - *coeff.* 100%

Vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

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*

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in Comune di Budrio, in prossimità della via Savino, della via Creti e della via Savini, all'interno del Comparto C2.2-C2.4 denominato "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA".

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.

La stima è effettuata basandosi su un possibile valore di vendita finale, tenuto conto di varie incidemze quali, ad esempio: opere di urbanizzazione, costi di costruzione, costi di progettazione e spese tecniche, variabili impreviste ed eventuali utili di impresa; pertanto

TOTALE COMPLESSIVO STIMATO: 891.795,00 € che, considerando una ragionevole approssimazione, portando a:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 892.000,00

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 40% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 535.000,00
(Euro cinque cento trenta cinque mila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna; li 10/07/2019

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

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