

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE FALLIMENTARE

**** * * *

Fallimento n.59/2013 R.G.

I.C.E.A.

IMPRESA COSTRUZIONI EDILI ED AFFINI SOC.COOP. a r.l.

**** * * *

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 - 32)

Piena proprietà 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. € 16,38 – 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. 1055 ex 651 – seminativo – cl. 1 – ha 00.03.87 – R.D. € 5,12 – R.A. € 2,10
mapp. 1058 ex 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. 1060 e 1064 ex 699 – seminativo – cl. 1 – ha 00.08.98 – R.D. € 11,87 – R.A. € 4,87
mapp. 1066 ex 700 – seminativo – cl. 1 – ha 00.38.66 – R.D. € 51,11 – R.A. € 20,96
mapp. 1067 ex 724 – seminativo – cl. 1 – ha 01.59.99 – R.D. € 211,53 – R.A. € 86,76
mapp. 1072 ex 725 – seminativo – cl. 1 – ha 00.02.43 – R.D. € 3,21 – R.A. € 1,32

PROVENIENZA

Atto di compravendita a ministero Dott. F.Rossi, Notaio in Bologna, in data 27/05/2002, Rep. n.° 38902, 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 del 17/11/2015, i terreni in esame sono soggetti alle previsioni urbanistiche di PSC in esso riportate

Si precisa che è stato stipulato un accordo con il Comune di Anzola dell'Emilia, Rep. n.° 6491 in data 13/12/2010, nel quale va individuata, in sede di approvazione del PSC e del RUE un'area come Zona AC1 di mq. 15500 (Foglio 36 mappale 652 parte - 700 parte - 724 parte - 725 parte con un SU (superficie utile) di mq. 3500) da collocare in più edifici in regime di edilizia libera

Viene inoltre stabilito che la proprietà si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione per un importo massimo di € 1.000.000,00 in aggiunta al contributo di costruzione dovuto.

In data 18/09/2015 veniva inoltre redatto Verbale Incontro, Protocollo numero AAAA/NNNNNNN in cui veniva attribuita una capacità edificatoria sui rimanenti terreni di comproprietà ICEA pari a 1.651 mq. di SU residenziale, pari a n.° 24 alloggi convenzionali di 70 mq. di SU.

Tale capacità edificatoria verrà indirizzata prioritariamente con atterraggio nelle aree di espansione di Lavino.

COMPUTO METRICO

Le superfici fondiarie dei terreni in esame sono state assunte sulla base delle consistenze catastali.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

STIMA DEI BENI

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, i terreni in esame sono valutati nello stato di fatto e di 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 potere attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che quelli riferenti ai mq. 15.500 (pari a una SU di mq. 3.500) si intendono al netto dell'importo di urbanizzazione pari a € 1.000.000,00, come in precedenza riportati .

TOTALE TERRENI - 32) = € 341.855,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 28 gennaio 2016

Il C.T.U.

Geom. Luigi Parrillo

