

Tribunale Ordinario di LOCRI

G.O SUPPLENTE: DOTT. SA MARIA GRAZIA GALATI

CURATORE: DOTT. MAURIZIO PEDULLA'

Fallimento n. 13 / 2013 - [REDACTED]

Lotto Unico

DATI DEL FALLIMENTO

In seguito alla sentenza di fallimento pronunciata in Locri (RC), in data 11/06/2013 a firma della Dott. sa Elisabetta Palumbo e depositata in data 09/08/2013, è stata disposta, tra gli altri, l'intera proprietà di un terreno edificabile, sito nel comune di Sala Bolognese in Via Matteotti 11.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un terreno edificabile di natura pianeggiante di complessivi mq. 993 catastali, posto parallelamente a Via Matteotti (SP3 – Trasversale di Pianura), a circa 50 metri di distanza da essa, situata in aperta campagna tra i centri abitati delle frazioni di Sala e Boncovento.

Il terreno, accessibile dalla suddetta strada, è di fatto adibito ad area di deposito di pertinenza dell' attuale società che gestisce l' attività di autodemolitore alla quale risulta locato l' intero compendio.

Esso risulta composto da un totale di 5 particelle catastali (terreni) e 2 fabbricati.

Le distanze dalle più vicine località principali risultano essere indicativamente le seguenti :

- km. 2,0 al centro della frazione di Sala
- km. 3,0 al centro della frazione di Boncovento

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visura del 15/10/2024 – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	356	1			F/1		993 m ²			VARIAZIONE del 04/02/2023 Pratica n. BO0015594 in atti dal 06/02/2023 DEMOLIZIONE TOTALE E COST. F/1 (n. 15594.1/2023)	
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano 1											
Notifica						Partita		Mod.58					

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta censito all' Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – in Comune di Sala Bolognese al foglio 31 mappale 356, Sub.1 quale area urbana, (Cat. catastale F/1), mq. 993, R.C. €. 0,00.

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in capo al soggetto fallito.

CONFINI

La particella 356 confina con i mappale 337 e 159 a Nord, con il mappale 33 ad Est, con i mappali 33 e 134 (ragioni Vallieri/Zanotti) a Sud, con il mappale 134 e 337 ad Ovest.

PROPRIETA'

L'attuale proprietario, in ragione di 1/1, risulta essere il Sig. [REDACTED], nato a Marina di Gioiosa Ionica (RC) [REDACTED]

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile e/o rogito di provenienza.

PROVENIENZA DEI BENI

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente il terreno è pervenuto al soggetto fallito previo Rogito di compravendita del 09/12/2003, Repertorio n. 85798, del Notaio Montalti Giuseppe in Bologna (BO), nota di trascrizione n. 43123.1/2003 in atti dal 07/01/2004.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Da un' ispezione ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare territorialmente competente risultano presenti le seguenti note:

Iscrizioni :

-CONTRO del 23/12/2003 - Registro Particolare 15363 Registro Generale 64529
Pubblico ufficiale MONTALTI GIUSEPPE Repertorio 85799/6580 del 09/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

-CONTRO del 08/03/2007 - Registro Particolare 3605 Registro Generale 15250
Pubblico ufficiale MONTALTI GIUSEPPE Repertorio 91367/8335 del 26/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Trascrizioni :

-A FAVORE del 23/12/2003 - Registro Particolare 43123 Registro Generale 64528, Pubblico
ufficiale MONTALTI GIUSEPPE Repertorio 85798/6579 del 09/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

-CONTRO del 17/10/2011 - Registro Particolare 27036 Registro Generale 42445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 831/101 del 03/11/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad IVA 22% oppure potrà essere applicato il principio di alternatività IVA-registro di cui all'art. 40 del DPR 131/86, in tal caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE URBANISTICA

Il comune di Sala Bolognese è dotato di P.S.C (Piano Strutturale Comunale), e di R.U.E (Regolamento Urbanistico Edilizio).

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sala Bolognese in data 19/09/2024, l' area oggetto di stima rientra nella zona:

- "Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato (Art. 31 P.S.C)"
- "ARP - Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (Art. 50 R.U.E)"
- " AP_5, Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (Art. 46 R.U.E)"

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno è attualmente utilizzato dal Sig. Davide Martinelli, titolare della "D & D srls" con sede legale in Ferrara (FE), C.so Isonzo 109, (P.IVA 02032370385), attualmente ditta locataria. L' intero compendio, nel quale è ricompreso il terreno in oggetto, risulta già oggetto di contratto di locazione stipulato in data 02/11/2018 tra la curatela fallimentare e la suddetta azienda. Esso risulta essere in scadenza, salvo rinnovi, alla data del 31/10/2026 (durata 4+4 anni).

Sul lotto, come si evince dalla documentazione fotografica in allegato è presente materiale di varia natura che dovrà essere oggetto di sgombero e successivo smaltimento in discarica.

Maggiori precisazioni relative all'eventuale liberazione ed ai dettagli contrattuali potranno essere rese dal curatore fallimentare.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Non necessaria.

STIMA DEL BENE

Valutando la consistenza immobiliare in esame e gli altri caratteri influenti sulla appetibilità di mercato del bene oggetto di stima, (accessibilità, dimensioni, conformazione, tono sociale della zona/contexto ed altre che lo scrivente omette per brevità) oltre ai costi relativi allo sgombero della medesima area si ritiene che il valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare stimato a corpo e non a misura scaturisca dalla dalla seguente formula:

Valore stimato del bene oggetto di stima = Valore di mercato del terreno libero – costi di sgombero/smaltimento e ripristino dell' area.

Facendo seguito ad indagini di mercato presso le principali agenzie immobiliari di zona, ritenuto congruo un valore medio di mercato 100€/mq per il solo terreno ed un costo di sgombero e ripristino dell' area, determinato a corpo, pari ad 25.000€, dalla formula di cui sopra, tradotta in termini numerici si ottiene:

$(€ 100,00/mq \times 993 mq) - 25.000 = 99.300 - 25.000 = \underline{74.300€}$

diconsi Euro 74.300,00 (Euro Settantaquattromilatrecento/00)

Cento (FE), lì, 26 Ottobre 2024

Il C.T.U
Ing. Michele Lanzoni
Albo BO n. 10264/B



Allegati:

- 1. Visura catastale storica
- 2. Estratto di mappa catastale
- 3. Documentazione fotografica
- 4. Certificato di destinazione urbanistica
- 5. Stralcio P.S.C
- 6. Stralcio P.U.G
- 7. Stralcio R.U.E
- 8. Stralcio Z.A.C