

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. XXXXXXXXX

CURATORE DOT.T. MARCELLO TARABUSI

STIMA TERRENI IN MONGHIDORO – PIAN DEI GRILLI -

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 XXXXX, C.I. n° XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, P.IVA n°XXXXXXX 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 le informazioni circa la perdita di edificabilità (**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 .

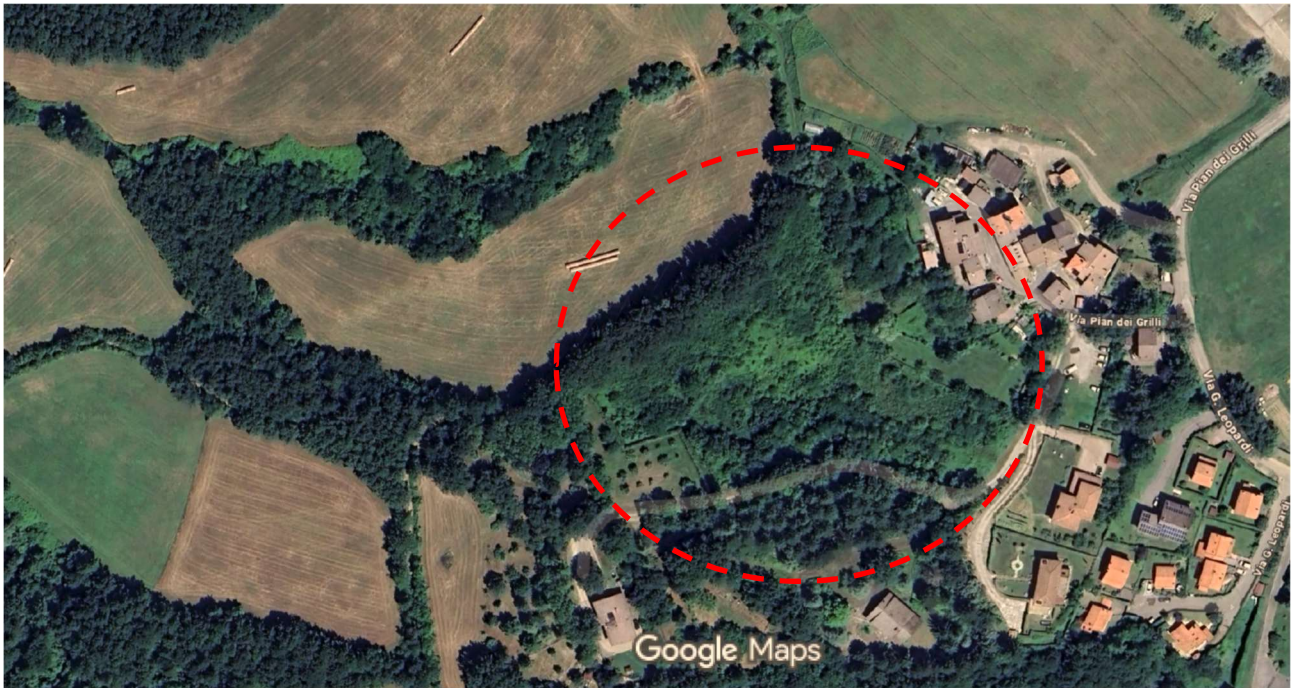
L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Lotto								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestataro Catastale
29	109	T	Seminativo	3	6.150	6,03 €	19,06 €	Pian dei Grilli s.r.l.
29	111	T	Seminativo	3	2.444	2,40 €	7,57 €	Pian dei Grilli s.r.l.
29	1252	T	Seminativo	3	2.181	2,14 €	6,76 €	Pian dei Grilli s.r.l.

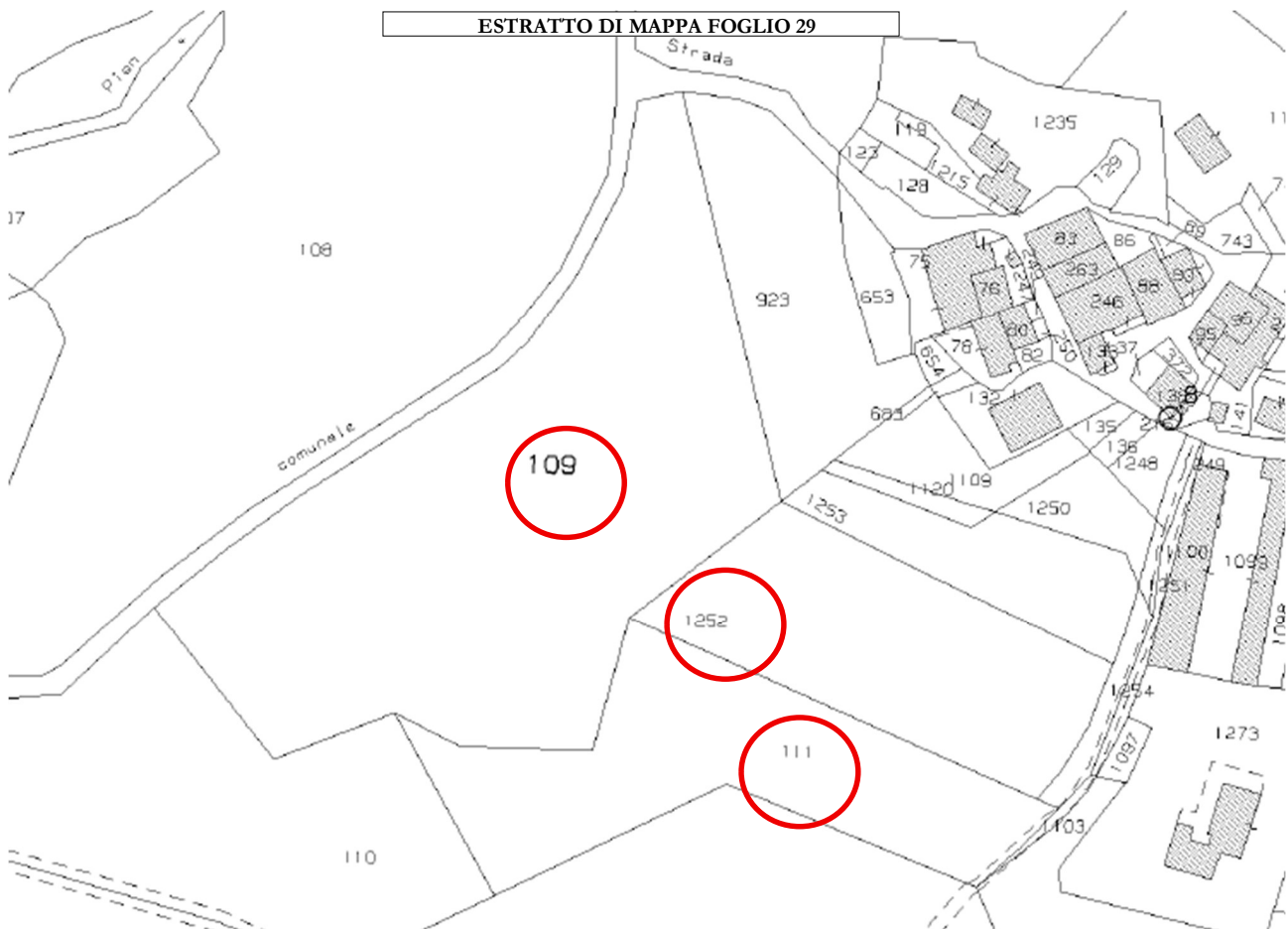
L'intestazione catastale è la seguente:

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

Google Maps



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 29



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.Documentazione fotografica – Allegato <A>.

Monghidoro è un comune italiano di 3.746 abitanti della città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna, situato a 841 m s.l.m. Secondo il censimento 2001, solo meno della metà di essi, 1.705, sono residenti nel nucleo principale del comune, mentre la parte rimanente risiede in frazioni e case sparse. È uno dei cinque comuni membri dell'Unione dei comuni Savena-Idice.

Il terreno si trova nella località Pian Dei Grilli, posta a sud del capoluogo, a poco più di Km 1 dal centro storico di Monghidoro, in una zona residenziale/turistica caratterizzata perlopiù da seconde case, tutte con tipologia di villetta mono o bifamiliare.

La strada comunale che lambisce la particella 109 è in realtà poco più di una capezzagna e non è carrabile. L'accesso alla lottizzazione, infatti, progettualmente avverrebbe da monte (particella 111-1252). Il lotto ha una conformazione planimetrica irregolare, giacitura declive, molto panoramica, esposta prevalentemente a ovest; attualmente è lasciata a prato con numerose essenze arboree e la realizzazione di viabilità interna.

