

Mario Chiavelli architetto
Via Santa Croce n. 10/g - 40122 Bologna

Tel. 051 0404353
mario@studiotecnicomast.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURIZIO ATZORI

CURATORE DOTT.SSA VERONICA MATTEI

* * *

N. 48/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: SAVING ENERGY s.r.l.

R.G.

* * *

LOTTO 1

Lo scrivente Arch. Mario Chiavelli, con studio in Bologna, Via Santa Croce n. 10/g, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del fallimento medesimo; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date

d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno,

fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo

eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le caratteristiche

planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle

aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e

per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni

lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo

contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri

gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica

del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza

ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed

epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

riferimento, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), espone

quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà,

il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione

occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione

dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente

gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non

reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati

immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di

sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali

Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei

redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine

di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla

superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano

la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 1

Piena Proprietà relativa a terreni edificabili ubicati in comune di Monzuno

(BO), in prossimità della via G. Verga, la via Montana e via Leonardo Da

Vinci. La superficie fondiaria complessiva dei terreni è di circa 00 ha – 59 are

e 97 centiare, ovvero 5.997,00 mq così come dedotti dalle consistenze espresse

in visura catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Monzuno (BO), beni intestati a:

1. SAVING ENERGY S.R.L. con sede in Comune di Argelato (BO),
Località FUNO, in via San Giobbe n. 18 – C.F. 04209380379 - **proprietà**
per la quota di 1/1

Foglio 29

- Map. 336, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 14
are 34 ca, R.D. 2,59 € e R.A. 5,92 €;

- Map. 380, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 06
are 46 ca, R.D. 1,17 € e R.A. 2,67 €;

- Map. 382, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 01
are 10 ca, R.D. 0,20 € e R.A. 0,45 €;

- Map. 1024, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 05
are 42 ca, R.D. 0,98 € e R.A. 2,24 €;

- Map. 1027, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 28
are 50 ca, R.D. 5,15 € e R.A. 11,78 €;

- Map. 1031, Porz -, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Consistenza 0 ha 04
are 15 ca, R.D. 0,75 € e R.A. 1,71 €;

CONFINI

Il lotto confina con terreni in proprietà terzi e strade di viabilità comunale.

PROPRIETÀ

1. SAVING ENERGY S.R.L. con sede in Comune di Argelato (BO),
Località FUNO, in via San Giobbe n. 18 – C.F. 04209380379 - **proprietà**
per la quota di 1/1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento dell'apertura della presente procedura, risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere così come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza.

Cito a tal proposito, così come riportate nella Relazione Notarile ventennale qui di seguito allegata:

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. LUIGI MORUZZI in data 19 giugno 1997 Rep. 98699, trascritto a Bologna l'11 luglio 1997 all'art. 14481, la società "SAVING ENERGY S.R.L." (relativamente ai mappali 1024 - 1027 - 1031 - 336) unitamente ad altri proprietari confinanti dei terreni predetti, hanno acconsentito nei confronti della Società "ELCONDOR S.R.L." di "ridurre la servitù di passaggio e quindi il proprio diritto di fruirvi, nel tratto di strada tra le proprietà ELCONDOR e GRANDI dai previsti otto metri di larghezza dalla sede stradale agli attuali quattro metri in cui la strada è localizzata.

Conseguentemente tutti i comparenti riconoscono la servitù di passaggio prevista dalla convenzione tra il Comune di Monzuno ed il signor IVANO

FAGGIOLI (rogito Notaio ROCCHI del 18 febbraio 1973 rep. 69227), tra

FAGGIOLI ITALO e BERNARDINI OLIVIERO ha da ritenersi a favore

e contro tutti i terreni individuati aventi accesso dalla laterale destra di Via

Verga, con riduzione dalla larghezza della strada stessa da otto a quattro

metri nel tratto tra le proprietà GRANDI e quella della ELCONDOR SRL

ovvero tra i mappali suindicati e da metri otto alle attuali uscite in cui la

carreggiata è stata realizzata.";

- con atto a ministero del Notaio dott. SERGIO MONIZIO in data 2 marzo

2005 Repertorio n. 112799/8657, trascritto a Bologna il 12 marzo 2005

all'art. 9099, la società "SAVING ENERGY S.R.L." ha costituito una

"servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una porzione di terreno

distinta nel Catasto Terreni di Monzuno al F. 29 con le particelle 348 e 380,

a favore del fondo distinto nel medesimo Catasto e al foglio 29 con la

particella 138, spettante in usufrutto al signor FAGGIOLI SILVANO ed in

nuda proprietà alla di lui figlia Signora FAGGIOLI FEDERICA, onde

comunicare con la Via Giovanni Verga mediante strada della larghezza

costante di 5 (cinque) metri, da costruirsi a spese della SAVING ENERGY

S.R.L. entro 5 (cinque) anni dal 2 marzo 2005; il tracciato di tale strada

risulta ad una distanza di metri 5,5 (cinque virgola cinque) ad est dai

contatori del gas e dell'acqua siti sulla Via Verga. La manutenzione

ordinaria e straordinaria della predetta strada sarà a carico pro-quota dei

lotti di terreno cui servirà.";

