

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

\* \* \*

**N. 48/2023**

**PREMESSA**

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

**LOTTO 1**

○ 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

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ 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. 1**

Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in comune di Monzuno (BO), in prossimità della via G. Verga, la via Montana e via Leonardo Da Vinci. La superficie fondiaria complessiva dei terreni è di circa 00 ha – 59 are e 97 centiare, ovvero 5.997,00 mq così come dedotti dalle consistenze espresse in visura catastale.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO), beni intestati a:

### 1. ... - proprietà per la quota di 1/1

Foglio 29

- Map. 336, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 14 are 34 ca, R.D. 2,59 € e R.A. 5,92 €;

- Map. 380, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 06 are 46 ca, R.D. 1,17 € e R.A. 2,67 €;

- Map. 382, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 01 are 10 ca, R.D. 0,20 € e R.A. 0,45 €;

- Map. 1024, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 05 are 42 ca, R.D. 0,98 € e R.A. 2,24 €;

- Map. 1027, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 28 are 50 ca, R.D. 5,15 € e R.A. 11,78 €;

- Map. 1031, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 04 are 15 ca, R.D. 0,75 € e R.A. 1,71 €;

### CONFINI

Il lotto confina con terreni in proprietà terzi e strade di viabilità comunale.

### PROPRIETÀ

1. ... - proprietà per la quota di 1/1.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento dell'apertura della presente procedura, risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

### 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 titoli di provenienza.

Cito a tal proposito, così come riportate nella Relazione Notarile ventennale qui di seguito allegata:

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. ... in data 19 giugno 1997 Rep. 98699, trascritto a Bologna l'11 luglio 1997 all'art. 14481, la società "... (relativamente ai mappali 1024 - 1027 - 1031 - 336) unitamente ad altri proprietari confinanti dei terreni predetti, hanno acconsentito nei confronti della Società "..." di "ridurre la servitù di passaggio e quindi il proprio diritto di fruirvi, nel tratto di strada tra le proprietà ... e ... dai previsti otto metri di larghezza dalla sede stradale agli attuali quattro metri in cui la strada è localizzata. Conseguentemente tutti i comparenti riconoscono la servitù di passaggio prevista dalla convenzione tra il Comune di Monzuno ed il signor ... (rogito Notaio ... del 18 febbraio 1973 rep. 69227), tra ... ha da ritenersi a favore e contro tutti i terreni individuati aventi accesso dalla laterale destra di Via Verga, con riduzione dalla larghezza della strada stessa da otto a quattro metri nel tratto tra le proprietà ... e quella della ... ovvero tra i mappali suindicati e da metri otto alle attuali uscite in cui la carreggiata è stata realizzata.";

- con atto a ministero del Notaio dott. ... in data 2 marzo 2005 Repertorio n. 112799/8657, trascritto a Bologna il 12 marzo 2005 all'art. 9099, la società "..." ha costituito una "servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una porzione di terreno distinta nel Catasto Terreni di Monzuno al F. 29 con le particelle 348 e 380, a favore del fondo distinto nel medesimo

Catasto e al foglio 29 con la particella 138, spettante in usufrutto al signor

... ed in nuda proprietà alla di lui figlia Signora ..., onde comunicare con

la Via Giovanni Verga mediante strada della larghezza costante di 5

(cinque) metri, da costruirsi a spese della ... entro 5 (cinque) anni dal 2

marzo 2005; il tracciato di tale strada risulta ad una distanza di metri 5,5

(cinque virgola cinque) ad est dai contatori del gas e dell'acqua siti sulla

Via Verga. La manutenzione ordinaria e straordinaria della predetta strada

sarà a carico pro-quota dei lotti di terreno cui servirà.";

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. ... in data 30

giugno 2011 Repertorio n. 25140/3294, debitamente registrato e trascritto

a Bologna il 6 luglio 2011 all'art. 18200 è stata stipulata fra la società ... e

il Comune di Monzuno convenzione edilizia relativa al Piano

Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto Campo Di

Bella" allo scopo di edificare su terreni distinti nel Catasto Terreni di

Monzuno al F. 29 con i mappali 336 - 1024 - 1027 e 1031, impegnandosi

inoltre ad eseguire, direttamente o tramite ditte specializzate nel settore le

opere di urbanizzazione primaria, definite dall'art. 4 della legge n. 847 del

29 settembre 1964, coi metodi e oneri stabiliti dall'art. 11 della legge n. 10

del 28 gennaio 1977 ed in ottemperanza del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile

2006 con particolare riferimento all'art. 122 comma 8 che stabilisce, per le

opere di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'applicazione del- l'art.

