

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 - VIA CASTELLETTI -

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

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

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria del Comparto "Castelletti" il Comune di Monghidoro segnalava che *"riguardo alla convenzione ed in risposta a quanto da lei richiesto, si precisa che, pur non essendo ad oggi ultimate le opere di urbanizzazione primaria, **per quanto riguarda gli obblighi della "Pian dei Grilli" riguardo alla sola realizzazione delle medesime, la stessa si può ad oggi ritenere libera da ogni vincolo, in quanto il Comune di Monghidoro ha provveduto alla escussione della fidejussione a garanzia**"* (**Allegato <D>**).

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

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

Documentazione catastale – **Allegati **.

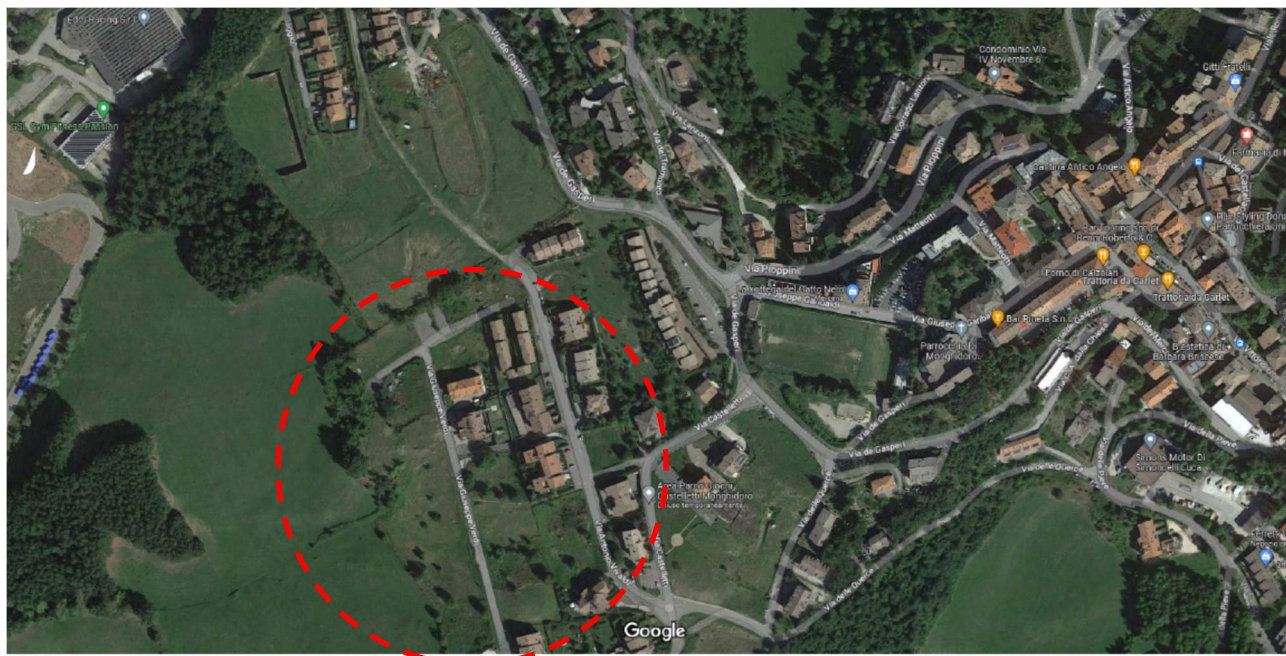
L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Lotto								
Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Qualità	Classe	Sup. Tot. (mq)	R.D.	R.A.	Intestatario Catastale
27	98	T	Seminativo	3	1.409	1,38 €	4,37 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	102	T	Seminativo	3	1.635	1,60 €	5,07 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	116	T	Seminativo	3	1.246	1,22 €	3,86 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	145	T	Seminativo	3	445	0,44 €	1,38 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	192	T	Seminativo	3	81	0,08 €	0,25 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	193	T	Seminativo	3	408	0,40 €	1,26 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	99	T	Seminativo	3	1.524	1,50 €	4,72 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	109	T	Seminativo	3	1.527	1,50 €	4,73 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	208	T	Seminativo	3	1.409	1,38 €	4,37 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	95	T	Seminativo	3	1.390	1,36 €	4,31 €	Pian dei Grilli s.r.l.
27	103	T	Seminativo	3	1.327	1,30 €	4,11 €	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





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.

I lotti di terreno edificabile oggetto di stima si trovano in una zona di espansione residenziale prossima al centro storico di Monghidoro (dista meno di km 1 dalla piazza centrale), ad ovest dello stesso e si attestano lungo la via Verdi, perpendicolare ad un tratto della via Castelletti.

La convenzione di Lottizzazione è stata stipulata con atto a ministero Notaio Gianluigi Rossi in data 08.09.1979, rep. n.53242, successiva variante di cui alla convenzione urbanistica autenticata nelle firme dal Notaio Domenico Piazza in data 09.10.1991 rep. n.33622 e rinnovata con scrittura privata autenticata nelle firme dal medesimo notaio in data 24.07.2003 rep. n.45.264.

In data **31 marzo 2023**, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria del Comparto “Castelletti” il Comune di Monghidoro segnalava che *“riguardo alla convenzione ed in risposta a quanto da lei richiesto, si precisa che, pur non essendo ad oggi ultimate le opere di urbanizzazione primaria, **per quanto riguarda gli obblighi della “Pian dei Grilli” riguardo alla sola realizzazione delle medesime, la stessa si può ad oggi ritenere libera da ogni vincolo, in quanto il Comune di Monghidoro ha provveduto alla escussione della fidejussione a garanzia**”*, fornendo altresì documentazione a riscontro (Allegato <D>). Lo scrivente non ha ulteriori elementi per definire eventuali rapporti/rivalse riferiti all’escussione della fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione del comparto edilizio.

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. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti di lottizzazione né del sistema fognario. Secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Monghidoro il fabbricato 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 ad interventi da realizzare attraverso piani attuativi. I lotti di terreno di cui alla presente stima fanno parte della convenzione di Lottizzazione precitata, in ultimo rinnovata con scrittura privata autenticata nelle firme dal medesimo notaio in data 24.07.2003 rep. n.45.264. La lottizzazione suddivide le particelle di terreno in oggetto in n.8 lotti, identificati dai nn.49, 51, 56, 59, 60, 61, 65 e 67, individuandone le volumetrie edificabili, che si riassumono nella tabella seguente:

Foglio	Mappale	Lotto	Sup catastale (mq)	Volume edificabile (mc)
27	95	67	1.390	2.030
27	98	60	1.409	2.112
27	99	61	1.524	2.250

27	109	59	1.527	2.250
27	102-145	65	2.080	3.307
27	103	56	1.327	1.944
27	116-192-193	49	1.735	2.480
27	208	51	1.409	2.112

L'area interessata dalla lottizzazione ha una conformazione planimetrica irregolare allungata e giacitura declive, esposta prevalentemente a ovest; attualmente è lasciata a prato.

I **lotti**, identificati con i numeri 49, 51, 56, 59, 60, 61, 65 e 67, hanno conformazioni planimetriche diverse tra loro, alcune pressoché rettangolari ed altre irregolari.

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 <E>**.

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 PREGIUDIZIEVOLI*, pur rimandando alla lettura integrale della Ricognizione ventennale, si riporta la seguente situazione ipotecaria:

Iscrizioni
nulla
Trascrizioni Pregiudizievoli
- 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, 19 febbraio 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 otto lotti di terreno edificabili, alcuni tra loro confinanti.

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 "Castelletti", autorizzato con Concessione Edilizia n. 876/ V/2007. In relazione alla convenzione urbanistica, l'Amministrazione comunale ha precisato che, per quanto riguarda gli obblighi della "Pian dei Grilli" - in riferimento alla sola realizzazione delle medesime - la stessa si può ritenere libera da ogni vincolo, in quanto il Comune di Monghidoro ha provveduto alla escussione della fidejussione a garanzia (Allegato <D>).



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 "Castelletti", autorizzato con Concessione Edilizia n. 876/ V/2007. In relazione alla convenzione urbanistica, l'Amministrazione comunale ha precisato che, per quanto riguarda gli obblighi della "Pian dei Grilli" - in riferimento alla sola realizzazione delle medesime - la stessa si può

ritenere libera da ogni vincolo, in quanto il Comune di Monghidoro ha provveduto alla escussione della fidejussione a garanzia (**Allegato <D>**).

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 E UBICAZIONE IN PIPP

Foglio	Mappale	Lotto	Sup catastale (mq)	Volume edificabile (mc)
27	95	67	1.390	2.030
27	98	60	1.409	2.112
27	99	61	1.524	2.250
27	109	59	1.527	2.250
27	102-145	65	2.080	3.307
27	103	56	1.327	1.944
27	116-192-193	49	1.735	2.480
27	208	51	1.409	2.112

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 comunale 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 gli otto Lotti edificabili (di cui almeno tre con criticità morfologiche) possano riscontrare un interesse ad un prezzo complessivo non superiore a **120.000,00 €**.

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

Bologna 02/04/2026

In fede

Adriano Borri



Allegati:

- A) Documentazione fotografica.
- B) Documentazione catastale.

- C) Documentazione urbanistica e Atto di provenienza.
- D) Comunicazione Comune di Monghidoro – Escussione Fidejussione.
- E) Relazione notarile Ricognizione ventennale Notaio Dott. Maurizio Gullà.