

Mario Chiavelli architetto

Viale Aldini n. 226  
40136 Bologna

Tel. 051 0930166 Fax 051 0545399  
mario.chiavelli@fastwebnet.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. FABIO FIORINI**

**CURATORE DOTT. FAUSTO MARONCELLI**

\* \* \*

**N. 75/2018**

**FALLIMENTO "ARISTEA SERVICE SOC. COOP. a R.L."**

R.G.

\* \* \*

**LOTTO 3**

Lo scrivente Arch. Mario Chiavelli, con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del fallimento medesimo; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date

d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del

Comune di riferimento, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- 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. 3**

Piena proprietà relativa ad un terreno edificabile in Comune di Lagosanto (FE), in prossimità della via Delle Nazioni Unite e Viale Europa, il Lotto si trova all'interno di un'area di espansione a nord del centro comunale già completamente urbanizzata. Il terreno consta di complessivi 1.358,00 mq. di superficie fondiaria.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Lagosanto (FE) beni intestati a:

1. **ARISTEA SERVICE** S.C.R.L con sede in Ferrara (FE); C.F.  
01074770387 – **proprietà per la quota di 1/1**

Foglio 6

- Map. 462, Porz. -, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 00 ha 13  
are 58 ca, Deduz. A7, Reddito DOM 8,37 € e AGR 5,96 €;

#### **CONFINI**

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

#### **PROPRIETÀ**

I terreni oggetto di stima risultano così intestati:

1. **ARISTEA SERVICE** S.C.R.L con sede in Ferrara (FE); C.F.  
01074770387 - **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.

Si fa presente, come evidenziato anche in Relazione Notarile, che gli  
immobili risultano correttamente intestati alla Società in fallimento, ma che  
risulta ancora indicata come sede legale Ferrara e non quella di Granarolo  
Dell'Emilia: ritengo necessario procedere a corretta volturazione.

#### **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 ARISTEA SERVICE S.C.R.L. risulta piena proprietaria.

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti all'attuale Società tramite scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Paolo Castellari in data 12/10/2008, Rep. N. 41698 e Raccolta N. 4597, trascritto a Ferrara il 19/12/2008 all'Art. N. 17196, con cui la Società Cooperativa Muratori Riuniti Soc. Coop. a R. L. cedeva in permuta alla Società in Fallimento i terreni oggetto della presente relazione.

### 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 a Ferrara (FE) il 14/03/2019 all'Art. 3126 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Bologna (BO) il 12/03/2019 all'Art. 8273 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo** trascritto a Bologna (BO) il 24/07/2013 all'Art. 19541 a favore della Massa dei Creditori.

#### ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna (BO) il 26/03/2010 all'Art. N.

2859 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. e gravante

unicamente gli immobili in Comune di Granarolo Dell'Emilia (BO) di

cui al Lotto 1 della presente procedura fallimentare.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara (FE) il 20/12/2012 all'Art. N. 2281 a

favore della Società Edildelta S.A.S. di Ferrari Marino & C. e gravante

unicamente gli immobili in Comune di Lagosanto (FE) di cui ai Lotti 2 e

3 della presente procedura fallimentare.

### 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 **POC** con la variante approvata in ottobre 2011, i terreni risultano

all'interno della cosiddetta **ZONA C1**: Zone residenziali di espansione

attuata o in corso di attuazione; di cui all'Art. 35 del RUE:

1) La zona residenziale di espansione urbana è una porzione di territorio in

cui viene previsto un'insediamento prevalentemente residenziale di nuovo

impianto.

2) Gli USI PREVISTI sono:

- U1, U2, U3, U4, U6, U7, U9, U10, U14, U15, U16, U17, U18,U19,

U20, U22

- U11 esclusi servizi per veicoli a motore (solo se tali attività non sono

inquinanti acusticamente)

3) Gli INTERVENTI AMMESSI sono:

- Recupero: R1, R2, R6, R7, R8, R9 in edifici eventualmente esistenti

purché con usi compresi fra quelli ammessi al comma 2 dell'Art. 34 del

RUE

- Nuova Costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5 nel rispetto dell'Indice

Territoriale complessivo

4) Le MODALITA' DI INTERVENTO sono:

- Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata

- Intervento edilizio diretto sugli eventuali edifici esistenti

**5) INDICI E PARAMETRI:**

- Ut: 0,35 mq/mq

- H max: 9,50 mt salvo diverse altezze stabilite dallo strumento

urbanistico attuativo per particolari soluzioni planivolumetriche

Strade: secondo necessità con larghezza minima di ml. 10,50

comprensivi di marciapiedi

Standards: 25 mq/abitante di cui 5 mq minimo per parcheggi

- Sm: intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel

rispetto delle quote di standards, da individuarsi previa richiesta alla

Amministrazione Comunale

- Distanze: secondo quanto previsto all'Art. 16 del RUE

6) Prescrizioni Particolari:

- Le indicazioni ideogrammatiche riportate in cartografia (parcheggi,

percorsi pedonali e ciclabili, collegamenti carrabili, piazzole di ritorno)

indicano le principali necessità urbanistiche delle aree di espansione,

quindi dovranno essere rispettate in senso generale, piccole variazioni di

localizzazione potranno essere apportate al Piano Particolareggiato.

