	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	* * *	**R.G. 27/2026**
	PREMESSA	**LOTTO Unico**
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	
	o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	o IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	o CONFINI	
	o PROPRIETÀ	
	o CORRISPONDENZA CATASTALE	
	o PARTI COMUNI E SERVITU’	
	o VINCOLI E ONERI	
	o PERTINENZA	
	o PROVENIENZA DEL BENE	
	o ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	o REGIME FISCALE	
	o INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	o DESCRIZIONE DEI BENI	
	o CONSISTENZA COMMERCIALE	
	o 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 del mercato sono state consultate fonti dirette (OMI), indirette (FIAIP) ed esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative. Tale criterio permette l'individuazione del presunto canone di locazione, a conforto della metodologia comparativa è stata quindi sviluppata anche l'ipotesi per capitalizzazione, determinando il più probabile valore di mercato dei beni con la media matematica dei due valori risultanti.

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 delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura giudiziaria, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

LOTTO Unico

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati siti in Comune di Voltaggio (AL), per un'estensione complessiva pari a circa mq 314.572,00, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Terreni del Comune di Voltaggio (AL) beni intestati a: Società in Liquidazione per la proprietà per 1/1.

- Foglio 26 Part 8, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 11 ha 21 are 90 ca, R.D. € 104,29 R.A. € 28,97;
- Foglio 26 Part 10, Cat. BOSCO CEDUO Classe 2, Superficie 72 ca, R.D. € 0,04 R.A. € 0,01;
- Foglio 26 Part 13, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 54 are 20 ca, R.D. € 8,40 R.A. € 11,20;
- Foglio 26 Part 14, Cat. PASC ARBOR Classe U, Superficie 1 ha 24 are 10 ca, R.D. € 6,41 R.A. € 3,20;
- Foglio 26 Part 15, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 24 are 20 ca, R.D. € 3,75 R.A. € 5,00;
- Foglio 26 Part 16, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 04 are 90 ca, R.D. € 0,76 R.A. € 1,01;
- Foglio 26 Part 17, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 15 are 80 ca, R.D. € 2,45 R.A. € 3,26;
- Foglio 26 Part 18, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 37 are 70 ca, R.D. € 10,71 R.A. € 12,66;
- Foglio 26 Part 19, Cat. FABB. DIRUTO Superficie 04 are 50 ca;
- Foglio 26 Part 20, Cat. PASCOLO Classe 1, Superficie 72 are 80 ca,

R.D. € 4,89 R.A. € 2,26;

- Foglio 26 Part 21, Cat. BOSCO CEDUO Classe 2, Superficie 1 ha 84 are 00 ca, R.D. € 11,40 R.A. € 3,80;
- Foglio 26 Part 25, Cat. PRATO ARBOR Classe U, Superficie 13 are 00 ca, R.D. € 3,69 R.A. € 3,36;
- Foglio 26 Part 26, Cat. PRATO ARBOR Classe U, Superficie 29 are 40 ca, R.D. € 8,35 R.A. € 7,59;
- Foglio 26 Part 27, Cat. BOSCO CEDUO Classe 1, Superficie 1 ha 03 are 10 ca, R.D. € 9,58 R.A. € 2,66;
- Foglio 26 Part 28, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 05 are 80 ca, R.D. € 0,90 R.A. € 1,20;
- Foglio 26 Part 29, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 04 are 40 ca, R.D. € 0,68 R.A. € 0,91;
- Foglio 26 Part 30, Cat. SEMINATIVO Classe 4, Superficie 06 are 90 ca, R.D. € 1,07 R.A. € 1,43;
- Foglio 26 Part 35, Cat. INCOLT PROD Classe U, Superficie 90 are 70 ca, R.D. € 0,94 R.A. € 0,47;
- Foglio 26 Part 36, Cat. PASC CESP Classe U, Superficie 29 are 50 ca, R.D. € 0,61 R.A. € 0,30;
- Foglio 26 Part 40, Cat. BOSCO CEDUO Classe 2, Superficie 2 ha 55 are 50 ca, R.D. € 15,83 R.A. € 5,28;
- Foglio 26 Part 45, Cat. PRATO ARBOR Classe U, Superficie 22 are 60 ca, R.D. € 6,42 R.A. € 5,84;
- Foglio 26 Part 46, Cat. PASC CESP Classe 2, Superficie 31 are 60 ca, R.D. € 0,65 R.A. € 0,33;

