

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO PIAN DEI GRILLI SRL - R.G. 152/2013

C.F. 01632441208

CURATORE DOT.T. MARCELLO TARABUSI

STIMA TERRENI IN SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022, il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 136 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 152/2013.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° AY 7806461, C.F. BRRDRN71C20A558I, P.IVA n°02378851204 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 136 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello Tarabusi, relativamente al procedimento **RG 152/2013**

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile. Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Venivano ottenuti dal Comune di Monghidoro i titoli riferiti all'urbanizzazione (**Allegato <C>**).

Venivano ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato **).

Il Notaio Dott. Maurizio Gullà forniva la relazione di "Ricognizione ventennale" (**Allegato <D>**).

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale – **Allegati <A>**.

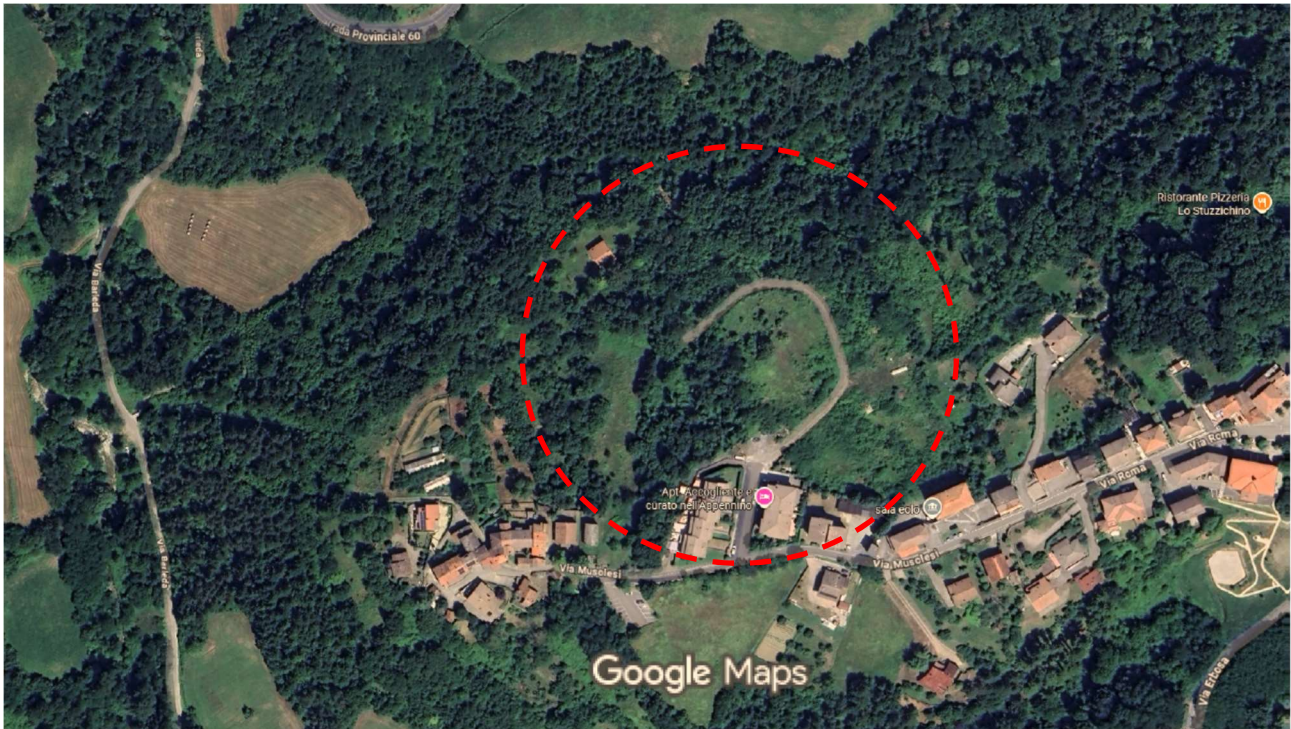
L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Lotto								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestataro Catastale
16	207	T	Seminativo	2	8.180	10,56 €	29,57 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	584	T	Seminativo	2	2.015	2,60 €	7,28 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	587	T	Seminativo	2	5.360	6,92 €	19,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	590	T	Seminativo	2	60	0,08 €	0,22 €	Pian dei Grilli s.r.l.