- Per verde attrezzato può essere computato anche il percorso pedonale

interno e il verde di arredo stradale purché di dimensioni e forme atte a

consentire l'impianto di essenze arboree (minimo ml 2x2)

- Le quote di superfici relative allo standard vanno attrezzate e cedute

all'Amministrazione Comunale.

7) Per le nuove zone d'espansione previste dal PSC l'uso U11 è consentito

solo per le attività a servizio della residenza il cui regime di emissioni

(sonore, atmosferiche etc) sia compatibile con la vicinanza di residenze.

**Il lotto in oggetto ricade all'interno del Piano Urbanistico Attuativo**

**denominato "TRESOR"**, attuato con Convenzione Urbanistica Notaio

Magnani rep. 33884/17961 del 30/11/2004. Le opere previste dalla

Convenzione sono state tutte realizzate, collaudate e conseguentemente prese

in carico dal Comune di Lagosanto con atto Notaio Magnani rep.

39733/21953 del 17/10/2008.

**Il lotto in oggetto ricade più precisamente nel comparto**

**RESIDENZIALE nel macrolotto 3/2.**

**Gli interventi edilizi sono attuabili ora in forma diretta tramite richiesta**

**di Permesso di Costruire, nel rispetto dei parametri riportati nell'art. 5**

**delle Norme Tecniche di Attuazione - con un Indice di Utilizzazione**

**fondiaria di 0,66 mq/mq** - e applicando le disposizioni previste dal RUE

(distanze da confini e strade, dotazioni di parcheggi pertinenziali, ecc.).

#### **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 un terreno ubicato all'interno di un comparto di espansione in Comune di Lagosanto (FE), presso la via Delle Nazioni Unite e via Europa, precisamente all'interno del cosiddetto comparto "TRESOR".

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione residenziale all'interno di un comparto in cui tutte le opere di urbanizzazione risultano già completate e cedute al Comune o agli Enti Competenti. Il terreno oggetto di specifico intervento si trova all'interno del cosiddetto Lotto 3/2.

Al fine di una migliore comprensione della situazione, rammento le definizioni da RUE relative a Superficie Fondiaria e Territoriale (a cui poi applicare i relativi indici di edificabilità):

**St (Superficie Territoriale):** Nel caso di PUA, per St sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale Ut, si intende un'area non inferiore al sup. minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La St va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal POC e delle relative fasce di rispetto e al lordo delle strade esistenti o previste dal progetto.

**Sf (Superficie Fondiaria):** Nel caso di PUA, per Sf sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale Uf, si intende quella parte di area che risulta dalla St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria

S1 e secondaria S2, ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili al fine del processo edilizio.

Nel caso di intervento diretto la Superficie Fondiaria corrisponde alla superficie del Lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria If.

Tutto quanto sopra premesso, trattandosi nello specifico di un lotto di terreno all'interno di un comparto già urbanizzato e all'interno del quale è, ad oggi, possibile agire tramite intervento diretto, lo scrivente rassegna che la superficie fondiaria corrisponde alla superficie catastale del bene e pertanto:

$$Sf = 1.358,00 \text{ mq}$$

$$Uf = 0,66$$

Da cui:

**SU realizzabile** nel rispetto dei parametri imposti dalle NTA:  $1358 * 0,66 =$   
**896,28 mq.**

Il terreno si presenta al giorno del sopralluogo privo di edificazioni e completamente pianeggiante.

### CONSISTENZE COMMERCIALI

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*

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

o In piena Proprietà: Sf = 1.358,00 mq

#### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in Comune di Lagosanto (FE), in prossimità della via Delle Nazioni Unite e via Europa, precisamente all'interno del cosiddetto comparto "TRESOR".

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 incidenze quali, ad esempio: costi di progettazione, spese tecniche, variabili impreviste ed eventuali utili di impresa; pertanto

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO € 115.000,00

Percentuale di abbattimento 30 % circa

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 80.000,00**

**(Euro ottanta 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 19/04/2019

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

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