- Foglio 26 Part 47, Cat. INCOLTO PROD Classe U, Superficie 45 are 60 ca, R.D. € 0,47 R.A. € 0,24;
- Foglio 26 Part 48, Cat. PASCOLO Classe 2, Superficie 95 are 50 ca, R.D. € 4,93 R.A. € 1,48;
- Foglio 26 Part 49, Cat. PASC CESP Classe 2, Superficie 5 ha 05 are 60 ca, R.D. € 10,44 R.A. € 5,22;
- Foglio 26 Part 50, Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 2 ha 61 are 70 ca, R.D. € 8,11 R.A. € 4,05.

CONFINI

Immobili della stessa proprietà, ragioni proprietà terze, beni comuni e comunali, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

La Società in Liquidazione, risulta proprietaria per la proprietà per 1/1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto rinvenuto 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.

VINCOLI E ONERI

Vedere la relazione notarile.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima la Società in Liquidazione risulta proprietaria per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di fusione per incorporazione notaio …… del 24/07/2023 Rep. n. 6527/4739 trascritto il 27/07/2023 al n. 2961;
- Atto di compravendita notaio …… del 29/04/1997 Rep. n. 236250/13370, trascritto il 03/05/1997 al n. 1492 part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale n. 22/2026 trascritta il 21/04/2026 al n. 1488 part.

ISCRIZIONI:

- -

REGIME FISCALE

Il Società in Liquidazione NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO terreni agricoli e NON FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge "Tupini".

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/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

Secondo il principale strumento urbanistico del Comune di Voltaggio (P.R.G.C.) gli immobili oggetto della presente stima ricadono in area classificata come *Aree di Salvaguardia Ambientale - Aree Agricole a Colture Legnose E2)* e sono da considerarsi non edificabili.

L'unico cespite precedentemente censito al Catasto Fabbricati è costituito da

un rudere in avanzato stato di rovina, per cui è già stato disposto il declassamento catastale a Fabbricato Diruto ed è da considerarsi non recuperabile, anche in virtù della mancanza di qualsivoglia titolo abilitativo che ne abbia legittimato la costruzione.

Conformità impianti.

Trattasi di terreni privi di impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni si trovano in collinare nei pressi del Comune di Voltaggio, a circa 5,0 km dal centro del paese, in direzione Sud/Est. I terreni sono raggiungibili solo a piedi, percorrendo un tratto dell'unica strada di accesso di proprietà privata, non asfaltata e particolarmente accidentata; sono occupati prevalentemente da vegetazione boschiva, che all'attualità risulta incolta, e non governata, con andamento collinare.

Durante il sopralluogo non è stato possibile raggiungere il rudere a causa della fitta vegetazione che ne impedisce l'accessibilità, ma a vista si mostra come un ammasso di macerie abbandonate da tempo.

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. Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Part 8 (*Bosco Ceduo*) circa mq 112.190,00 - *coeff. 100%*