Il lotto di terreno sito in Monghidoro (BO), di superficie pari a 10.775 mq, è oggetto del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata (P.P.I.P.), approvato nel 2000, ma allo stato scaduto. Per la verifica della eventuale attuazione degli interventi previsti o la modifica degli stessi è necessario dare avvio ad una interlocuzione con l'UT e laddove tale potenzialità venisse confermata, ripresentare il progetto e la convenzione che dovrà essere nuovamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Il Piano scaduto prevedeva una parziale utilizzazione della capacità edificatoria del lotto (circa SU m² 1.348 dei 2.578 ammissibili), a causa della fascia di rispetto dell'elettrodotto di alta tensione, con la realizzazione di nove unità abitative, tutte sviluppate su due piani fuori terra dotate ciascuna di accesso autonomo, giardino esclusivo e autorimessa.

Secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Monghidoro il terreno in parola ricade in "Ambiti urbani consolidati di tipo CON3", normati dall'art.13 delle norme del P.S.C. e disciplinati dall'art.18 del R.U.E., soggetti appunto ad interventi da realizzare attraverso piani attuativi.

A parere dello scrivente, in relazione alla sopravvenuta normativa provinciale data dal Piano Territoriale Metropolitano, che di fatto implica l'annullamento delle previsioni urbanistiche non attuate in particolar modo fuori dal perimetro urbanizzato, non sarà consentito il mantenimento della previsione edificatoria così declassando l'area a territorio agricolo.

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.

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 - 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 di cui l'osservanza dei patti, obblighi e convenzioni portati e richiamanti con particolare riguardo alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Monghidoro di cui all'atto autenticato nelle firme a ministero notar Federico Rossi in data 21 giugno 1999 rep. n. 30118, trascritto a Bologna il 15 luglio 1999 all'art. 16624.

Si pone l'attenzione sulla presenza della seguente servitù:

- servitù di passaggio trascritta in data 5 luglio 1994 all'art. 11716 a carico del bene distinto con il foglio 29 mappale 111 ed a favore dei beni distinti con il foglio 29 mappale 657 e con il foglio 29 mappali 110 e 183. Nell'atto costitutivo della servitù viene indiato che sul mappale 111 corre una strada che dovrà rimanere

in uso comune di proprietari delle abitazioni a cui la strada da accesso e quindi la strada è stata gravata da servitù di passaggio a favore delle proprietà delle Signore Maurizzi Maria Teresa e Maurizzi Germana. Inoltre, è previsto che la manutenzione della strada sarà a carico delle diverse proprietà che ne usufruiscono e ne usufruiranno. La Società Pian dei Grilli Srl, per sé, successori ed aventi causa, si è impegnata a mantenere in vita gli alberi che costeggiano tale strada e si è obbligata a far rispettare anche ai propri aventi causa i patti di cui sopra e a riportarli come parte integrante dei rogiti di vendita. Per la migliore identificazione della strada si fa riferimento alla planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto a rogito dottor Gianluigi Rossi, Notaio in Bologna, in data 31 maggio 1994 repertorio n. 99007, trascritto a Bologna in data 29 giugno 1994 all'art. 11396.

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.

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.

I terreni fanno parte del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata (P.P.I.P.), approvato nel 2000 **allo stato scaduto**, pertanto, ogni eventuale opera anche in sottosuolo così come manufatti precari, macerie e materiali presenti in sito presenti dovranno essere rimossi.

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 seppure risultino presenti in loco manufatti precari e materiali che dovranno essere rimossi.

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

I lotti allo stato non sono edificati.

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.

Lotto								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestatario Catastale
29	109	T	Seminativo	3	6.150	6,03 €	19,06 €	Pian dei Grilli s.r.l.
29	111	T	Seminativo	3	2.444	2,40 €	7,57 €	Pian dei Grilli s.r.l.
29	1252	T	Seminativo	3	2.181	2,14 €	6,76 €	Pian dei Grilli s.r.l.

L'intestazione catastale è la seguente:

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

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:**

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 dello scrivente che in relazione alla sopravvenuta normativa provinciale data dal Piano Territoriale Metropolitano, che di fatto implica l'annullamento delle previsioni urbanistiche non

attuate in particolar modo fuori dal perimetro urbanizzato, non può essere consentito il mantenimento della previsione edificatoria così declassando l'area a territorio agricolo.

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 ei manufatti precari, macerie e materiali presenti in sito, lo scrivente ritiene che nel complesso il Lotto possa riscontrare un interesse al prezzo di **12.500,00 €**.

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.