

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANNA MARIA ROSSI	
	CURATORE DOTT. DOMENICO D'AMICO	
	* * *	N. 100/17
	FALLIMENTO "COSTRUZIONI SANTI S.R.L."	R.G.
	* * *	LOTTO n. 7
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 7	
	Piena proprietà su terreni edificabili a destinazione produttiva.	
	Siti in località Ca' di Tonesca via Padre Leone Toneschi snc, comune di	
	Monghidoro, per una superficie catastale di mq. 6.039,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.T.</u> del Comune di	
	Monghidoro:	
	<u>Foglio 27</u>	
	○ Map. 361, Qualità seminativo, Classe 3, 56 are 26 ca, RD € 5,52, RA	
	17,43;	
	○ Map. 366, Qualità seminativo, Classe 3, 04 are 13 ca, RD € 0,41, RA	
	1,28.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	<u>Parti comuni</u> : non segnalate.	
	<u>Servitù</u> : attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di	
	esistere ed in particolare servitù per la posa della canalizzazione delle acque	
	nera a carico anche degli immobili in oggetto, come meglio risultante	

dall'atto di modifica di convenzione e costituzione di servitù a Ministero

Notaio Fabrizio Sertori del 23/09/2014 rep. 57952/19499.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti

formalità:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --.

Trascrizioni:

- Convenzione edilizia trascritta in data 08/10/2014 Reg. 34140/25787

a ministero notaio Fabrizio Sertori in data 23/09/2014 rep.

57952/19499.

- Servitù di scarico trascritta in data 08/10/2014 Reg. 34142/25189 e

Reg. 25190/34143 derivante da scrittura privata autenticata nelle

firme dal notaio Fabrizio Sertori in data 23/09/2014 rep.

57952/19499.

- Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento trascritto --.

REGIME FISCALE

La Società fallita **E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile è un terreno edificabile.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge "Tupini".

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

L'area ricade nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Monghidoro in data 10/02/2006 con deliberazione n. 10.

Si segnala che sul terreno in oggetto non insistono attualmente fabbricati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno edificabile a destinazione produttiva sito in località Ca' di Tonesca, zona artigianale/industriale in corso di sviluppo posta nella periferia ovest del Comune di Monghidoro, servita da discreti collegamenti stradali.

L'area in oggetto ricade all'interno di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica che prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari 0,35 e dispone di una superficie catastale complessiva di mq. 6.039,00.

A titolo puramente indicativo ed in via approssimativa si segnala che la capacità edificatoria del singolo lotto in questione garantisce un indice fondiario pari a circa 0,50 (di superficie complessiva), con possibilità di edificare residenze al servizio dell'attività produttiva del 10% circa.

Si segnala che sul terreno in oggetto non insistono attualmente fabbricati.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie catastale del bene in oggetto è la seguente:

terreni ca. mq. 6.039,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su terreni edificabili a destinazione produttiva, siti in località Ca' di Tonesca, comune di Monghidoro.

La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione diretta.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **25,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

6.039,00 mq. (sup. commerciale) x 25,00 €/mq. (valore unit. medio stimato)

= € 150.975,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DEL BENE

€ 150.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 105.000,00