57 comma 6 del medesimo D.Lgs. n. 163. Le parti hanno convenuto che il

termine ultimo di completamento dei fabbricati all'interno del Piano

Particolareggiato sarà di anni 5 (cinque) dalla data di stipula dell'atto con

possibilità di proroga puntualmente documentata fino ad un massimo di

anni 10 (dieci). Il soggetto attuatore "... " si è impegnato e si è obbligato a trasferire ai singoli eventuali nuovi proprietari dei lotti, gli oneri derivanti dall'atto.

#### **PERTINENZA**

La Società ..., risulta essere piena proprietaria del Lotto oggetto di stima.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il complesso immobiliare su cui è sorto l'edificio in oggetto, è pervenuto all'attuale proprietà, tramite i seguenti Atti:

- quanto al mappale 336 a seguito di acquisto con atto a ministero del Notaio dott. ... in data 31 marzo 2003 Repertorio n. 22144/4404, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 16 aprile 2003 all'art. 12318;
- quanto ai mappali 1024 - 1027 e 1031 a seguito di acquisto con atto a ministero del Notaio dott. ... in data 9 ottobre 1996 Repertorio n. 18570, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 22 ottobre 1996 all'art. 19001;
- quanto ai mappali 380 e 382 a seguito di acquisto con atto a ministero del Notaio dott. ... in data 9 aprile 1996 Repertorio n. 18359, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 19 aprile 1996 all'art. 7452.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** trascritta il 17/11/2023 all'Art. N. 39993;

#### **ISCRIZIONI:**

- **Ipoteca legale** iscritta a Bologna il 17/04/2012 all'art. 2178 per euro

27.021,84 a favore del Comune di Monzuno, con sede in Monzuno (C.F.

00956680375) con domicilio ipotecario eletto in ..., ed a carico della

società "... " sopra generalizzata (gravante tutti i terreni sopra indicati)

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 22/05/2012 all'art. 2782 per euro

52.000 a favore della signora ..., con domicilio ipotecario eletto in ..., ed

a carico della società "... " sopra generalizzata (gravante tutti i terreni sopra

indicati).

### REGIME FISCALE

I beni oggetto di 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 in Comune di Monzuno (BO) e da un'indagine esperita

presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di

riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:

#### **TERRENI di cui ai MAPPALI 380 e 382 del FOGLIO 29**

#### **Da RUE del Comune di Monzuno:**

**CLASSIFICAZIONE: AC\_1° - Aree residenziali ad assetto urbanistico**

**consolidato ad alta densità**, disciplinati dall'Art. 38 del RUE

Art. 38:

**1. 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.

**2. Modalità di attuazione:** Nelle aree AC\_1, gli interventi si attuano per

intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto

insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni

territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto

evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero

necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e

verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il

meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero

già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_1, il

POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art.

18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione

urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle

dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite

l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF

delle aree AC\_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del

PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una



diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile

trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a

condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato.

L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e

darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di

atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse

pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture

supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un

fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle

NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà

essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore

0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente data di

adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente

incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità

edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in

coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici

dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi

dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse

pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da

attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il

perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree

destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno

applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei

parametri definiti dal RUE per le aree AC\_1 e delle prescrizioni relative agli

edifici di interesse storico- architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC\_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari). Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o sub-ambito oggetto del PVC .

Per maggiori dettagli su USI AMMESSI, PARAMETRI URBANISTICI e PRESCRIZIONI, si rimanda alla lettura dell'estratto da NTA, qui di seguito allegato.

