

## **TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

*Sezione Fallimentare - G.D. Dott.ssa Alessandra Mirabelli*

**Fallimento n. 52/13 - LOTTO N. 15**

*Curatore Dott. Rag. Germano Camellini*

\* \* \* \* \*

**Stima immobili siti nel Comune di Valsamoggia (BO)**

**località Castello di Serravalle**

Il sottoscritto Dott. Geom. Pierfederico Marinoni, libero professionista con studio a Bologna in via Santo Stefano n. 29, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con il n. 2912, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, a seguito dell'incarico, ricevuto dal Dott. Rag. Germano Camellini curatore del Fallimento della Mazzoni Group s.p.a., avente ad oggetto la valutazione dei beni immobili di pertinenza del summenzionato fallimento, relaziona quanto segue:

### **Premesse**

Lo scrivente consulente d'ufficio ritiene preliminarmente doveroso precisare che la presente perizia riguarda il cespite immobiliare attinente al fallimento in epigrafe e, precisamente: un'area urbana posto in Comune di Valsamoggia (BO) località Castello di Serravalle, in Via Rio Ca' de Fabbri presso il civico n. 50/A-D.

Relativamente ai summenzionati cespiti lo scrivente consulente tecnico d'ufficio precisa che il podere è stato attentamente ispezionato, eseguendo contestualmente riprese fotografiche.

### **Criteri estimativi**

Per quanto concerne la valutazione economica si è adottato il metodo comparativo (basato sul confronto di beni aventi caratteristiche similari per ubicazione, destinazione, grado di finitura, ecc.), procedendo all'acquisizione di informazioni presso operatori del settore e alla consultazione delle più recenti tabelle dell'*Agenzia delle Entrate*, dell'*Osservatorio dei valori immobiliari F.I.A.I.P.* dei *Valori Agricoli Medi della Regione Emilia-Romagna*. Si è inoltre tenuto conto del particolare andamento del mercato immobiliare, attualmente in grave stagnazione nonché la rilevante quantità di beni analoghi presenti sul mercato (offerta superiore alla domanda). I dati reperiti hanno consentito di determinare i valori unitari di mercato (prezzo/mq.) mentre per quanto riguarda le superfici dei cespiti sono state prese come riferimento quelle indicate nelle visure catastali.

Si precisa altresì che, trattandosi di una procedura fallimentare le determinazioni estimative sono state ridotte (di prassi di una percentuale variabile tra il 15% e il 30% per singolo cespite) al fine di incentivare la vendita dei beni.

### **Ubicazione e descrizione generale del compendio**

Il cespite oggetto della presente perizia immobiliare è collocato nel territorio comunale di Valsamoggia (BO) località Castello di Serravalle, frazione Ponzano, in Via Rio Ca' de Fabbri presso i civici n. 50/A-D; trattasi di un piccolo borgo urbanizzato a destinazione residenziale

posto lungo la Strada Provinciale n. 27 che collega alcune frazioni del territorio di Castello di Serravalle a partire dalla località Bersagliera e sino alla località di Savigno.

La zona in cui è compreso il podere oggetto di stima è situato nella zona sud-occidentale della provincia di Bologna caratterizzata da un territorio pedecollinare bolognese che dista 12 km dal centro cittadino di Valsamoggia, circa 3 km dalla località di Savigno, circa 30 km dal capoluogo di Regione e circa 18 km dall'ingresso dell'autostrada A1 "Valsamoggia".

La zona in cui è collocato l'area urbana oggetto di stima è scarsamente servita da infrastrutture, risulta sufficientemente appetibile da un punto di vista commerciale in quanto rappresenta oggi un'area di parcheggio comune a servizio del fabbricato residenziale limitrofo.

Il comparto in questione risulta scarsamente servito da mezzi per il trasporto pubblico su gomma per il collegamento ai centri abitati limitrofi, si rende necessario l'utilizzo del mezzo proprio per i cosiddetti piccoli spostamenti, oltre per raggiungere la vicina stazione ferroviaria di Valsamoggia (che dista circa 15 km).

### **Inquadramento storico e descrizione del complesso immobiliare**

Il compendio oggetto di stima è rappresentato da un'area urbana, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia, che sorge in adiacenza del fabbricato sito in Via Rio Cà de Fabbri n. 50 A-D, l'area di cui trattasi è rappresentata da un'area urbana di parcheggio a servizio del fabbricato ad uso residenziale posto in adiacenza, l'area è sprovvista di recinzione, risulta pavimentata in autobloccanti in cemento, contornato da un marciapiede pavimentato in betonelle di cemento, direttamente collegato al corsello carraio asfaltato che consente l'ingresso

agli accessi retrostanti delle u.i. comprese nel condominio adiacente. L'area in questione oggi così predisposta è in grado di consentire il parcheggio a n. 6 autovetture.