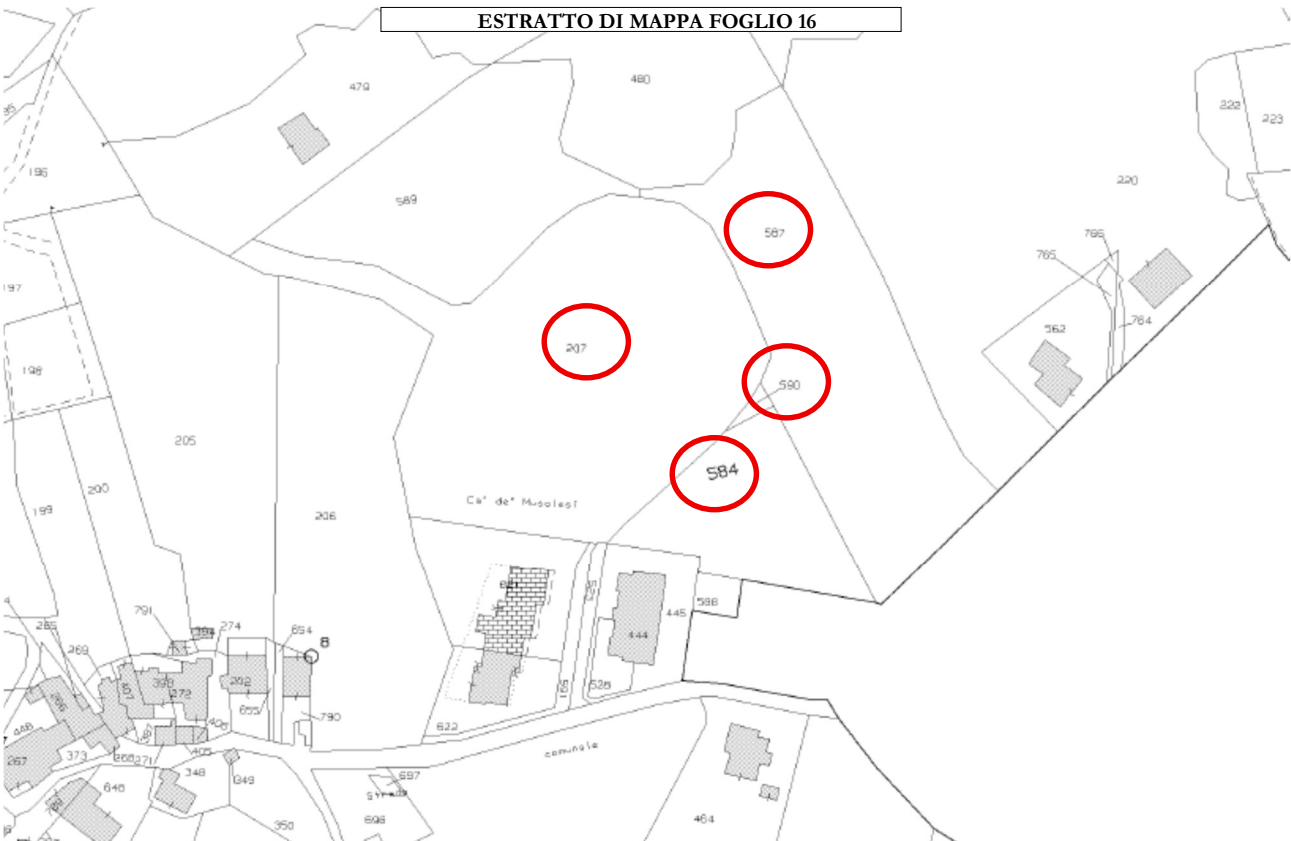
L'intestazione catastale è la seguente:

PIAN DEI GRILLI S.R.L. sede MONGHIDORO (BO) (CF: 01632441208)

Google Maps



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 16



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato <A>. Rogito di provenienza – Allegato <C>.

Il comune di San Benedetto Val di Sambro appartiene al comprensorio di montagna della città metropolitana di Bologna. Il suo territorio (66,71 km²) raffigura grosso modo un quadrilatero irregolare con orientamento nord/sud. Il lato meridionale corre lungo il crinale dell'Appennino tosco-romagnolo e funge da confine con la città metropolitana di Firenze. A ovest il fiume Setta lo divide dal comune di Castiglione dei Pepoli, a est il Savena da quello di Monghidoro. A settentrione, confina con i comuni di Monzuno e Grizzana.

Il lotto oggetto di stima è una porzione di terreno di complessivi mq 15.615, in parte a destinazione agricola¹ ed in parte con finalità a dotazioni territoriali².

La destinazione urbanistica è riferita alla salvaguardia del PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 7/2024 "ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 45 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017".

