

**DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO**

e-mail [adriano.borri@collegiogeometri.bo.it](mailto:adriano.borri@collegiogeometri.bo.it)

e-mail PEC [adriano.borri@geopec.it](mailto:adriano.borri@geopec.it)

**TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
**GIUDICE DOTT. FABIO FLORINI**  
**FALLIMENTO PIAN DEI GRILLI SRL - R.G. 152/2013**  
**C.F. 01632441208**  
**CURATORE DOTT. MARCELLO TARABUSI**

**STIMA IMMOBILE IN MONZUNO - TERRENO**

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022 il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 152/2013.

Tutto ciò premesso,

**ESPONE**

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**6) RISPOSTA AL QUESITO 4:**

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**7) RISPOSTA AL QUESITO 5:**

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**8) RISPOSTA AL QUESITO 6:**

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

**9) RISPOSTA AL QUESITO 7:**

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

**10) RISPOSTA AL QUESITO 8:**

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

**11) RISPOSTA AL QUESITO 9:**

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

**12) RISPOSTA AL QUESITO 10:**

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

**1 Dichiarazione di conformità normativa.**

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° AY 7806461, C.F. BRRDRN71C20A558I, P.IVA n°02378851204 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello tarabusi, relativamente al procedimento RG 152/2013

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

**2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

In data **09 luglio 2022** veniva depositata istanza di “quesito urbanistico al comune di Monzuno”.

In data **24 ottobre 2022** il comune di Monzuno rispondeva all'istanza.

In data **22 febbraio 2024** veniva effettuato il sopralluogo dell'area oggetto di stima.

In data **01 ottobre 2024** il Notaio Dott. Maurizio Gullà forniva la relazione notarile.

In data **31 ottobre 2024** il Comune di Monzuno si esprimeva segnalando la conclusione della Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Monzuno con atto Notaio Giorgio Rocchi in data 05/05/1964 repertorio 45285 trascritto a Bologna il 04/06/1964 all'art. 7701.

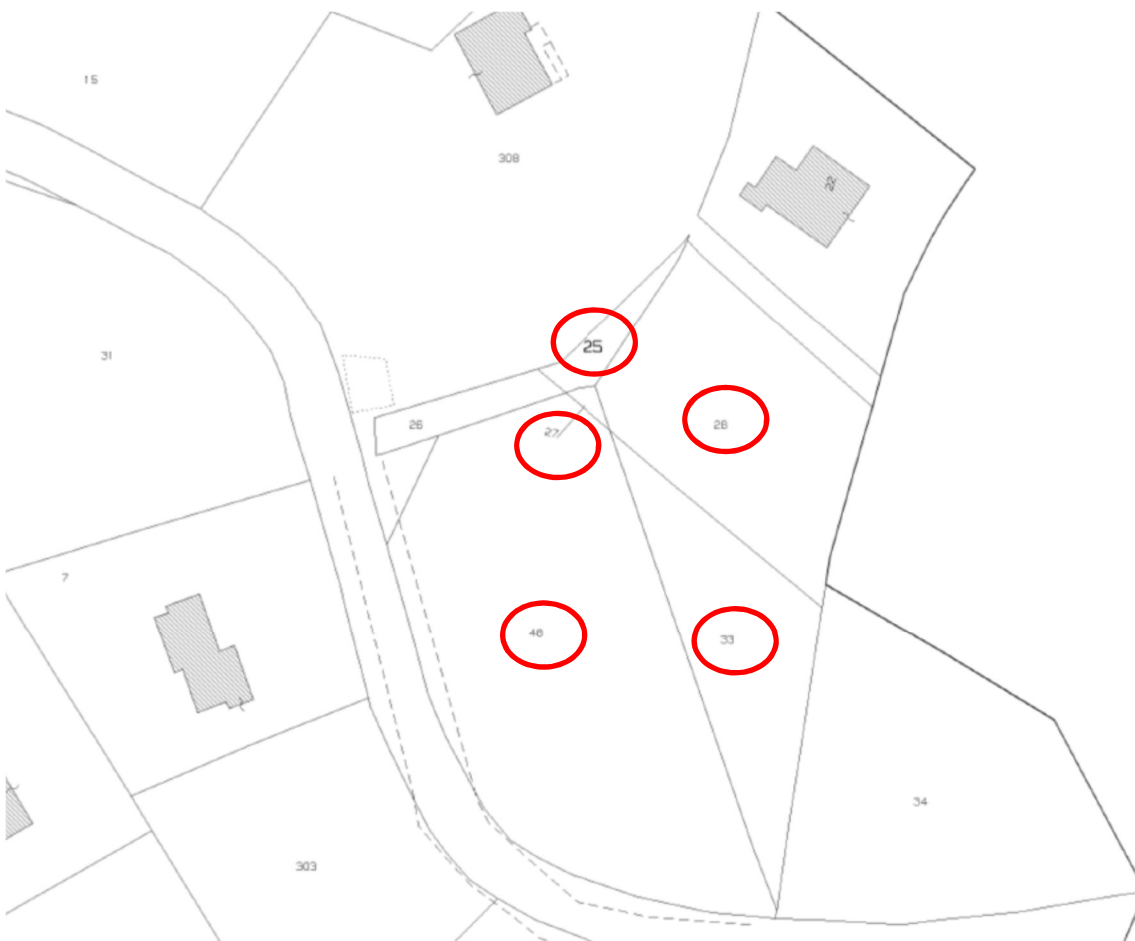
**3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**Documentazione catastale – Allegati <A>.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso dei terreni oggetto di stima:

Catasto terreni:

Ordine	Foglio	Particella	Superficie	Classamento	Intestazione
1	40	25	59	BOSCO CEDUO	PIAN DEI GRILLI
2	40	27	20	SEMINATIVO	PIAN DEI GRILLI
3	40	28	1.057	SEMINATIVO	PIAN DEI GRILLI
4	40	33	776	SEMINATIVO	PIAN DEI GRILLI
5	40	48	2.343	SEMINATIVO	PIAN DEI GRILLI
TOTALE SUPERFICIE			4.255		

ELABORATI URBANISTICI



**Confini catastali:**

a nord foglio 40 mappale 308 e mappale 26;

ad est foglio 40 mappale 22 e mappale 34;

a sud ed ovest strada comunale.

**4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.**

Documentazione fotografica – Allegato <B> - Documentazione urbanistica – Allegato <C>.

L'area oggetto di stima è posta nella prima periferia del centro abitato di Monzuno, nell'appennino bolognese a circa 40 km dalla città di Bologna.

Il lotto è situato a circa 500 m ad ovest del centro del paese, in declivio a valle della via Aldo Moro, in una zona urbanizzata fa. Si presenta piantumato con alberi ad alto fusto ed in parte a prato, all'interno di un pregevole contesto urbanistico, con abitazioni di tipo diffuso.