A fronte del sopralluogo eseguito in loco, è stato possibile accertare la presenza di servitù di passaggio di impianti, tra cui condotti elettrici (interrati) oltre un palo della luce per l'illuminazione pubblica.

### **Situazione catastale**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna - Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione di Castello di Serravalle l'area in oggetto risulta identificata foglio 40, particella 405, subalterno 38, Z.C. U, Categoria F/1, consistenza mq. 63.

Tali cespiti sono intestati alla società Mazzoni S.r.l. (c.f. 01601721200) con sede a Valsamoggia (BO), località Monteveglio, per l'intera proprietà. Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto a seguito del rogito a ministero Notaio Dott.ssa Rita Merone del 05/12/2008 Rep. 44506 Raccolta 20890 la ditta Mazzoni S.r.l. (c.f. 01601721200) ha variato la propria denominazione e forma giuridica in Mazzoni Group S.p.a. con sede a Valsamoggia (BO) località Monteveglio C.F. 01601721200.

### **Confini**

L'area urbana in oggetto confina con la strada pubblica Via Rio Ca' de Fabbri, oltre ragioni di altra proprietà comprese nel Mappali 405, del Foglio 40, salvo altri.

### **Provenienza**

Con atti di compravendita a ministero del Dott. Notaio Teresa Benedetti Repertorio 22798 Raccolta 8685 del 27 marzo 2003 trascritto a Bologna il 09 aprile 2003 all'Art. 11568 e Repertorio 23881 Raccolta 9504 del 13 novembre 2004 trascritto a Bologna il 24 novembre 2004 all'Art. 41316 l'area urbana oggetto della presente relazione veniva acquistata per l'intera proprietà dalla società Mazzoni S.r.l. (c.f. 01601721200) con sede a Monteveglio (BO).

Con atto di trasformazione di società da responsabilità limitata a società per azioni a rogito Notaio Dott.ssa Rita Merone del 05/12/2008 Rep. 44506 Raccolta 20890, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna IV Ufficio il 09/12/2008 al N. 13138 Serie 1T, la ditta Mazzoni Group S.p.a. con sede a Valsamoggia (BO) località Monteveglio C.F. 01601721200 diveniva intestataria dei cespiti oggetto della presente perizia di stima.

### **Destinazione urbanistica**

Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici in vigore nel territorio del Comune di Valsamoggia (sezione Castello di Serravalle) sono stati approvati, per quanto concerne il RUE, in variante con delibera di C.C. N. 100 del 20/12/2013 e per quanto concerne il PSC in variante con delibera di adozione del C.C. N. 99 del 20/12/2013 identificano gli appezzamenti di terreno facenti parte del lotto in questione in:

- Aree sottoposte a perimetrazione e zonizzazione (art. 2.8, 6.2 PTCP) - Zona 4 - Area da sottoporre a verifica (art. 2.11 PSC, artt. 6.5, 6.7 PTCP);
- Sistema collinare (art. 2.30 PSC, artt.3.2, 7.1, 10.8 PTCP);

- Zona del Castello di Serravalle caratterizzato dal panorama delle valli del Samoggia e del Panaro e delle cerchie dello appennino modenese con le vallette cimone e del corvo [80035 D.L 18/08/1959] (disciplinata dall'art. 2.40 del P.S.C.).

**Occupanti - fruitori**

All'attualità il bene oggetto di stima risulta libero da vincoli di occupazione.

**Determinazione del valore**

Al fine di determinare il valore del bene si procede preliminarmente alla determinazione della superficie commerciale, che come descritto in premessa, prende a riferimento l'estensione dei Lotti di terreno in base a quanto riportato in visura catastale:

Area Urbana mq. 63,00

A fronte della superficie commerciale in tal senso ottenuta si determina di conseguenza il valore commerciale:

mq. 63,00 x € 200/mq. = € 12.600,00

Ciò detto, come in precedenza anticipato (*ndc*: capitolo criteri estimativi), trattandosi di una procedura fallimentare il valore dei beni viene ridotto d'ufficio del 20% (*ndc*: percentuale di abbattimento del valore) rideterminando quindi il prezzo base d'asta in: € 12.600,00 x 0,80 = € 10.080,00, che in tondo, si determina il prezzo base d'asta del *Lotto n. 15 "a corpo"* in € **10.000,00 (euro diecimila).**

\* \* \* \* \*

## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
VIA SANTO STEFANO 29 - 40125 BOLOGNA  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione composta da 7 (sette) pagine dattiloscritte e dagli allegati sotto elencati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bologna, 31 gennaio 2023

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni  
Iscritto con il n. 2912 al Collegio  
dei Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Bologna

Allegati:

1. fotografie;
2. visura catastale;
3. elaborato planimetrico/elenco subalterni
4. estratto di mappa.