Il lotto si trova ai limiti dell'estremità ovest dell'abitato del capoluogo, al termine della via Musolesi, a circa 500 m dalla SP n.60, che attraversa il centro del paese. Si presenta in stato di abbandono ed in declivio con pendenza abbastanza costante verso valle, dal termine della via Musolesi.

Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della situazione geologica dei singoli terreni, così come non sono stati verificati i confini tra gli stessi e le parti pubbliche e di terzi, per cui la superficie è tabellare.

¹ Art.33 - Sistemi agricoli produttivi Definizione. Si tratta degli areali nei quali si svolge l'attività agricola, comprensivi sia dei terreni coltivati che degli edifici e delle strutture a questi connessi. Tali sistemi di ecosistemi affinano e approfondiscono gli "Ecosistemi Agricoli" identificati dal PTM disciplinando le specifiche particolarità dei territori di montagna. All'interno di questi sistemi si possono individuare due fattispecie di edifici. Edifici non connessi con l'agricoltura Si dividono in edifici precedentemente utilizzati per l'attività agricola ma attualmente con altre funzioni e gli edifici costruiti per altre funzioni extragricole. La prima famiglia, che dovrà essere dimostrata mediante apposita documentazione definita nel Regolamento Edilizio, è ulteriormente suddivisibile nelle seguenti tipologie: edifici residenziali ex agricoli; edifici ex agricoli di servizio e stalle; edifici promiscui. La seconda famiglia, che dovrà essere dimostrata mediante apposita documentazione definita nel Regolamento Edilizio, è ulteriormente suddivisibile nelle seguenti tipologie: edifici residenziali e assimilabili; edifici di servizio alla residenza; edifici con altre funzioni.

² Le dotazioni territoriali rappresentano, nel rispetto del comma 1 dell'articolo 9 della LR n°24/2017, il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio del PUG. Il Piano identifica nella Tavola delle Discipline gli areali interessati dalle dotazioni territoriali esistenti. All'interno dei suddetti areali i singoli servizi pubblici potranno essere implementati o trasformati fra loro solo attraverso l'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale. Per l'attuazione delle future dotazioni territoriali si fa riferimento a quanto indicato all'articolo 53 della LR n°24/2017.

In particolare, con specifica istanza del **02/03/2026**, lo scrivente interrogava l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Val di Sambro al fine di ottenere informazioni sull'assetto urbanistico dei terreni catastalmente censiti al foglio 16 mappali 207, 584, 587 e 590, in particolare chiedendo se il Piano particolareggiato di iniziativa privata che interessava l'area in esame (Atto Notaio Monica Cioffi in data 30.07.2007, rep. n.29258/4267) era da ritenersi efficace.

L'Ufficio Tecnico riscontrava la richiesta con comunicazione PEC del 11/03/2026 (**Allegato <C>**) segnalando che *“che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata che interessa l'area censita al Foglio 16 Mappali 207, 584, 587 e 590 (Permesso di Costruire nr 7027 P.G. 4896 del 05/06/2004) è da ritenersi privo di efficacia, si conferma inoltre il regime di salvaguardia del Piano Urbanistico Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 7 del 19/02/2024”*.

Dall'esame dei luoghi, si osserva la realizzazione di una strada a fondo bianco e la presenza di attrezzature, materiali e strutture metalliche, elementi che dovranno essere rimossi e ripristinati.

5 RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

I terreni sono liberi.

6 RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Documentazione urbanistica e rogito di provenienza - **Allegato <C>**.

Relazione Notarile Dott. Maurizio Gullà - **Allegato <D>**.

Si rimanda alla lettura della Relazione Notarile fornita dal Notaio Maurizio Gullà, contenete gli impegni previsti nelle convenzioni urbanistiche sottoscritte (**Allegato <C>**).

Per quel che concerne le *ISCRIZIONI* e le *TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, pur rimandando alla lettura integrale della relazione notarile, si riporta la seguente situazione ipotecaria:

Iscrizioni

nulla

Trascrizioni Pregiudizievoli

- **servitù di passaggio di condotta fognaria trascritta a Bologna in data 28 giugno 2007 all'art. 22264** a carico del bene distinto con il foglio 16 mappale 207 a favore del Comune di San Benedetto Val di Sambro costituita con atto autentificato dal Segretario comunale Marilia Moschetta, in data 28 settembre 2006 rep.n.3502/2006. convenzione per l'esecuzione di piano particolareggiato di iniziativa privata **trascritta a Bologna in data 31 luglio 2007 all'art. 26623** a favore del Comune di San Benedetto Val di Sambro avente una durata di anni 10 dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile a rogito dott.ssa Monica Cioffi, Notaio in Bologna, in data 30 luglio 2007 rep.n.29258/4267.