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. VALERIO

AURIEMMA in data 30 giugno 2011 Repertorio n. 25140/3294,

debitamente registrato e trascritto a Bologna il 6 luglio 2011 all'art. 18200

è stata stipulata fra la società SAVING ENERGY S.R.L. e il Comune di

Monzuno convenzione edilizia relativa al Piano Particolareggiato di

Iniziativa Privata denominato "Comparto Campo Di Bella" allo scopo di

edificare su terreni distinti nel Catasto Terreni di Monzuno al F. 29 con i

mappali 336 - 1024 - 1027 e 1031, impegnandosi inoltre ad eseguire,

direttamente o tramite ditte specializzate nel settore le opere di

urbanizzazione primaria, definite dall'art. 4 della legge n. 847 del 29 settembre 1964, coi metodi e oneri stabiliti dall'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed in ottemperanza del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 con particolare riferimento all'art. 122 comma 8 che stabilisce, per le opere di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'applicazione dell'art. 57 comma 6 del medesimo D.Lgs. n. 163. Le parti hanno convenuto che il termine ultimo di completamento dei fabbricati all'interno del Piano Particolareggiato sarà di anni 5 (cinque) dalla data di stipula dell'atto con possibilità di proroga puntualmente documentata fino ad un massimo di anni 10 (dieci). Il soggetto attuatore "SAVING ENERGY S.R.L." si è impegnato e si è obbligato a trasferire ai singoli eventuali nuovi proprietari dei lotti, gli oneri derivanti dall'atto.

PERTINENZA

La Società SAVING ENERGY S.R.L., risulta essere piena proprietaria del Lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Il complesso immobiliare su cui è sorto l'edificio in oggetto, è pervenuto all'attuale proprietà, tramite i seguenti Atti:

- quanto al mappale 336 a seguito di acquisto con atto a ministero del Notaio dott. DOMENICO CURIONE in data 31 marzo 2003 Repertorio n. 22144/4404, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 16 aprile 2003 all'art. 12318;
- quanto ai mappali 1024 - 1027 e 1031 a seguito di acquisto con atto a ministero del Notaio dott. DOMENICO CURIONE in data 9 ottobre 1996 Repertorio n. 18570, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 22

ottobre 1996 all'art. 19001;

- quanto ai mappali 380 e 382 a seguito di acquisto con atto a ministero del

Notaio dott. DOMENICO CURIONE in data 9 aprile 1996 Repertorio n.

18359, debitamente registrato e trascritto a Bologna il 19 aprile 1996 all'art.

7452.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** trascritta il

17/11/2023 all'Art. N. 39993;

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca legale** iscritta a Bologna il 17/04/2012 all'art. 2178 per euro

27.021,84 a favore del Comune di Monzuno, con sede in Monzuno (C.F.

00956680375) con domicilio ipotecario eletto in Castel di Casio, Via

Berzantina n. 30/5 presso lo studio dell'Avv. CHRISTIAN

GIANGRANDE, ed a carico della società "SAVING ENERGY S.R.L."

sopra generalizzata (gravante tutti i terreni sopra indicati)

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 22/05/2012 all'art. 2782 per euro

52.000 a favore della signora POPA SILVANA, nata in Albania il

22/09/1966, C.F. PPO SVN 66P62 Z100B, con domicilio ipotecario eletto

in Casalecchio di Reno, Via Garibaldi n. 53, presso lo studio dell'Avv.

PAOLA IOVANE, ed a carico della società "SAVING ENERGY S.R.L."

sopra generalizzata (gravante tutti i terreni sopra indicati).

REGIME FISCALE

I beni oggetto di vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Trattasi di terreni in Comune di Monzuno (BO) e da un'indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che i terreni in oggetto sono classificati come segue:

TERRENI di cui ai MAPPALI 380 e 382 del FOGLIO 29

Da RUE del Comune di Monzuno:

CLASSIFICAZIONE: AC_1° - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità, disciplinati dall'Art. 38 del RUE

Art. 38:

1. Definizione: Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Il RUE articola le aree AC_1 in base alla densità edilizia esistente:

- AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità,
- AC_1b - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, a bassa densità.

2. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle

NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico- architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari). Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o sub-ambito oggetto del PVC .

