

LOTTO DI TERRENO AGRICOLO SITO A NORD DEL COMUNE

DI BOLOGNA (FRAZIONE CORTICELLA)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreni ubicati in aperta campagna nel comune di Bologna, nella frazione Corticella (a nord del centro urbano di Bologna e a sud di Castel Maggiore).

Il lotto di terreni è costituito da 13 appezzamenti di terreno (alcuni in proprietà esclusiva della società in liquidazione, altri in comproprietà, come più nel seguito dettagliato) per complessivi 82.936 m², divisi in due aree:

- Area c.d. "A" (tutti afferenti al foglio 23 catasto terreni): di 60.000 m² circa compresa tra le vie Shakespeare, Silone e Tuscolano;
- Area c.d. "B" (tutti afferenti al foglio 24 catasto terreni): di 22.000 m² in prossimità di via Saliceto.

Le aree facevano parte originariamente del comparto di lottizzazione del quartiere Corticella come "ambiti per nuovi insediamenti (art 72). Successivamente a seguito del nuovo PUG non sono state ricomprese nelle aree di nuovi insediamenti. Si rappresenta come una porzione del compendio (p.lla 503 afferente al Foglio 24 Catasto Comune di Bologna) potrà essere interessata alla dichiarazione di pubblica utilità in relazione all'ampliamento della terza corsia della Autostrada A 13 (Bologna – Padova), anche se al momento il progetto esecutivo è ancora in fase di approvazione (e pertanto nessun vincolo espropriativo è stato apposto).

Per maggiori dettagli si vedano i paragrafi "Atti pregiudizievoli" e "Descrizione del Bene".

PROPRIETA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Terreni del

Comune di Bologna così identificato:

AREA c.d. "A"

Tale area è costituita dalle seguenti sub aree:

Sub Area A1: Foglio 23, Mappali 2012, 2016, complessivamente di superficie pari a 24.639 mq, di proprietà al 100 % della Società fallita.

Sub area A2: Foglio 23, Mappale 436 – 12.035 m2: Società fallita – **proprietà per 2/3**; soggetti terzi – proprietà per 1/6; soggetti terzi - Proprietà per 1/36; soggetti terzi - Proprietà per 1/36; soggetti terzi - Proprietà per 1/18; soggetti terzi - Proprietà per 1/18;

Sub area A3: Foglio 23, Mappale 454 – 1.800 m2: Società fallita – **proprietà per 2/3**; soggetti terzi - Proprietà per 2/6;

Sub area A4: Foglio 23, Mappale 627 – 22.000 m2: Società fallita – **proprietà per ½**; soggetti terzi - Proprietà per 1/18; soggetti terzi - Proprietà per 1/18; soggetti terzi - Proprietà per 1/9; soggetti terzi - Proprietà per 1/9; soggetti terzi Proprietà per 1/6;

AREA c.d. "B"

Tale area è costituita dalle seguenti sub aree:

Sub area B1: Foglio 24, Mappale 35 (4.907 m2), 501 (4.887 m2), 502 (700 m2), 503 (9.669 m2), 504 (1.365 m2): Società fallita – **proprietà per 1/1**;

Sub area B2: Foglio 24, Mappale 33 (Stagno 387 m2) ,34 (Stagno 547 m2): Società fallita – **proprietà per 1/3**; soggetti terzi – proprietà per 2/3;

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

I terreni in oggetto risultano correttamente accatastati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante su parte dei terreni foglio 23, particella 454 e foglio 23, particella 627;
- servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto a favore del CONSORZIO SERVIZI RENO gravante su parte dei terreni foglio 24, particella 503 e 504, già particella 37;
- servitù di condotta d'acqua a favore del DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA, gravante su terreno descritto foglio 23, particella 627;
- servitù di condotta d'acqua a favore del DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA, gravante su terreno foglio 23, particella 453 (ad oggi oggetto di riparcellizzazione, si veda a tal proposito l'Allegato n. 7);

PERTINENZA

La società fallita risulta ad essere **proprietaria** (per le proprie quote competenze) del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Quanto agli immobili dell'area A, in forza di atto di acquisto a rogito del Notaio Antonio Malaguti di Bologna in data 8 maggio 2008 Rep. n. 33189, trascritto a Bologna in data 26 maggio 2008 all'art. 17340;

Quanto agli immobili dell'area B, in forza di atto di acquisto a rogito del Notaio Bruno Alvisi di Bologna in data 28 gennaio 2009 Rep.n. 449637,

trascritto a Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 5175;

Per quanto riguarda l'Area A si tenga conto della ri-parcellizzazione del 2024.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per i terreni dell'area A

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 maggio 2008 all'art. 6168 a favore della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A., per euro 7.040.000,00 (settemilioni quarantamila) a garanzia di un capitale di euro 3.520.000,00 (tremilioni cinquecentoventimila), si tenga in debito conto la ripacellizzazione del 2024 (Allegato n. 7).