- **sentenza di fallimento trascritta a Bologna in data 16 settembre 2022 ai n. 48207 reg. gen. e n. 34263 reg. part.** a favore MASSA DEI CREDITORI PIAN DEI GRILLI ed a carico di "PIAN DEI GRILLI S.R.L.", con sede in Monghidoro, codice fiscale: 01632441208.

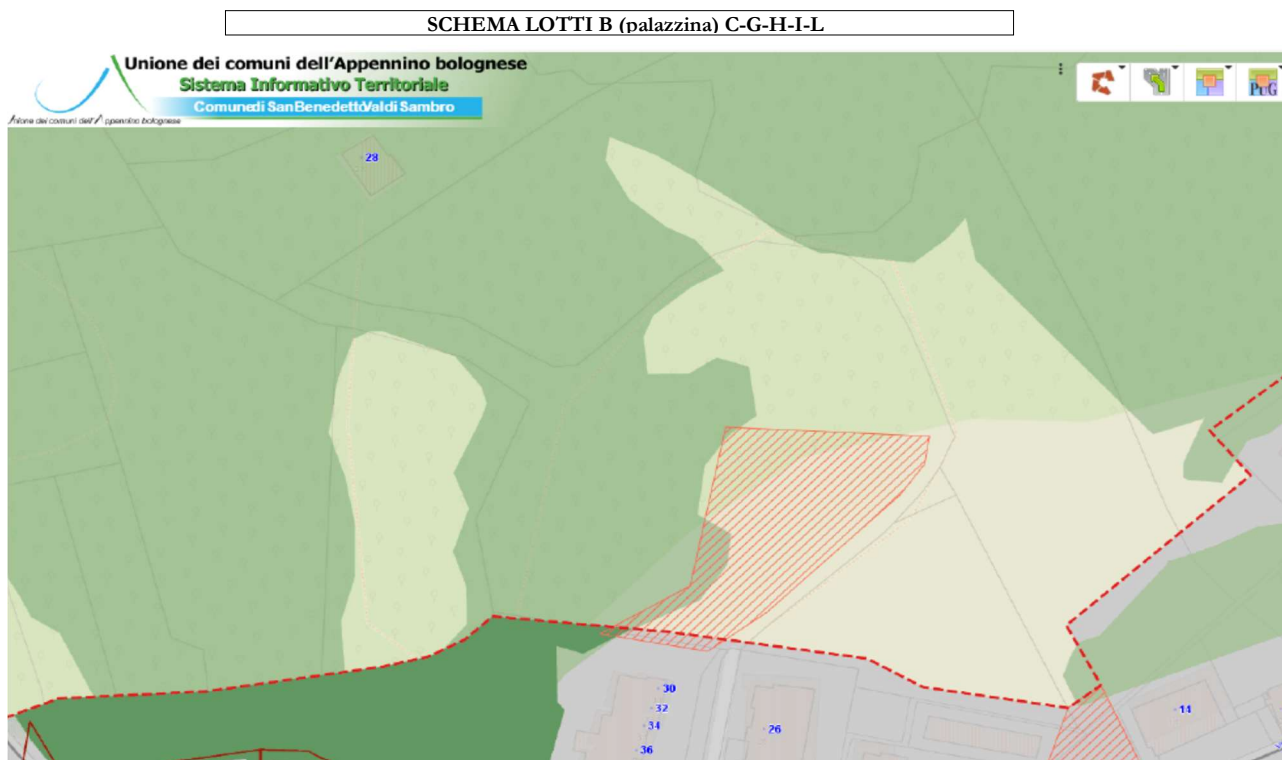
Bologna, 2 marzo 2026

7 RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

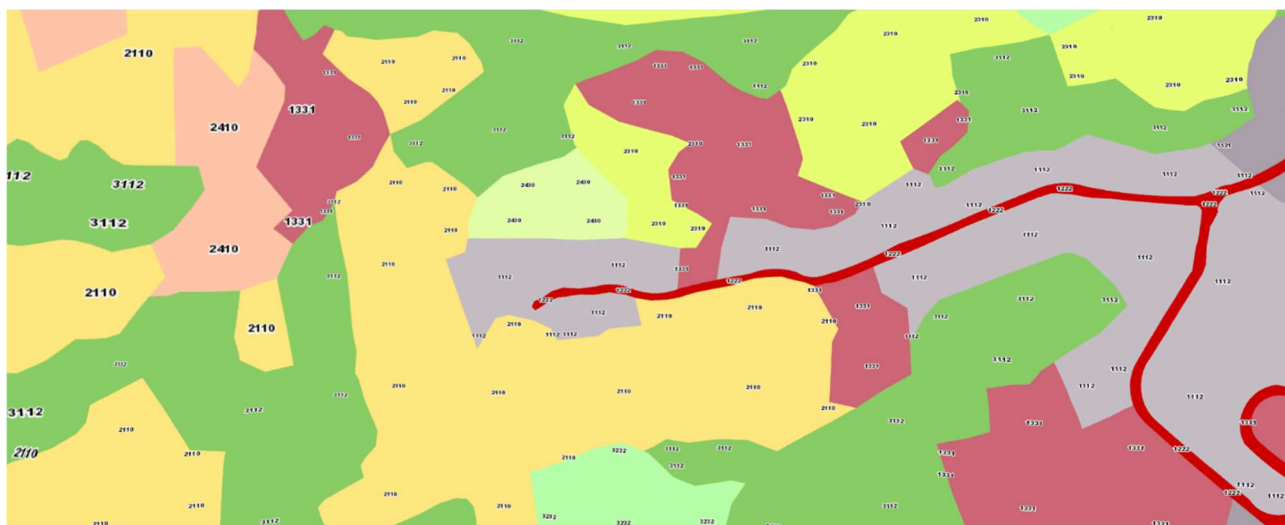
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

8 RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

Con l'adozione del PUG hanno perso l'edificabilità. Sono presenti manufatti precari, macerie e materiali.



https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/mappe/geo_viewer?layer_id=r_emiro:2024-02-27T112108



9 **RISPOSTA AL QUESITO 7:** In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I lotti allo stato non sono edificati, salvo la presenza di strada a fondo, attrezzature e strutture metalliche, elementi che dovranno essere rimossi e ripristinati.

L'Ufficio Tecnico con comunicazione PEC del 11/03/2026 (**Allegato C**) segnalava che *“che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata che interessa l'area censita al Foglio 16 Mappali 207, 584, 587 e 590 (Permesso di Costruire nr 7027 P.G. 4896 del 05/06/2004) è da ritenersi privo di efficacia.*

Dall'esame dei luoghi, si osserva la realizzazione di una strada a fondo bianco e la presenza di attrezzature e strutture metalliche, elementi che dovranno essere rimossi e ripristinati.

10 RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

12 RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

TERRENI

Lotto								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestatario Catastale
16	207	T	Seminativo	2	8.180	10,56 €	29,57 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	584	T	Seminativo	2	2.015	2,60 €	7,28 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	587	T	Seminativo	2	5.360	6,92 €	19,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
