

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\*

**Fallimento n.59/2013 R.G.**

\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: Dott. LAURA GALLI**

\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Luigi Parrillo, con studio in Modena, C.so Canalgrande n. 80, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 1272, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, veniva nominato perito stimatore dei beni immobili acquisiti al fallimento in oggetto.

Presa visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti direttamente sul posto presso gli immobili in questione, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue.

I beni oggetto di stima comprendono gli immobili identificati dai numeri progressivi come di seguito riportati:

**IMMOBILI - 1)**

*- @wss -*

## STIMA DEI BENI

I terreni sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, tenendo in considerazione i prezzi medi di mercato per terreni aventi caratteristiche tipologiche simili, considerando le destinazioni urbanistiche, la viabilità e quant'altro presente.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire ai terreni stessi i seguenti valori :

ha. 0.46.16 x €/ha 15.000,00 = € 6.924,00 ed in arrotondamento € 7.000,00

**TOTALE IMMOBILI - 28) € 7.000,00**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### **IMMOBILI - 29)**

**Plena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Castelfranco Emilia con ampio fronte sulla Via Loda, direttrice di viabilità che porta a S.Cesario S/P, in prossimità della tangenziale esistente.**

#### **Descrizione**

Trattasi di un ampio lotto di terreno di forma regolare, con giacitura piana, posto ai margini della zona sud abitata di Castelfranco Emilia; rappresenta un naturale contenitore di espansione abitativa del Comune stesso.

#### **CONFINI E DATI CATASTALI**

Il terreno in un unico corpo, confina con via Loda, con mappali 417-967-134-709-826-933 salvo se altri e più recenti.

#### **DATI CATASTALI**

I terreni in esame sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Castelfranco Emilia, giuste le risultanze, come segue:

### **CATASTO TERRENI**

#### **Foglio 65**

**mapp. 147** – seminativo – cl. 1 – ha 00.22.23 – R.D. € 23,88 – R.A. € 22,96

**mapp. 148** – sem irr arb – cl. 2 – ha 00.33.30 – R.D. € 32,85 – R.A. € 32,68

**mapp. 938** – semin irrig – cl. 1 – ha 00.00.95 – R.D. € 1,13 – R.A. € 1,03

**mapp. 955** – semin irrig – cl. 1 – ha 00.67.24 – R.D. € 80,22 – R.A. € 72,93

**mapp. 956** – semin irrig – cl. 1 – ha 08.12.23 – R.D. € 969,00 – R.A. € 880,91

**mapp. 675** – semin irrig – cl. 1 – ha 00.06.36 – R.D. € 7,59 – R.A. € 6,90

**mapp. 677** – semin irrig – cl. 1 – ha 00.02.81 – R.D. € 3,35 – R.A. € 3,05

**Totale** **ha. 9.45.12**

### **PROVENIENZA**

Atto di fusione di Società per incorporazione a ministero Notaio Mauro Smeraldi in Vignola, in data 18/10/2004, Rep. n.° 85348 debitamente registrato e trascritto.

Gli oneri ed i patti afferenti il terreno in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei precitati atti di provenienza.

### **DATI URBANISTICI**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.° 271 del 23/12/2014 è stata adottata la quinta variante al POC (Piano Operativo Comunale).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.° 97 del 30/07/2015 è stata approvata la terza modifica al RUE.

Così come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.° 49533

rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia in data 12/11/2015, le aree in esame sono destinate come segue :

**Foglio 65 - mappali 147-148-956-675-677** "Aree comprese nell'Ambito di Nuovo Insediamento Residenziale "AN n.° 51.6 - art. 71 delle norme PSC e Capo 4.3 delle norme del RUE - Aree comprese nella fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici artt. 19 e 48 delle norme di PSC.

**Foglio 65 mappali 938-955** Aree comprese nell'Ambito n.° 23 AC.c ("Ambito urbano residenziale Consolidato")- art. 65 delle norme di PSC e Capo 4.3- art. 4.3.1. delle norme del RUE - Aree comprese nella fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici artt. 19 e 48 delle norme di PSC.

#### **COMPUTO METRICO**

La superficie fondiaria dei terreni in esame è stata assunta sulla base delle consistenze catastali.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

##### **STIMA DEI BENI**

I terreni sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, tenendo in considerazione i prezzi medi di mercato per terreni aventi caratteristiche simili, considerando le destinazioni urbanistiche, la viabilità e quant'altro presente.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione; tenuto conto delle caratteristiche dei terreni in oggetto dei due sub ambiti di cui uno ( AN n.° 51.6) soggetto a P.D.C. e uno ( n.° 23 AC.c che può essere attuato e soggetto ad intervento senza particolari opere di urbanizzazione), dei parametri urbanistici presenti, si ritiene di potere

indicare i seguenti valori di stima, tenuto conto delle SC complessive realizzabili :

**Mappali 147-148-956-675-677 per totali**

mq.c.87.693x €/mq. 40,00 = € 3.507.720,00

**Mappali 955-938 per totali mq.c.6.819x€/mq. 70,00 = € 477.330,00**

**TOTALE IMMOBILI - 29) € 3.985.050,00**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### **IMMOBILI - 30)**

Piena proprietà di tre lotti di terreno edificabili, denominati 11-15-17, posti in Comune di Anzola dell'Emilia (BO).

#### **Descrizione**

Trattasi di varie particelle catastali che formano tre lotti di terreno edificabili inseriti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata C2.1 in località Martignana.

#### **DATI CATASTALI**

I terreni in esame sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna, Comune Censuario di Anzola dell'Emilia, giuste le risultanze, come segue:

#### **CATASTO TERRENI**

##### **Foglio 36**

mapp. 869 - seminativo - cl. 1 - ha 00.01.79 - R.D. € 2,37 - R.A. € 0,97

mapp. 882 - vigneto - cl. U - ha 00.00.80 - R.D. € 1,14 - R.A. € 0,83

mapp. 871 - seminativo - cl. 1 - ha 00.03.75 - R.D. € 4,96 - R.A. € 2,03

mapp. 873 - seminativo - cl. 1 - ha 00.04.28 - R.D. € 5,66 - R.A. € 2,32

mapp. 874 - seminativo - cl. 1 - ha 00.01.74 - R.D. € 2,30 - R.A. € 0,94

mapp. 876 – seminativo – cl. 1 – ha 00.01.46 – R.D. € 1,93 – R.A. € 0,79  
mapp. 877 – seminativo – cl. 1 – ha 00.07.83 – R.D. € 10,35 – R.A. € 4,25  
mapp. 878 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.08 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,04  
mapp. 879 – vigneto – cl. U – ha 00.00.93 – R.D. € 1,33 – R.A. € 0,96  
mapp. 880 – vigneto – cl. U – ha 00.00.01 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01  
mapp. 643 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.13 – R.D. € 0,17 – R.A. € 0,07  
mapp. 839 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.73 – R.D. € 0,97 – R.A. € 0,40  
mapp. 940 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.01 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01  
mapp. 979 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.52 – R.D. € 0,69 – R.A. € 0,28  
mapp. 980 – seminativo – cl. 1 – ha 00.07.02 – R.D. € 9,28 – R.A. € 3,81  
mapp. 981 – seminativo – cl. 1 – ha 00.00.28 – R.D. € 0,37 – R.A. € 0,15

#### **PROVENIENZA**

Atto di divisione a ministero Dott. Federico Rossi, Notaio in Bologna, in data 21/07/2006, Rep. n. 51351. debitamente registrato e trascritto.

Gli oneri ed i patti afferenti il terreno in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei precitati atti di provenienza.

#### **DATI URBANISTICI**

Così come da Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot. n.° 2015/0024901 rilasciato dal Comune di Anzola dell'Emilia (BO) in data 17/11/2015.

Visto il P.S.C. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 34 del 07/04/2011.

Visto il R.U.E. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 35 del 07/04/2011 e la sua variante con Delibera del Consiglio Comunale n.° 62.

