

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	CURATORE DOTT. DOMENICO D'AMICO	
	* * *	N. 100/17
	FALLIMENTO “COSTRUZIONI SANTI S.R.L.”	R.G.
	* * *	LOTTO n. 11
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 11	
	Piena proprietà su terreno catastalmente a bosco ceduo.	
	Piena proprietà su relitti di terreno adiacenti la Coop di via Gramsci.	
	Piena proprietà su cabina elettrica a servizio della Coop di via Gramsci	
	Siti in comune di Monghidoro frazione Piamaggio, in prossimità delle vie	
	Belvedere - via San Pietro, per una superficie catastale di ha 01 a 27 ca 42	
	equivalenti a 12.742 mq. (terreno agricolo) e siti nelle adiacenze della Coop	
	di Monghidoro via Gramsci (relitti di terreno agricolo per mq. 680, aree	
	urbane e cabina elettrica).	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobile oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.T.</u> del Comune di	
	Monghidoro:	
	<u>Foglio 38</u>	
	○ Map. 1062, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, ha 01 a 27 ca 42, RD €	
	15,79, RA 3,95.	
	(Deriva dal frazionamento del M 170).	
	<u>Foglio 29</u>	

- Map. 1399, Qualità seminativo, Classe 3, a 06 ca 80, RD € 0,67, RA 2,11.

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - C.F. del Comune di Monghidoro:

Foglio 29

- Map. 1397, cat. F/1, consistenza 174 mq.;
- Map. 1398, cat. F/1, consistenza 74 mq.;
- Map. 1396 sub 4, ZC 1, cat. D/1, RC € 114,00;
- Map. 1396 sub 12, cat. F/1, consistenza 3 mq.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: se presenti tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Trasformazione di società da snc a srl.

Atto precedente: compravendita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data --;

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data --;

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data --;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data --;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data --;

Trascrizioni:

- Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data --.

A favore della massa dei creditori.

REGIME FISCALE

La Società fallita **E**’ qualificabile come impresa costruttrice.

L’immobile è un terreno edificabile (F 38 M 1062).

Gli immobili sono terreni non edificabili (F 29 M 1397, 1398, 1396 sub 12 e 1399) e bene strumentale (F 29 M 1396 sub 4)

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

F 38 M 1062. Terreno privo di fabbricati.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica classifica che gli immobili sono

compresi nelle seguenti zone urbanistiche:

P.S.C.:

- in parte Ambiti urbani consolidati – CON2 (Art. 12);

- in parte Ambiti da riqualificare – RIQ2.6b.2 (Art. 14);

- completamente Vincolo idrogeologico.

P.O.C.:

- in parte Area a servizi attuata – V (zone per verde pubblico attrezzato);

- in parte Ambiti da riqualificare – RIQ – destinato ad Area verde pubblico.

Si sottolinea che:

- **per gli immobili sopra elencati valgono comunque le prescrizioni**

contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalle

Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n. 567

del 07/04/2003;

- **valgono comunque le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico**

Regionale, in particolare l'art. 10 qualora il lotto sia boscato;

- **nel caso di vicinanza ad elettrodotti l'effettiva edificabilità degli**

immobili in oggetto è comunque subordinata al rispetto delle norme e

dei vincoli contenuti nella L.R. n. 30 del 31/10/2000 e s.m. e i. e nella

Direttiva di applicazione approvata con deliberazione G. R. n. 197 del

20/02/2001 e s.m. e i.

F 29 M 1399, 1397, 1398, 1396 sub 4 e 12. La cabina elettrica (F 29 M 1396

sub 4) è stata costruita in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**); è stata

oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

○ Permesso di costruire P.G. 304/2012 del 16/10/2012 (costruzione di fabbricato);

○ Permesso di costruire P.G. 6406/2013 del 10/10/2013 (variante).

Tra quanto depositato e quanto rilevato non si segnalano differenze.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

F 38 M 1062. Immobile libero da persone.

F 29 M 1399, 1397, 1398, 1396 sub 4 e 12. Aree di terreno parzialmente inglobate nelle strade adiacenti la Coop di Monghidoro, aiuola, cabine ENEL in uso alla Coop di Monghidoro.

DESCRIZIONE DEL BENE

F 38 M 1062. Trattasi di terreno sito nella frazione Piamaggio, frazione a sud di Monghidoro da cui dista circa km 3,5, in prossimità delle via Belvedere – via San Pietro.

L'area in oggetto si presenta come bosco non governato.

Si segnala che sul terreno in oggetto non insistono attualmente fabbricati.

F 29 M 1399, 1397, 1398, 1396 sub 4 e 12. Oltre alla cabina elettrica in uso al centro commerciale, tutti i restanti beni sono rappresentati da: aiuola, sottile striscia di terra inglobata nella strada via Gramsci, piccolo triangolo di strada via Gramsci, porzione asfaltata di via Gramsci. Beni privi di valore commerciale.

Si specifica che i terreni siti in frazione Piamaggio fanno parte di un'area verde da destinarsi in parte a verde pubblico attrezzato nell'ambito del Piano di Recupero di cui al PdC n. 1289/2004 attualmente scaduto e mai completato, e stante l'attuale normativa urbanistica al momento non rinnovabile; per tali porzioni, prima del trasferimento al Comune quale

acquisizione a titolo gratuito, dovranno essere preventivamente esperiti i seguenti adempimenti:

- Completamento di tutte le opere di urbanizzazione del Piano di Recupero, compresa la sistemazione a verde pubblico attrezzato della quota parte del mappale 1062 individuata dal PdR come area da cedere al Comune;
- Collaudo delle opere di urbanizzazione;
- frazionamento della porzione del mappale 1062 da cedere al Comune;
- infine cessione del nuovo mappale frazionato al Comune.

Ogni opera e ogni onere da sostenersi sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, il quale manleva la procedura da qualsiasi eventuale richiesta di contributo, risarcimento o altro.

F 29 M 1399, 1397, 1398, 1396 sub 4 e 12. Come specificato, tali beni sono adiacenti o in uso (cabina elettrica) al centro commerciale Coop di Monghidoro via Gramsci, sono considerati privi di valore commerciale e ogni onere di gestione e/o trasferimento in proprietà al Comune o alla Coop quale utilizzatrice **sono integralmente a carico dell'aggiudicatario, il quale manleva la procedura da qualsiasi eventuale richiesta di contributo, risarcimento o altro.**

CONSISTENZE COMMERCIALI

F 38 M 1062. La superficie catastale del bene in oggetto è la seguente:

terreno	mq.	12.742
---------	-----	--------

F 29 M 1399, 1397, 1398, 1396 sub 4 e 12. La superficie catastale dei beni in oggetto è la seguente:

