

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 MONGHIDORO – CROCE DEI BARCHI -

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 **.

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.	Intestatario Catastale
27	451	T	Seminativo	3	25.662	25,18 €	79,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	452	T	Seminativo	3	1.650	1,62 €	5,11 €	Pian dei Grilli s.r.l.

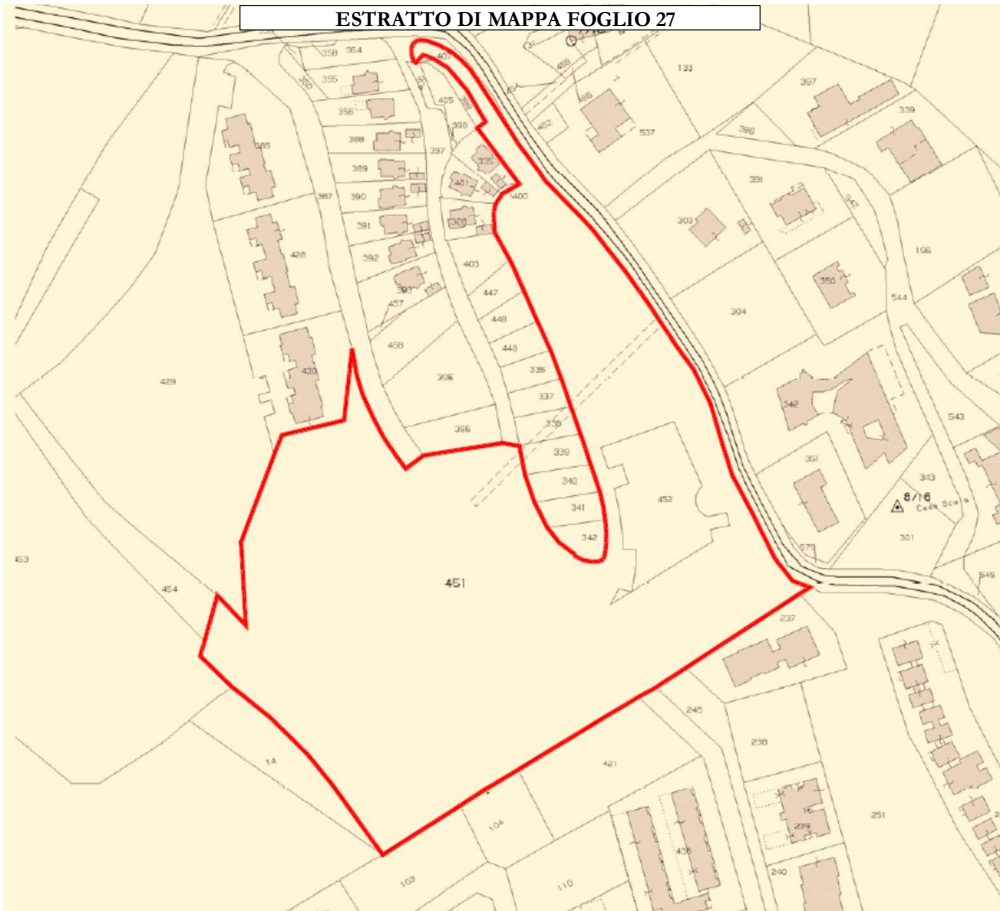
L'intestazione catastale è la seguente:

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

Google Maps



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 27



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

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

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 Croce dei Barchi, posta a ovest del centro storico di Monghidoro, da cui dista meno di km 1, in una zona residenziale/turistica caratterizzata perlopiù da villette a schiera e piccole palazzine plurifamiliari. Il lotto ha una conformazione planimetrica irregolare, giacitura declive, panoramica; attualmente è lasciata a prato con alcune essenze arboree.

Secondo l'ultima variante di Piano Particolareggiato sull'area di proprietà della società concordataria è prevista la realizzazione di due tipologie di ville quadrifamiliari, quattro "stecche" di villette a schiera di tre tipologie diverse e una villetta bifamiliare per una superficie complessiva di 6.524,00 mq.

L'appezzamento di terreno sito in Monghidoro (BO), di superficie pari a 27.312 mq, con potenzialità edificatoria ad uso residenziale, facente parte di un Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata (P.P.I.P.) è scaduto e parzialmente Realizzato. Il P.P.I.P. risulta approvato nel 1997, oggetto di variante approvata nel 2005 e ulteriore proposta di variante nel 2009 mai approvata per mancata presentazione delle integrazioni richieste.