Le aree in esame sono destinate come segue :

"Ambiti a prevalente destinazione residenziale" in corso di attuazione (Art.30 NTA PSC)

### COMPUTO METRICO

La superficie fondiaria dei terreni è stata assunta sulla base delle consistenze catastali .

La superficie complessiva così calcolata risulta essere di mq. 3.137.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

#### STIMA DEI BENI

I terreni sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, tenendo in considerazione i prezzi medi di mercato per terreni aventi caratteristiche tipologiche simili, considerando le destinazioni urbanistiche, la viabilità e quant'altro presente ed i parametri urbanistici che contemplano una S.U. (superficie utile) di circa mq. 2030 totale per i 3 lotti in esame.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire ai terreni stessi il seguente valore:

Superficie lorda vendibile ca. mq. 2.639,00

S.U. ca.mq.2030x€/mq.260,00 = € 527.800,00

**TOTALE IMMOBILI - 30)            € 527.800,00**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**IMMOBILI - 31)**

**Piena proprietà di due lotti di terreno edificabile, denominati 19-**





2015/0024901 rilasciato dal Comune di Anzola dell'Emilia (BO) in data 17/11/2015.

Visto il P.S.C. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 34 del 07/04/2011.

Visto il R.U.E. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.° 35 del 07/04/2011 e la sua variante con Delibera del Consiglio Comunale n.° 62.

Le aree in esame sono destinate come segue :

"Ambiti a prevalente destinazione residenziale" in corso di attuazione (Art.30 NTA PSC)

### **COMPUTO METRICO**

La superficie fondiaria dei terreni è stata assunta sulla base delle consistenze catastali.

La superficie complessiva così calcolata risulta essere di mq. 2.867.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

#### **STIMA DEI BENI**

I terreni sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, tenendo in considerazione i prezzi medi di mercato per terreni aventi caratteristiche tipologiche simili, considerando le destinazioni urbanistiche, la viabilità e quant'altro presente ed i parametri urbanistici che contemplano una S.U. (superficie utile) di circa mq. 2.000 totale per i due lotti in esame.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire ai terreni stessi il

segunte valore:

S.U. ca.mq.2.000x€/mq. 240,00 = € 480.000,00

**TOTALE IMMOBILI - 31) € 480.000,00**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**IMMOBILI - 32)**

**Proprietà del 50% pro indiviso di terreni posti in Comune di Anzola dell'Emilia compresi tra la Via Emilia e la Nuova Tangenziale.**

**DATI CATASTALI**

I terreni in esame sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna, Comune Censuario di Anzola Dell'Emilia, giuste le risultanze, come segue:

**CATASTO TERRENI**

**Foglio 36**

**mapp. 27 - prato - cl. U - ha 00.62.19 - R.D. € 16,28 - R.A. € 11,24**

**mapp. 28 - area rurale - ha 00.16.02**

**mapp. 490 - seminativo - cl. 1 - ha 00.91.96 - R.D. € 121,58 - R.A. € 49,87**

**mapp. 651 - seminativo - cl. 1 - ha 00.03.87 - R.D. € 5,12 - R.A. € 2,10**

**mapp. 652 - seminativo - cl. 1 - ha 02.02.35 - R.D. € 267,53 - R.A. € 109,73**

**mapp. 693 - seminativo - cl. 2 - ha 00.06.83 - R.D. € 7,62 - R.A. € 3,35**

**mapp. 694 - seminativo - cl. 2 - ha 00.15.53 - R.D. € 17,32 - R.A. € 7,62**

**mapp. 698 - seminativo - cl. 2 - ha 00.00.27 - R.D. € 0,30 - R.A. € 0,13**

**mapp. 699 - seminativo - cl. 1 - ha 00.08.98 - R.D. € 11,87 - R.A. € 4,87**

**mapp. 700 - seminativo - cl. 1 - ha 00.38.66 - R.D. € 51,11 - R.A. € 20,96**

**mapp. 724 - seminativo - cl. 1 - ha 01.59.99 - R.D. € 211,53 - R.A. € 86,76**

**mapp. 725 - seminativo - cl. 1 - ha 00.02.43 - R.D. € 3,21 - R.A. € 1,32**