**TERRENI di cui ai MAPPALI 336, 1024, 1027 e 1031 del FOGLIO 29**

**Da RUE del Comune di Monzuno:**

**CLASSIFICAZIONE: AC\_2 - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione, disciplinati dall'Art. 39 del RUE**

Art. 39:

1. Nelle aree AC\_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi

approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati,

rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro

validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi

ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando

l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla

approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che

ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi

parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo

originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici

delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente

definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca

della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano

proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di

tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione

dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento

urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i

parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo,

facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti

all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il

completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da

completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse

l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.

**3. Modalità di attuazione:** Nelle aree AC\_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Evidenzio inoltre che i suddetti terreni (specificatamente porzioni dei mappali 1024 e 1027) risultano in parte anche in ambito cosiddetto **ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**, disciplinati dall'Art. 50 del RUE.

Quanto sopra si riferisce all'analisi della cartografia comunale.

Come precedentemente accennato, il Lotto di terreni è stato inoltre oggetto di specifica Convenzione Edilizia, stipulata il 30/06/2011, tra il Comune di Monzuno e la Società ..., a ministero del Notaio Dott. ... e trascritta a Bologna il 06/07/2011 ai N.ri 29113 Reg. Gen. e 18200 Reg. Part. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "CAMPO DI BELLA", ai sensi ed in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale N. 8, pubblicata sull'Albo Pretorio Comunale in data 20/01/2010. **Essendo venute meno le tempistiche per l'attuazione di quanto convenzionato, il P.P.I.P. sopra citato e la precedente Convenzione Edilizia, sono quindi da**

**intendersi DECADUTI.**

In virtù di quanto sopra riportato, ho fatto specifica richiesta al Comune di Monzuno (Richiesta Prot. N. 15438 del 05/12/2023) con la quale chiedevo un aggiornamento in riferimento all'attuale situazione urbanistica dei terreni in oggetto. Con comunicazione del 08/02/2024, Prot. N. 1864/2024 avente ad oggetto **“Risposta Prot. 16157/2023 – Campo di Bella”** il Responsabile dell'Ufficio Tecnico scriveva:

- Le particelle o porzioni di esse che risultano da strumentazione urbanistica comunale “AC\_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato” o “ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, rimangono tali.

- Per le particelle o porzioni di esse che risultano “AC\_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione” essendo all'interno del territorio urbanizzato ricadono nella seconda casistica sopracitata.

Ovvero: *“possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato di “qualificazione edilizia”, di “ristrutturazione urbanistica” o di “addensamento” o “sostituzione urbana” di cui all’art. 7 della L.R.n. 24/2017” e, punto successivo, “possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) di cui è prevista l’attuazione con intervento diretto, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare direttamente attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA”.*

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il Lotto è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Come precedentemente specificato, trattasi di un lotto complessivamente costituito da terreni ubicati in prossimità della via G. Verga, in Comune di Monzuno (BO).

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di complessivi sei cespiti, interamente identificati al catasto terreni e qualificati a *seminativo*, l'area presenta un andamento in larga parte non pianeggiante, con porzioni caratterizzate anche da un discreto declivio, trattasi comunque di terreni costituiti da vegetazione spontanea a medio e basso fusto, da considerarsi incolti.

Da quanto emerso dalle indagini esperite presso gli Uffici Comunali e tramite piattaforma SIT, i terreni potenzialmente edificabili sono interessati da un indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) piuttosto favorevole: 0,40 mq SU/mq ST, dove: SU (Superficie Utile): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. (Definizione da DTU) e ST è da intendersi come superficie territoriale complessiva.

### 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*

Detto principio è la base su cui verranno valutati i terreni nell'ottica di una

loro trasformazione urbanistica ed edilizia.

**Trattandosi di terreni, lo scrivente procede ad una identificazione delle**

**Superfici Fondiarie dei cespiti oggetto di stima, ovvero:**

Sf complessiva = 5.997,00 mq di cui:

#### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in

Comune di Monzuno (BO) in prossimità della via G. Verga, i terreni si trovano

in larga parte nel cosiddetto TERRITORIO URBANIZZATO e, come tali,

soggetti a possibilità edificatoria con i parametri sopra riportati.

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, lo scrivente 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.