FOTO AREA 2024



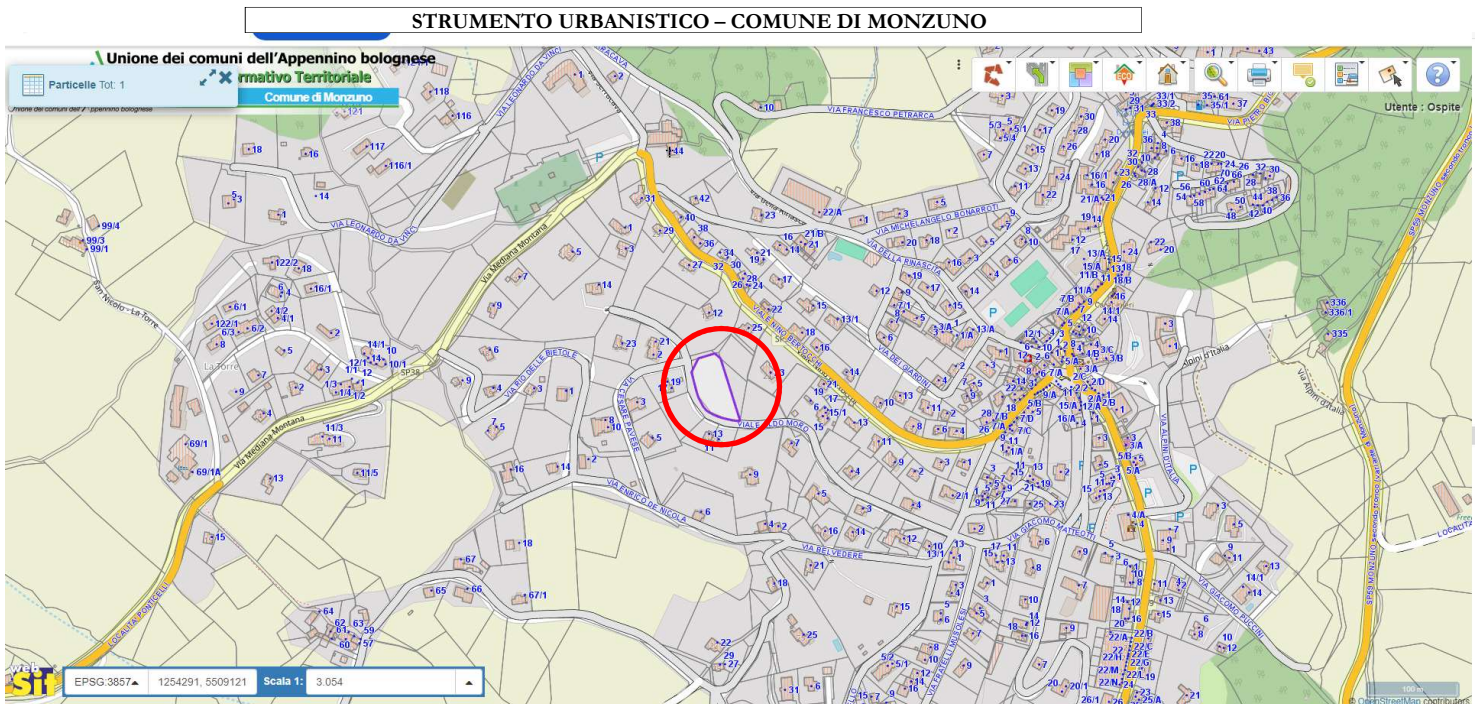


Lo strumento urbanistico indica quale destinazione urbanistica dell'area la AC\_1b:

**Definizione:** *“Le aree AC\_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.*

Il RUE articola le aree AC\_1 in base alla densità edilizia esistente:

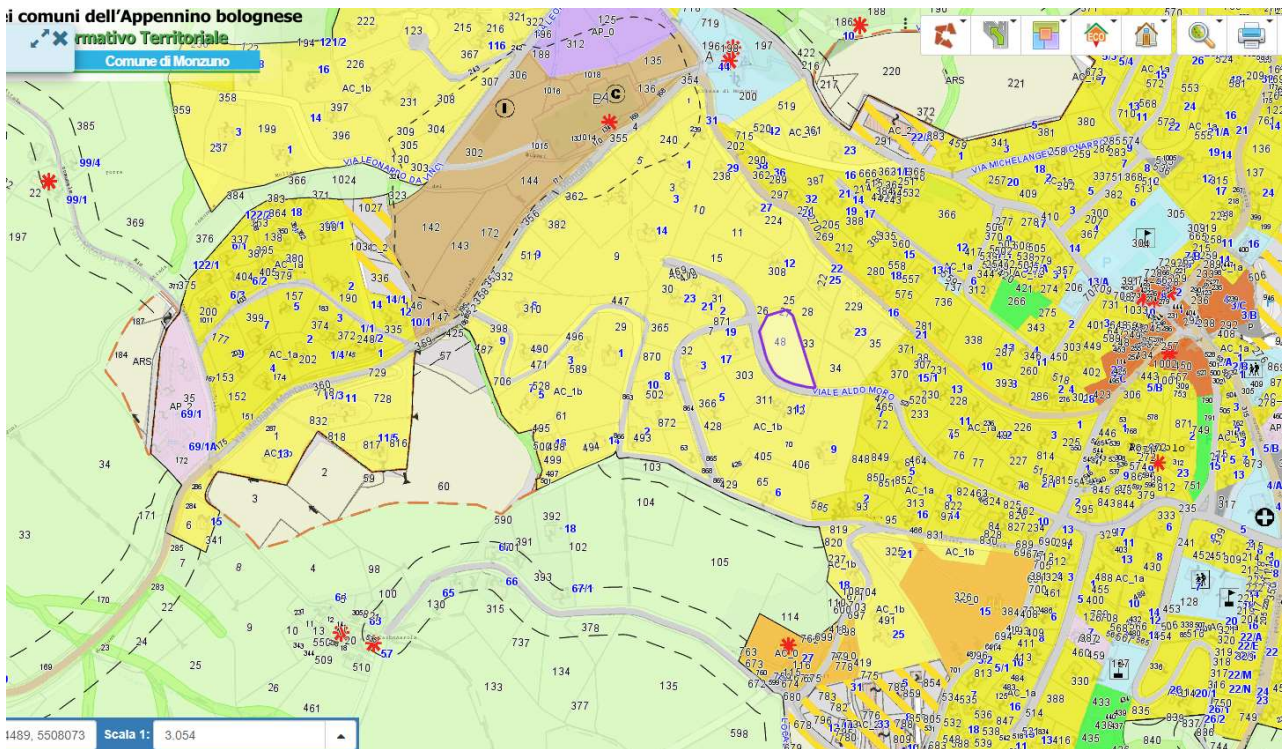
- AC\_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità,
- AC\_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità.