Per i terreni dell'area B

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 1655 a favore della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A., con sede in Bologna, codice fiscale: 02089911206, per euro 3.360.000,00 (tremilioni trecentosessantamila) a garanzia di un capitale di euro 1.680.000,00 (unmilione seicentottantamila)

Per tutti i terreni (area A+B)

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 26 febbraio 2009 all'art. 1656 a favore della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A., con sede in Bologna, codice fiscale: 02089911206, per euro 1,600.000,00 (unmilione seicentomila) a garanzia di un capitale di euro 800.000,00 (ottocentomila). Si tenga in debito conto la ripacellizzazione del 2024.

Per la sola particella 503 (Afferente all'Area c.d. B):

- in data 26 Luglio 2022 Autostrade per l'Italia comunicava al Curatore Fallimentare che era stato avviato il procedimento diretto all'approvazione del progetto esecutivo dell'ampliamento alla 3^a corsia della autostrada A13 Bologna Padova (tratta Bologna Arcoveggio – Ferrara Sud) e che l'approvazione del progetto esecutivo avrebbe comportato la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (e relativo vincolo espropriativo). Dalle verifiche condotte il progetto prevedeva il coinvolgimento della particella 503. Dopo la comunicazione di cui sopra nessuna altra comunicazione era pervenuta al Curatore Fallimentare. Con la finalità di redazione della presente perizia, in data 26 Gennaio 2026, lo scrivente inviava una specifica PEC ad Autostrade per l'Italia richiedendo aggiornamenti in relazione all'iter di approvazione de progetto. In data 16 Febbraio 2026 Autostrade per l'Italia rispondeva alla richiesta di aggiornamenti indicando come *“attualmente siamo in attesa dell'approvazione (del progetto n.d.r.) del Concedente Ministero”*. Alla luce della sopra citata corrispondenza allo stato attuale non è apposto alcun vincolo espropriativo alla particella in parola anche se è qui doveroso rappresentare la condizione di potenziale approvazione del progetto e relativa apposizione di vincolo espropriativo. Di tale alea è stato tenuto conto nella valutazione del bene di cui alle successive sezioni.

REGIME FISCALE

La Società fallita **E'** qualificabile come **IMPRESA DI COSTRUZIONI**.

L'immobile è un terreno agricolo.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per il terreno in oggetto dal confronto con l'amministrazione comunale emerge quanto di seguito riportato.

Il lotto ricadeva in passato in parte dell'ambito di sviluppo c.d. 146 denominato "nuova Corticella". Un ambito di 1.000.000 m2 che prevedeva 469.000 m2 di SUL, di cui 413.000 m2 per usi abitativi con 280.000 m2 di dotazioni territoriali minime.

In data 19 giugno 2018, l'amministrazione comunale con delibera di giunta n.141/2018 ha avviato formalmente un procedimento di adeguamento della pianificazione urbanistica. Il Comune nell'Atto ha inteso riconfermare unicamente le scelte strategiche e i contenuti dei piani allora vigenti non in contrasto con i principi e gli obiettivi generali della legge regionale e conformi alle sue disposizioni sul contenimento del consumo di suolo e sul riuso e la rigenerazione urbana. In tale delibera veniva altresì deciso di non dar seguito ad alcune previsioni insediative (tra cui l'ambito n. 146). La L.R. n. 24/2017 – che abroga la L.R n.20/2000- obbliga i comuni ad adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica secondo i principi fondamentali ivi previsti.

Tra gli obiettivi della legge rientra il contenimento del consumo del suolo.

Il Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ha approvato il nuovo PUG ed elaborati di piano associati, entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione.

Il lotto di terreno, a seguito di queste modifiche dei piani regolatori, è stato

catalogato come agricolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Lotto di terreno agricolo. Il terreno appare libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un lotto di terreno agricolo posto in periferia nord del comune di Bologna nella frazione Corticella.

Il lotto è costituito da due aree pianeggianti, denominate A e B non congiunte, poste a circa mezzo chilometro di distanza tra di loro (circa 600-700m). L'area totale A+B risulta pari a 82.936 m² di cui la società fallita ne detiene quote proprietarie secondo quanto più sopra riportato.

L'area A consiste di un terreno in gran parte seminativo, al suo interno è presente un sub-area alberata (nella part. 627).

Anche l'area B consiste di un terreno prevalentemente seminativo. Sono presenti al suo interno tre filari alberate, che dividono l'area in 4 parti.

All'interno dell'area B è presente anche uno stagno (part. 33,34). Una porzione di Area B (plla. 503 di 9.669 m²) è ricompresa nel progetto di ampliamento della Autostrada 13 Bologna Padova. Il progetto è ad oggi ancora in fase di approvazione da parte del Concedente Ministero. L'approvazione del progetto comporterà la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

CONSISTENZE COMMERCIALI

- Superficie Complessiva (SC) mq 82.936

STIMA DEL BENE

A conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà di zona) e ipotesi di

capitalizzazione diretta dei redditi, la valutazione del terreno è effettuata a

corpo e non a misura, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale;

variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene,

considerando opportunamente le quote di proprietà della società fallita il

valore del bene può essere stimato pari a **€ 250.000,00**.

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, pertanto:

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 200.000,00