Procederò quindi ad una stima in base al valore di trasformazione calcolato sui metri quadri edificabili (con la dovuta fondamentale premessa che si prendono a riferimento i parametri estratti dalla cartografia comunale, i quali dovranno poi eventualmente essere ridiscussi interamente con le Autorità Comunali Competenti). Riporto qui di seguito un riepilogo sulla capacità edificatoria estrapolata:

**Foglio 29 – mappale 336:**

	Corridoi ecologici locali - Art. 34.2 PSC	Normativa	29	336	1.432	13%	eco_loc
	Connettivo ecologico diffuso - Art. 34.3 PSC	Normativa	29	336	1.432	100%	connettivo_eco
	Reticolo idrografico minore (Art. 47)	Normativa	29	336	1.432	13%	Minore
	Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasl...	Normativa	29	336	1.432	100%	5
	Zone a rischio di frana - R4 - Art. 59 PSC	Normativa	29	336	1.432	100%	R4
	Ambiti a prevalente destinazione residenzia...	Normativa	29	336	1.432	100%	R_ATT
Strumento: RUE							
	AC_2. Aree edificabili per funzioni prevalent...	Normativa	29	336	1.432	100%	AC_2

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

Terreno edificabile al 100%.

If=0,4 mq/mq

Quindi, se il terreno edificabile è il 100% di 1.432 mq → 1.432 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare **circa 572,8 mq di SU**.



**Foglio 29 – mappale 1031:**

	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1031	385	100%	5
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	1031	385	100%	connettivo_eco
	Corridoi ecologici locali - Ar...	Normativa	29	1031	385	3%	eco_loc
	Reticolo idrografico minore ...	Normativa	29	1031	385	3%	Minore
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1031	385	100%	R_ATT
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1031	385	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1031	385	100%	AC_2

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

Terreno edificabile al 100%.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 100% di 385 mq → 385 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare **circa 154,0 mq di SU**

**Foglio 29 – mappale 1027:**

Strumento: P5C							
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1027	2.732	100%	5
	ARP, Ambiti agricoli di rilievo...	Normativa	29	1027	2.732	35%	ARP
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	1027	2.732	100%	connettivo_eco
	Corridoi ecologici locali - Ar...	Normativa	29	1027	2.732	14%	eco_loc
	Reticolo idrografico minore ...	Normativa	29	1027	2.732	14%	Minore
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1027	2.732	65%	R_ATT
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1027	2.732	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1027	2.732	65%	AC_2
	ARP, Ambiti agricoli di rilievo...	Normativa	29	1027	2.732	35%	ARP

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 65% di 2732 mq → 1.775,8 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare circa 710,32 mq di SU

### **Foglio 29 – mappale 1024:**

Strumento: PSC						
<input type="checkbox"/>	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1024	646	100% 5
<input type="checkbox"/>	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1024	646	78% ARP
<input type="checkbox"/>	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	1024	646	100% connettivo_eco
<input type="checkbox"/>	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1024	646	22% R_ATT
<input type="checkbox"/>	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1024	646	100% R4
Strumento: RUE						
<input type="checkbox"/>	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1024	646	22% AC_2
<input type="checkbox"/>	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1024	646	78% ARP

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 22% di 646 mq → 142 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare circa 56,85 mq di SU

### **Foglio 29 – mappale 380:**

Strumento: PSC						
<input type="checkbox"/>	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	380	684	100% 5
<input type="checkbox"/>	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	380	684	100% connettivo_eco
<input type="checkbox"/>	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	380	684	100% R
<input type="checkbox"/>	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	380	684	100% R4
Strumento: RUE						
<input type="checkbox"/>	AC_1a, Aree residenziali ad ...	Normativa	29	380	684	89% AC_1a
<input type="checkbox"/>	M, Infrastrutture per la mobi...	Normativa	29	380	684	11% M

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è l'89% di 684 mq → 608,76 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare circa 243,50 mq di SU

**Foglio 29 – mappale 382:**

Strumento: P5C						
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	382	112	100% 5
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	382	112	100% connettivo_eco
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	382	112	100% R
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	382	112	100% R4
Strumento: RUE						
	AC_1a, Aree residenziali ad ...	Normativa	29	382	112	100% AC_1a

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 100% di 112 mq → 112 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare **circa 44,80 mq di SU**

In base a tutto quanto sopra esposto, il valore commerciale del Lotto risulta:

○ **AREA POTENZIALMENTE EDIFICABILE:** valore considerato di circa 150,00 €/mq di SU realizzabile da cui **1.782,27 \* 150 = 267.340,50 €** che, considerando una ragionevole approssimazione, portano a:

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: € 265.000,00**

**(Euro duecentosessantacinquemila/00)**

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato immobiliare, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

**VALORE BASE D'ASTA: € 215.000,00**

**(Euro duecentoquindicimila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

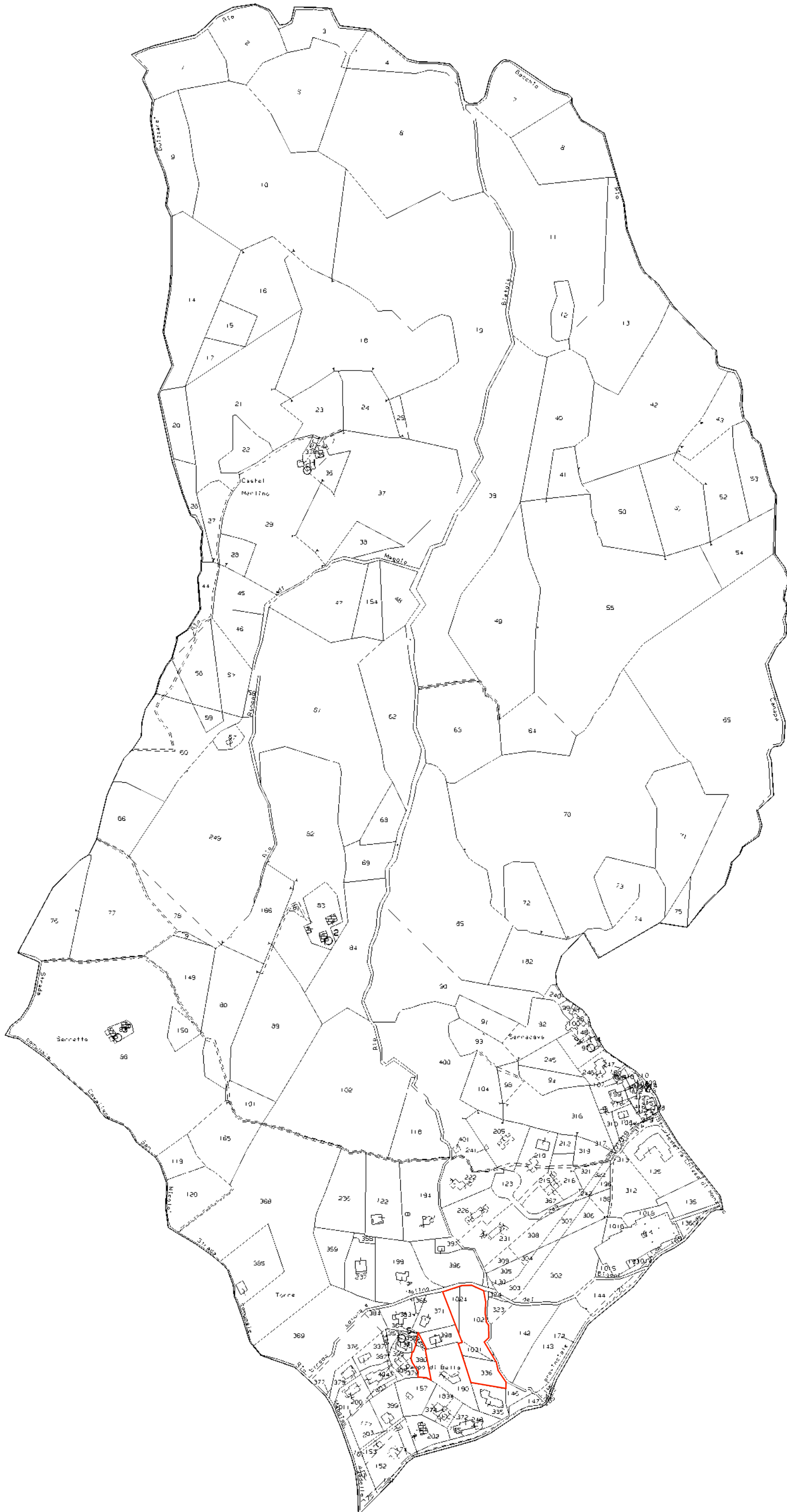
Bologna; li 27/02/2024

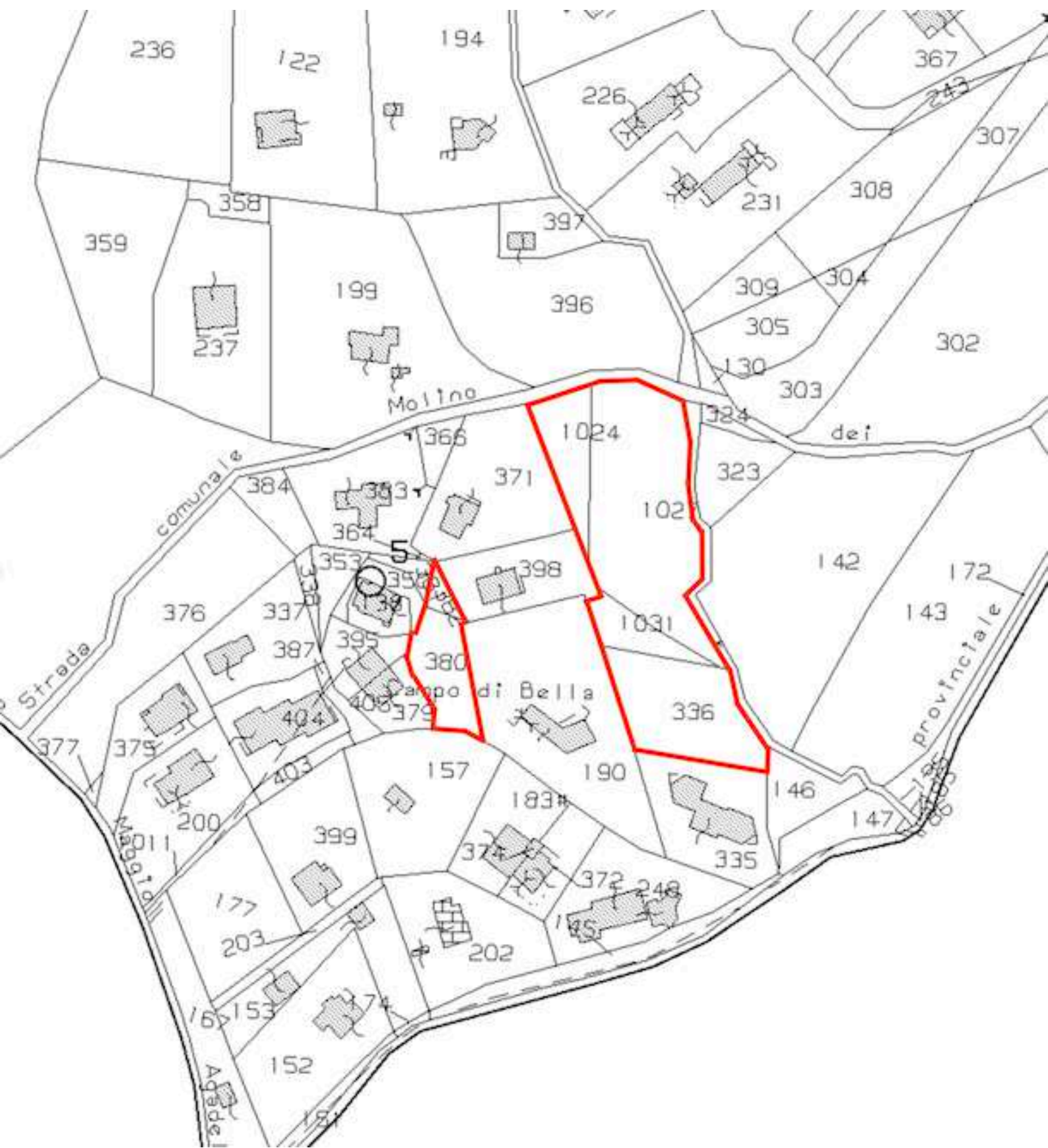
IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Planimetrie catastali

- Raccolta fotografie











RACCOLTA FOTOGRAFICA



Vista dei terreni



Vista dei terreni





Vista dei terreni



Vista dei terreni