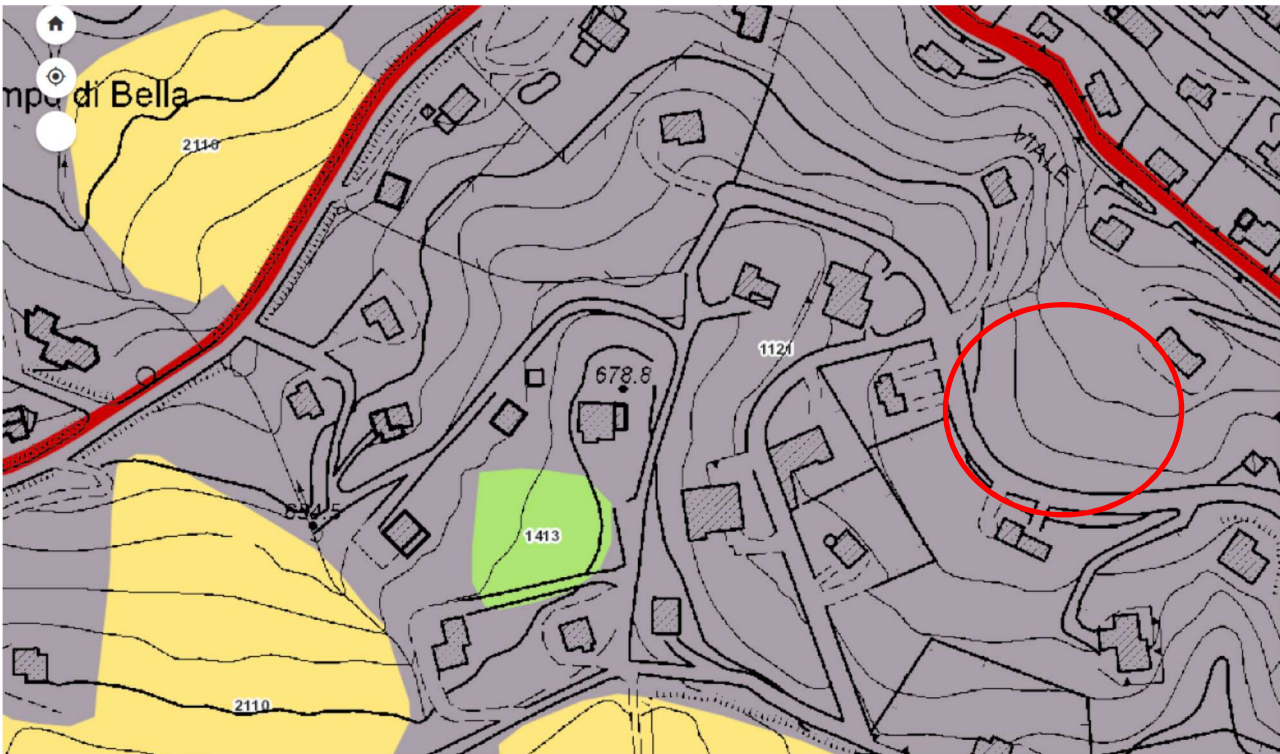
Su specifica istanza dello scrivente il Comune di Monzuno con nota del **06/12/2022** ha segnato che: *“In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica quanto segue: L'area, relativa ai mappali 33 e 48 del Foglio 40, identificata nel portale <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it>, come area forestale, non è da considerarsi come bosco ma alla stregua di giardino privato in ambiente urbano (anche se abbandonato) ai sensi dell'art 5 comma lettera c del DL 34/2018; pertanto viene confermata la potenzialità edificatoria originaria”.*



**STRUMENTO URBANISTICO – COMUNE DI MONZUNO**



**USO DEL SUOLO MAPPA RER – 1212 Tessuto residenziale**





## FOTO AREA STATO ATTUALE



Nonostante che il terreno sia ubicato in ambito residenziale, all'interno del centro urbano, lo stesso è caratterizzato da una morfologia che ne limita fortemente l'edificabilità.

**5** RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile è libero e sullo stesso non gravano contratti registrati.

**6** RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Rogiti di provenienza – Allegato <D>.

Rimandando alla lettura integrale della relazione Dott. Maurizio Gullà – Allegato <E> sei segnala in particolare che gli atti di provenienza indicano la presenza di Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Monzuno con atto Notaio Giorgio Rocchi in data 05/05/1964 repertorio 45285 trascritto



a Bologna il 04/06/1964 all'art. 7701. In data **23 ottobre 2024** il Comune di Monzuno ha comunicato che *“per quanto di competenza, la stessa Convenzione è da ritenersi conclusa ed ottemperata”*.

**7** **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**  
Nessuna informazione disponibile.

**8** **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

Il lotto risulta libero con alberi ad alto fusto ed in parte a prato. Non sono state fornite informazioni circa la presenza di servitù attive o passive non già contenute negli atti di provenienza.

- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Richiamando il censimento contenuto al **paragrafo 3**, si segnala che non si è provveduto alla verifica puntuale di corrispondenza delle colture catastali censite. Non si è provveduto alla verifica dei confini catastali.

**9** **RISPOSTA AL QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Documentazione urbanistica – Allegato <C>.

Il lotto è libero senza edificazioni. Per quanto alla potenziale edificabilità si rimanda al contenuto dello strumento urbanistico ed alla nota del Comune di Monzuno del **06/12/2022**.

**10** **RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Relazione Notaio Dott. Maurizio Gullà – Allegato <E>.

Si rimanda alla lettura dell'allegata relazione.

**11** **RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Il lotto non fa parte di condominio, lottizzazione o consorzio.

**12** **RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.**

A parere dello scrivente, non è coerente valutare il terreno con metodo di trasformazione per le seguenti motivazioni:

- Il Lotto si presenta piantumato con alberi di alto fusto,
- Il Lotto presente una forte acclività dalla strada comunale Via Aldo Moro, verso est, con dislivello che supera i 14 mt.
- Il mercato immobiliare dell'intera zona appenninica è depresso.

- La morfologia del terreno implica costi di adattamento per favorire l'eventuale edificazione, molto alti.

### **Valore di mercato e valore cauzionale.**

Il **valore di mercato** è: *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Nel caso specifico, a parere dello scrivente il terreno va stimato alla stregua di un giardino privato in ambiente urbano, con una lieve valorizzazione per la possibilità di edificazioni accessorie o acquisizione di volume edificabile.

In relazione a quanto esposto, lo scrivente propone la seguente stima del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni della PIAN DEI GRILLI SRL:

a corpo € 35.000,00 (trentacinquemila).

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 11 pagine oltre allegati.

Bologna 31/10/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione fotografica
- C) Documentazione urbanistica
- D) Rogiti di Provenienza
- E) Relazione Notaio Dott. Maurizio Gullà