	Part 10 (*Bosco Ceduo*)	circa mq 72,00 - *coeff. 100%*	
	Part 13 (*Seminativo*)	circa mq 5.420,00 - *coeff. 100%*	
	Part 14 (*Pasc. Arbor.*)	circa mq 12.410,00 - *coeff. 100%*	
	Part 15 (*Seminativo*)	circa mq 2.420,00 - *coeff. 100%*	
	Part 16 (*Seminativo*)	circa mq 490,00 - *coeff. 100%*	
	Part 17 (*Seminativo*)	circa mq 1.580,00 - *coeff. 100%*	
	Part 18 (*Seminativo*)	circa mq 3.770,00 - *coeff. 100%*	
	Part 19 (*Fabbr. Diruto*)	circa mq 450,00 - *coeff. 100%*	
	Part 20 (*Pascolo*)	circa mq 7.280,00 - *coeff. 100%*	
	Part 21 (*Bosco Ceduo*)	circa mq 18.400,00 - *coeff. 100%*	
	Part 25 (*Prato Arbor.*)	circa mq 1.300,00 - *coeff. 100%*	
	Part 26 (*Prato Arbor.*)	circa mq 2.940,00 - *coeff. 100%*	
	Part 27 (*Bosco Ceduo*)	circa mq 10.310,00 - *coeff. 100%*	
	Part 28 (*Seminativo*)	circa mq 580,00 - *coeff. 100%*	
	Part 29 (*Seminativo*)	circa mq 440,00 - *coeff. 100%*	
	Part 30 (*Seminativo*)	circa mq 690,00 - *coeff. 100%*	
	Part 35 (*Incolto Prod.*)	circa mq 9.070,00 - *coeff. 100%*	
	Part 36 (*Pasc. Cesp.*)	circa mq 2.950,00 - *coeff. 100%*	
	Part 40 (*Bosco Ceduo*)	circa mq 25.550,00 - *coeff. 100%*	
	Part 45 (*Prato Arbor.*)	circa mq 2.260,00 - *coeff. 100%*	
	Part 46 (*Pasc. Cesp.*)	circa mq 3.160,00 - *coeff. 100%*	
	Part 47 (*Incolto Prod.*)	circa mq 4.560,00 - *coeff. 100%*	
	Part 48 (*Pascolo*)	circa mq 9.550,00 - *coeff. 100%*	
	Part 49 (*Pasc. Cesp.*)	circa mq 50.560,00 - *coeff. 100%*	
	Part 50 (*Bosco Ceduo*)	circa mq 26.170,00 - *coeff. 100%*	

Per complessivi circa mq 314.572,00

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, i sottoscritti ritengono 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, come di seguito:

TIPOLOGIA	CAT.	CONS.		COEFF.	STIMA
Voltaggio		314572,00	mq	%	VAM 2026
F26P8	BOSCO CED.	112190,00	mq	100,00%	€ 59.460,70
F26P10	BOSCO CED.	72,00	mq	100,00%	€ 38,16
F26P13	SEM	5420,00	mq	100,00%	€ 3.089,40
F26P14	PASC. ARB	12410,00	mq	100,00%	€ 1.241,00
F26P15	SEM	2420,00	mq	100,00%	€ 1.379,40
F26P16	SEM	490,00	mq	100,00%	€ 279,30
F26P17	SEM	1580,00	mq	100,00%	€ 900,60
F26P18	SEM	3770,00	mq	100,00%	€ 2.148,90
F26P19	FABB. DIR	450,00	mq	100,00%	€ 45.000,00
F26P20	PASC.	7280,00	mq	100,00%	€ 728,00
F26P21	BOSCO CED.	18400,00	mq	100,00%	€ 9.752,00
F26P25	PRATO ARB	1300,00	mq	100,00%	€ 650,00
F26P26	PRATO ARB	2940,00	mq	100,00%	€ 1.470,00
F26P27	BOSCO CED.	10310,00	mq	100,00%	€ 5.464,30
F26P28	SEM	580,00	mq	100,00%	€ 330,60
F26P29	SEM	440,00	mq	100,00%	€ 250,80
F26P30	SEM	690,00	mq	100,00%	€ 393,30
F26P35	INCOL. PROD.	9070,00	mq	100,00%	€ 272,10
F26P36	PASC. CESP.	2950,00	mq	100,00%	€ 295,00
F26P40	BOSCO CED.	25550,00	mq	100,00%	€ 13.541,50
F26P45	PRATO ARB	2260,00	mq	100,00%	€ 1.130,00
F26P46	PASC. CESP.	3160,00	mq	100,00%	€ 316,00
F26P47	INCOL. PROD.	4560,00	mq	100,00%	€ 136,80
F26P48	PASC.	9550,00	mq	100,00%	€ 955,00
F26P49	PASC. CESP.	50560,00	mq	100,00%	€ 5.056,00
F26P50	BOSCO CED.	26170,00	mq	100,00%	€ 13.870,10

VALORE COMMERCIALE	€ 168.148,96

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 168.000,00

(€uro cento-sessanta-otto-mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e le particolari condizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 151.000,00

(€uro cento-cinquanta-uno-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 02/10/2026

IL CONSULENTE TECNICO