Per maggiori dettagli su USI AMMESSI, PARAMETRI URBANISTICI e PRESCRIZIONI, si rimanda alla lettura dell'estratto da NTA, qui di seguito allegato.

TERRENI di cui ai MAPPALI 336, 1024, 1027 e 1031 del FOGLIO 29

Da RUE del Comune di Monzuno:

CLASSIFICAZIONE: AC_2 - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione, disciplinati dall'Art. 39 del RUE

Art. 39:

1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia. ^[1]_{SEP}

2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che

ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi

parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo

originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici

delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente

definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca

della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano

proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di

tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione

dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento

urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i

parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo,

facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti

all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il

completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da

completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse

l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina

urbanistica.

3. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_2 gli interventi si attuano per

intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli

strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri

urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente

redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere

di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere, non

potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento

urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello

strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente

ridotte le capacità edificatorie.

Evidenzio inoltre che i suddetti terreni (specificatamente porzioni dei mappali

1024 e 1027) risultano in parte anche in ambito cosiddetto **ARP – Ambiti**

agricoli di rilievo paesaggistico, disciplinati dall'Art. 50 del RUE.

Quanto sopra si riferisce all'analisi della cartografia comunale.

Come precedentemente accennato, il Lotto di terreni è stato inoltre oggetto di

specificata Convenzione Edilizia, stipulata il 30/06/2011, tra il Comune di

Monzuno e la Società SAVING ENERGY S.R.L., a ministero del Notaio Dott.

VALERIO AURIEMMA e trascritta a Bologna il 06/07/2011 ai N.ri 29113

Reg. Gen. e 18200 Reg. Part. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di

Iniziativa Privata denominato "CAMPO DI BELLA", ai sensi ed in attuazione

della Delibera del Consiglio Comunale N. 8, pubblicata sull'Albo Pretorio

Comunale in data 20/01/2010. **Essendo venute meno le tempistiche per**

l'attuazione di quanto convenzionato, il P.P.I.P. sopra citato e la

precedente Convenzione Edilizia, sono quindi da intendersi DECADUTI.

In virtù di quanto sopra riportato, ho fatto specifica richiesta al Comune di

Monzuno (Richiesta Prot. N. 15438 del 05/12/2023) con la quale chiedevo un

aggiornamento in riferimento all'attuale situazione urbanistica dei terreni in

oggetto. Con comunicazione del 08/02/2024, Prot. N. 1864/2024 avente ad

oggetto "**Risposta Prot. 16157/2023 – Campo di Bella**" il Responsabile

dell'Ufficio Tecnico scriveva:

- Le particelle o porzioni di esse che risultano da strumentazione urbanistica

comunale "AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato" o

“ARP, Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, rimangono tali.

- Per le particelle o porzioni di esse che risultano “AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione” essendo all’interno del territorio urbanizzato ricadono nella seconda casistica sopracitata.

Ovvero: *“possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all’interno del territorio urbanizzato di “qualificazione edilizia”, di “ristrutturazione urbanistica” o di “addensamento” o “sostituzione urbana” di cui all’art. 7 della L.R.n. 24/2017” e, punto successivo, “possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) di cui è prevista l’attuazione con intervento diretto, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare direttamente attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA”.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il Lotto è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come precedentemente specificato, trattasi di un lotto complessivamente costituito da terreni ubicati in prossimità della via G. Verga, in Comune di Monzuno (BO).

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di complessivi sei cespiti, interamente identificati al catasto terreni e qualificati a *seminativo*, l'area presenta un andamento in larga parte non pianeggiante, con porzioni caratterizzate anche da un discreto declivio, trattasi comunque di terreni costituiti da vegetazione spontanea a medio e basso fusto, da considerarsi incolti.

Da quanto emerso dalle indagini esperite presso gli Uffici Comunali e tramite piattaforma SIT, i terreni potenzialmente edificabili sono interessati da un indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) piuttosto favorevole: 0,40 mq SU/mq ST, dove: SU (Superficie Utile): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. (Definizione da DTU) e ST è da intendersi come superficie territoriale complessiva.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Vano principale - *coeff. 100%*

Vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Detto principio è la base su cui verranno valutati i terreni nell'ottica di una loro trasformazione urbanistica ed edilizia.

Trattandosi di terreni, lo scrivente procede ad una identificazione delle

Superfici Fondiarie dei cespiti oggetto di stima, ovvero:

Sf complessiva = 5.997,00 mq di cui:

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto ubicato in Comune di Monzuno (BO) in prossimità della via G. Verga, i terreni si trovano in larga parte nel cosiddetto TERRITORIO URBANIZZATO e, come tali, soggetti a possibilità edificatoria con i parametri sopra riportati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Procederò quindi ad una stima in base al valore di trasformazione calcolato sui metri quadri edificabili (con la dovuta fondamentale premessa che si prendono a riferimento i parametri estratti dalla cartografia comunale, i quali dovranno poi eventualmente essere ridiscussi interamente con le Autorità Comunali Competenti). Riporto qui di seguito un riepilogo sulla capacità edificatoria estrapolata:

Foglio 29 – mappale 336:

	Corridoi ecologici locali - Art. 34.2 PSC	Normativa	29	336	1.432	13%	eco_loc
	Connettivo ecologico diffuso - Art. 34.3 PSC	Normativa	29	336	1.432	100%	connettivo_eco
	Reticolo idrografico minore (Art. 47)	Normativa	29	336	1.432	13%	Minore
	Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasf...	Normativa	29	336	1.432	100%	5
	Zone a rischio di frana - R4 - Art. 59 PSC	Normativa	29	336	1.432	100%	R4
	Ambiti a prevalente destinazione residenzia...	Normativa	29	336	1.432	100%	R_ATT
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalent...	Normativa	29	336	1.432	100%	AC_2

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

Terreno edificabile al 100%.

If=0,4 mq/mq

Quindi, se il terreno edificabile è il 100% di 1.432 mq → 1.432 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare **circa 572,8 mq di SU**.

Foglio 29 – mappale 1031:

	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1031	385	100%	5
	Connettivo ecologico diffuso...	Normativa	29	1031	385	100%	connettivo_eco
	Corridoi ecologici locali - Ar...	Normativa	29	1031	385	3%	eco_loc
	Reticolo idrografico minore ...	Normativa	29	1031	385	3%	Minore
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1031	385	100%	R_ATT
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1031	385	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1031	385	100%	AC_2

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

Terreno edificabile al 100%.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 100% di 385 mq → 385 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare circa 154,0 mq di SU

Foglio 29 – mappale 1027:

Strumento: PSC							
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1027	2.732	100%	5
	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1027	2.732	35%	ARP
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	1027	2.732	100%	connettivo_eco
	Corridoi ecologici locali - Ar...	Normativa	29	1027	2.732	14%	eco_loc
	Reticolo idrografico minore ...	Normativa	29	1027	2.732	14%	Minore
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1027	2.732	65%	R_ATT
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1027	2.732	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1027	2.732	65%	AC_2
	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1027	2.732	35%	ARP

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 65% di 2732 mq → 1.775,8 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso realizzare circa 710,32 mq di SU

Foglio 29 – mappale 1024:

Strumento: PSC							
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	1024	646	100%	5
	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1024	646	78%	ARP
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	1024	646	100%	connettivo_eco
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	1024	646	22%	R_ATT
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	1024	646	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_2, Aree edificabili per fu...	Normativa	29	1024	646	22%	AC_2
	ARP, Ambiti agricoli di riliev...	Normativa	29	1024	646	78%	ARP

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 22% di 646 mq → 142 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare **circa 56,85 mq di SU**

Foglio 29 – mappale 380:

Strumento: PSC							
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	380	684	100%	5
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	380	684	100%	connettivo_eco
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	380	684	100%	R
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	380	684	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_1a. Aree residenziali ad ...	Normativa	29	380	684	89%	AC_1a
	M, Infrastrutture per la mobi...	Normativa	29	380	684	11%	M

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è l'89% di 684 mq → 608,76 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare **circa 243,50 mq di SU**

Foglio 29 – mappale 382:

Strumento: PSC							
	Zonizzazione Carta delle Att...	Normativa	29	382	112	100%	5
	Connettivo ecologico diffus...	Normativa	29	382	112	100%	connettivo_eco
	Ambiti a prevalente destinaz...	Normativa	29	382	112	100%	R
	Zone a rischio di frana - R4 ...	Normativa	29	382	112	100%	R4
Strumento: RUE							
	AC_1a. Aree residenziali ad ...	Normativa	29	382	112	100%	AC_1a

da STRUMENTO RUE:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani attuativi.

If=0,4 mq/mq

Quindi se il terreno edificabile è il 100% di 112 mq → 112 mq di terreno edificabile. Avendo un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq posso

realizzare **circa 44,80 mq di SU**

In base a tutto quanto sopra esposto, il valore commerciale del Lotto risulta:

○ **AREA POTENZIALMENTE EDIFICABILE:** valore considerato di

circa 150,00 €/mq di SU realizzabile da cui **1.782,27 * 150 = 267.340,50 €**

che, considerando una ragionevole approssimazione, portano a:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: € 265.000,00

(Euro duecentosessantacinquemila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare

natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il

mercato immobiliare, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10%

del valore di mercato per un:

VALORE BASE D'ASTA: € 235.000,00

(Euro duecentotrentacinquemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; lì 27/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Monzuno
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Relazione notarile (copia)