Lo studio progettuale prevedeva la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, cinque quadrifamiliari, oltre a quattro blocchi di villette a schiera, per una Superficie Utile Residenziale complessiva di 6.524 mq (Superficie al lordo delle murature, art.A5.12 PGT).

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.

Per l'attuazione degli interventi previsti sarà necessario ripresentare il progetto che dovrà essere nuovamente approvato dall'Amministrazione Comunale, con l'incertezza di esito e la complicazione data dall'esistenza del consorzio.

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 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.

Per la realizzazione del P.P.I.P., il consorzio dei partecipanti a cui è subentrata la società Pian dei Grilli S.r.l., ha assunto obblighi nei confronti dell'amministrazione comunale, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parzialmente realizzate.

La convenzione urbanistica iniziale è stata stipulata con atto a ministero Notaio Fabrizio Sertori in data 25.07.1997 rep. n.41036, 1° variante con atto a ministero Notaio Stefano Ferretti in data 22.11.2001, rep. n.1867 e 2° variante con atto a ministero Notaio Claudio Babbini in data 26.05.2005 rep. n.16737.

L'ulteriore variante presentata nel 2009 non ha concluso l'iter di approvazione per mancata presentazione delle integrazioni richieste e, in particolare, deve essere preliminarmente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale l'area a verde (parco pubblico) di circa m² 9.000 prevista dal Piano.

L'art.16 di cui all'ultimo atto citato, stabilisce l'impegno del consorzio ad alienare a un prezzo convenzionato n.8 appartamenti a nuclei familiari indicati dall'amministrazione comunale con propria graduatoria. Considerata la quota del comparto di proprietà della Pian Dei Grilli, rimasta da edificare, ai fini della presente stima si assume che sia già stato assolto tale impegno.

Con atto a ministero Notaio Claudio Babbini in data 30.04.2012 rep. n.26930, è stata costituita servitù a titolo oneroso per il passaggio di due tubazioni a servizio degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato in località "Croce dei Barchi", a carico del terreno identificato al Fg.27 M.453, e a favore dei confinanti terreni distinti al Fg.27 M.454, di proprietà "Alberto Mezzini Holding S.r.l", e M.451 e 452 di proprietà Pian dei Grilli S.r.l..

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 terreno edificabile.

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 PPIP "Croce dei Barchi 2", di cui alla convenzione urbanistica iniziale è stata stipulata con atto a ministero Notaio Fabrizio Sertori in data 25.07.1997 rep. n.41036, 1° variante con atto a ministero Notaio Stefano Ferretti in data 22.11.2001, rep. n.1867 e 2° variante con atto a ministero Notaio Claudio Babbini in data 26.05.2005 rep. n.16737.

Non sono state effettuate verifica circa la corrispondenza delle opere di servizi e sottoservizi rispetto al progetto di lottizzazione.

SCHEMA LOTTI



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.

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 terreni fanno parte del PPIP "Croce dei Barchi". In relazione alla convenzione urbanistica, vi è l'obbligo di completare le urbanizzazioni primarie, collaudarle e cederle all'Amministrazione comunale. Non risulta agli atti presente una fidejussione attiva a garanzia. Non è stato reso disponibile una computazione delle opere di urbanizzazione parzialmente eseguite e quelle ancora da eseguire - per le quali non si è provveduto ad accertamenti diretti - la verifica dello stato di consistenza ed attuazione è a carico all'aggiudicatario.

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
27	451	T	Seminativo	3	25.662	25,18 €	79,52 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	452	T	Seminativo	3	1.650	1,62 €	5,11 €	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 lotti in un contesto dove il mercato delle nuove costruzioni è pressoché inesistente da diversi anni. La stima su parametri di potenzialità edificabile è forviante 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, la congiuntura data dall’aumento dei costi di costruzione a fronte di un valore di potenziale vendita di nuove unità abitative sia estremamente negativa. In relazione a quanto sopra esposto,

tenuto conto della complessità del mercato immobiliare nel segmento in esame, particolarmente critico nella commercializzazione di terreni da edificare,

lo scrivente ritiene che nel complesso i terreni edificabili possano riscontrare un interesse al prezzo di **45.000,00 €**.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 11 pagine oltre allegati.

Bologna 02/03/2026

In fede

Adriano Borri



Allegati:

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