16	590	T	Seminativo	2	60	0,08 €	0,22 €	Pian dei Grilli s.r.l.

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata*

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione''.

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell'immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, ecc.); caratteristiche tipologiche (terreno); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati

➤ **Considerazioni e stima:**

Siamo alla presenza di un lotto urbanisticamente parte a destinazione agricola ed in parte con finalità a dotazioni territoriali, che oggettivamente presenta scarso interesse anche a tale scopo.

La stima su parametri di potenzialità agricola è forviante in relazione alla morfologia del lotto e non rispecchia l'effettivo scenario del segmento di mercato. La procedura ha promosso azioni volte alla ricerca di un interesse anche attraverso il coinvolgimento dell'Amministrazione e delle realtà imprenditoriali senza però ottenere alcun effettivo concreto interesse.

È parere di chi scrive che, il lotto possa riscontrare un interesse per le proprietà limitrofe al fine di ampliare eventualmente il parco attorno alle abitazioni.

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto della complessità del mercato immobiliare nel segmento in esame, particolarmente critico nella commercializzazione di terreni, tenuto conto degli oneri di rimozione di ogni eventuale opera anche in sottosuolo così come i manufatti precari, macerie e materiali presenti in

sito, ritenuto che comunque l'area possa avere un interesse per utilizzi intermedi a servizio dei complessi immobiliari limitrofi, lo scrivente ritiene che nel complesso il Lotto possa riscontrare un interesse ad un prezzo non superiore a **35.000,00 €**.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 10 pagine oltre allegati.

Bologna 02/04/2026

In fede

Adriano Borri



Allegati:

- A) Documentazione fotografica.
- B) Documentazione catastale.
- C) Documentazione urbanistica.
- D) Relazione notarile Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà.