

**ARCH. VALENTINA CAIVANO**

VIA DANTE N. 34 - 40125 BOLOGNA  
TEL. 339 1467321 FAX 051 0823744  
e-mail: valentinacaivano@studio0.it  
pec: valentina.caivano@legalmail.it

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI**

**CURATORE DOTT. ALBERTO DE ROBERTIS**

**n. 34/2023 R.G.**

\* \* \*

**LOTTO 1**

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**FALLIMENTO CACCIARI COSTRUZIONI S.R.L.**

(Avv. Paolo Filice)

Il Giudice della procedura in epigrafe in data 13 giugno 2023 autorizzava il curatore Dott. Alberto De Robertis di nominare la sottoscritta, arch. Valentina Caivano con studio a Bologna in via Dante n. 34, iscritta all'albo degli architetti di Bologna con il n° 3761, come consulente tecnico d'ufficio per stimare il più probabile valore di mercato degli immobili di piena proprietà della CACCIARI COSTRUZIONI S.R.L., (C.F-P.IVA: 02198631208), con sede in San Lazzaro di Savena (Bo), in via Commenda n.34, in persona del legale rappresentante, sig. Andrea Cacciari (C.F.: CCCNDR54B18A944Q). Gli immobili oggetto di perizia sono siti in due diversi Comuni, pertanto, si provvede alla valutazione dei beni con due distinte perizie.

**LOTTO 1**

Porzione cielo - terra di fabbricato industriale, con annesse aree cortilive, costituita da un capannone al piano terra con vani ad uso ufficio al piano primo, sita in Comune di Medicina (Bo), Via Piave 207, attualmente identificata, a seguito di modifiche, variazione ed accorpamenti catastali:

al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 160:

- mappale 79 sub 24, cat. D/ 7, p. T;

- mappale 79 sub 25, cat. D/7, p. T;

ARCH. VALENTINA CAIVANO

- mappale 79 sub 26, cat. D/7, p. T;

- mappale 79 sub 27, cat. D/7, p.T;

- mappale 79 sub 28, cat. D/7, p.T;

- mappale 79 sub 29, cat. D/7, p.T;

- mappale 79 sub 30, cat. D/7, p. T;

- mappale 79 sub 31, cat. D/7, p.T;

- mappale 79 sub 32, cat. D/7, p. T;

- mappale 79 sub 33, cat. D/7, p.T-1

- mappale 79 sub 34, cat. C/7;

al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 160:

- mappale 671 sem. arb.

## LOTTO 2

Locale box auto, posto in piano seminterrato del fabbricato sito nel Comune di Bologna in Via Stredelli Guelfi 58/2, attualmente identificata:

al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 222:

- mappale 18 sub 47, cat. C/6, p. S1;

\* \* \*

## LOTTO 1

Vista la natura dei beni e l'andamento del mercato, nella valutazione del bene si procederà anche alla valutazione del valore di trasformazione dell'area, in quanto risulta depositato un permesso a costruire ancora non rilasciato ma in fase di chiusura (mancano alcune integrazioni). Tale valutazione dimostra che la trasformazione del bene, non ne massimizza il valore. Varrà quindi valutato come lotto unico, nello stato di fatto in cui si trova.

➤ **Consistenza e ubicazione degli immobili**

I beni oggetto di perizia sono collocati nel centro del Comune di Medicina, che dista circa 30 km dalla città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna, ben servito anche dal trasporto pubblico che lo collega con la città.

Il fabbricato oggetto stima è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, di cui uno classificato come di **interesse storico-culturale e testimoniale**.

Trattasi di capannone cielo terra con numerose unità interne, per una maggiore chiarezza si elencano le dimensioni in base ai subalterni così da averne un quadro completo:

- mappale 79 sub 23, cat. BCNC (sub 24/25/26) Superficie Utile 119,49 mq e area cortiliva esterna di circa 690 mq

- mappale 79 sub 24, cat. D/ 7, p. T; Superficie Utile 98,50 mq

- mappale 79 sub 25, cat. D/7, p. T; Superficie Utile 121,55 mq

- mappale 79 sub 26, cat. D/7, p. T; Superficie Utile 171,90 mq

- mappale 79 sub 27, cat. D/7, p.T; Superficie Utile mq 458,72 mq

- mappale 79 sub 28, cat. D/7, p.T; Superficie Utile 99,44 mq

- mappale 79 sub 29, cat. D/7, p.T; Superficie Utile 183,81 mq

- mappale 79 sub 30, cat. D/7, p. T; Superficie Utile 179,36 mq

- mappale 79 sub 31, cat. D/7, p.T; Superficie Utile 549,81 mq

- mappale 79 sub 32, cat. D/7, p. T; Superficie Utile 452,26 mq

- mappale 79 sub 33, cat. D/7, p.T-1; Superficie Utile 1900,59 mq

- mappale 79 sub 34, cat. C/7; Superficie 123 mq

- mappale 79 sub 35, BCNC (sub 31/32/33/34) Superficie Utile 457,29 mq e

area cortiliva esterna di circa 240 mq.

Il calcolo volumetrico presente nel permesso a costruire depositato presso il comune con Prot. N. 23435/2021 del 31/12/2021 è di 37296,25 mc per una Superficie Lorda totale di 5071,34 mq.

L'area adiacente al fabbricato identificato al Catasto Terreni al foglio 160, mappale 671 ha una consistenza di 4382 mq.

➤ **Identificazione catastale**

**Visura del 28/11/2023 - Catasto Fabbricati**

		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	MICR O ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA		
1		160	79	24			D/7			Euro 412,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
2		160	79	25			D/7			Euro 508,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
3		160	79	26			D/7			Euro 732,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
4		160	79	27			D/7			Euro 2120,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
5		160	79	28			D/7			Euro 440,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
6		160	79	29			D/7			Euro 772,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
7		160	79	30			D/7			Euro 764,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
8		160	79	31			D/7			Euro 2252,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
9		160	79	32			D/7			Euro 1848,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
10		160	79	33			D/7			Euro 8072,00	VARIAZIONE del	02/11/2022
11		160	79	34			C/7	U	123 mq	Euro 254,00	VARIAZIONE del	02/11/2022

**Visura del 28/11/2023 - Catasto Terreni**

N		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		FOGLIO	PART	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ	REDDITO			
							ha are ca		Domenicale	Agrario		
1	160	671			-	SEMIN I ARBOR	43 82	BA1A	Euro 52,28	Euro 24,89	FRAZIONAMENTO del	26/05/1994

Rispetto alle ultime planimetrie catastali presenti al NCEU di Medicina presentate il 20/12/2021, si rilevano alcune indicazioni errate nelle altezze interne ma tali errori non richiedono un aggiornamento delle planimetrie in quanto non variano la consistenza delle unità.

➤ **Parti comuni e servitù**

Gli immobili oggetto di stima comprendono anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e come indicato nei rogiti di provenienza, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del notaio Andrea Errani del 21/12/2007 rep. n. 77730/23954 trascritto a Bologna il giorno 17/01/2008 al n. 3626 e part. 1882: *art.6) Fra le parti si conviene che a carico dei beni in oggetto ed a favore della residua proprietà della società venditrice, distinta con i subalterni 4, 5, 6, 10 et 13 del mappale 79, siano costituite le seguenti servitù:*

*- servitù di passaggio per perdoni ed automezzi di ogni genere, da esercitarsi su di una porzione di immobile della larghezza di mt. 8 posta sul lato ovest, tale da consentire l'accesso alla residua parte del capannone di proprietà della società venditrice, soggetto attivo della presente servitù.*

*- servitù di luci e vedute sul confine con l'immobile in oggetto.*

Ad oggi tale porzione risulta identificata al Fg. 160 Mapp. 79 sub. 23 come BCNC ai sub 24-25-26.

➤ **Altri vincoli e oneri**

In relazione all'immobile oggetto di perizia non si sono riscontrati ulteriori vincoli che influiscano sulla valutazione economica del bene, ad esclusione di quanto riportato nell'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito

ARCH. VALENTINA CAIVANO

notaio Andrea Errani del 21/12/2007 rep. n. 77730/23954 trascritto a Bologna il giorno 17/01/2008 al n. 3626 e part. 1882.

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale depositata agli atti, redatta dal Notaio Guglielmo Luca, notaio in Pianoro in data 7 novembre 2023 che si allega.

➤ **Confini**

L'immobile oggetto di perizia confina con ragioni comuni, alla via Piave, ai mappali 59,167,353,201, 277, 603, 657, 597, 241, 190, 329, 181, 126, 194 e al mappale 79 sub 14, 18, 22, salvo altri.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano intestate per la piena proprietà alla CACCIARI COSTRUZIONI S.R.L., (C.F-P.IVA: 02198631208), con sede in San Lazzaro di Savena (Bo), in via Commenda n.34.

➤ **Provenienza dei bene**

Gli immobili in oggetto risultavano appartenere in piena ed esclusiva proprietà della CACCIARI COSTRUZIONI S.R.L., (C.F-P.IVA: 02198631208), con sede in San Lazzaro di Savena (Bo), in via Commenda n.34, in persona del legale rappresentante, sig. Andrea Cacciari (C.F.: CCCNDR54B18A944Q), la quale acquistava in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Andrea Errani del 21/12/2007 rep. n. 77730/23954 trascritto a Bologna il giorno 17/01/2008 al n. 3626 e part. 1882 dalla società MARCHESINI S.R.L.

La MARCHESINI S.R.L., trasferiva la propria sede a Medicina (BO) con atto notaio Rossi Federico in data 02/04/1996 rep. 19315 trascritto a Bologna il 03/08/2000 al part. 23167.

ARCH. VALENTINA CAIVANO

Con atto a rogito notaio Rossi Federico in data 17/12/1995 rep. 18199 trascritto a Bologna il 12/01/1996 al part. 1021, la società MARCHESINI TRASPORTI S.R.L. con sede a Bologna (BO) mutava la denominazione in MARCHESI S.R.L. con sede a Bologna (BO).

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

L'attuale proprietaria è una società.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Vedere relazione notarile.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a IVA.

➤ **Indagine Amministrativa**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area distinta al Foglio 160, Particelle 79, 671 del Comune di Medicina è soggetta alle seguenti destinazioni urbanistiche:

**PSC** (Particelle 79, 671)

- Potenzialità archeologiche livello 2 (art. 2.2.6)
- Perimetro territorio urbanizzato (art. 5.2.1)
- AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3)
- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)

**RUE** (Particelle 79, 671)

- in parte Ambiti disciplinati da schede di RUE (Capo 1.4 SC)
- Perimetro territorio urbanizzato (PSC art. 5.2.1)
- in parte AUC\_A2 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (art. 1.2.3 SC)

ARCH. VALENTINA CAIVANO

- in parte AUC\_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (art. 1.2.2 SC)

**RUE** (Particella 79)

- in parte VC\_A - Strade urbane secondarie - tratti esistenti (art. 10.1.2)

- in parte Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale in territorio urbano (beni culturali) (Capo 1.1 SC)

Inoltre, risulta essere presente una scheda nell'elenco degli interventi diretti convenzionati (P) per via Piave U\_12 - che si allega.

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina, relativamente alle unità oggetto di perizia risultano costruite in periodo antecedente al 01/09/1967 (ante '67) inoltre è stato possibile reperire quanto segue:

- **Permesso di Nuova Costruzione** Prot. n. 4332 del 10/07/1956 per costruzione di ampliamento di fabbricato esistente, edificio da adibirsi a magazzino di prodotti agricoli - selezione meccanica sementi.

- **Licenza** N.28 del 29/03/1958 per costruzione di magazzino per selezione sementi e produzione mangimi concentrati.

- **Abitabilità** N.42 rilasciata il 09/06/1959.

- **Licenza** N.37 del 1/04/1976 per variante al fabbricato di cui PDC Prot.n. 4332 del 1956 - per modifiche recinzione, aperture portoni su via Piave.

- **Autorizzazione** N.132/82 per costruzione recinzione, tettoie e aperture portoni in via S. Carlo.

- **Concessione edilizia in sanatoria** N.22 del 2/05/1989 per opere difformi interne, fabbricato ad uso deposito autocarri e officina.

- **Abitabilità** Prot.N.2693/86 rilasciata il 18/04/1989.

ARCH. VALENTINA CAIVANO

- **SCIA** N.0005722 del 07/05/2012 per apertura portoni su via Piave, mediante trasformazione di finestra in porta.

- **SCIA** N.0006887 del 26/05/2012 per realizzazione di recinzione su via Piave.

- **SCIA** N.0010505 del 03/08/2012 per apertura nuovo passo carraio su via Piave.

- **CILA in Sanatoria e MS per frazionamento** P.Gen.8651/2021 del 14/05/2021

- **CILA per MS per frazionamento** P.Gen.15128/2021 del 30/08/2021

Gli elaborati di cui alla CILA in sanatoria Prot. Gen. 8651/2021 del 14/05/2021 hanno permesso di verificare la sostanziale conformità dell'opera ai precedenti titoli edilizi; piccole differenze nella sovrapposizione tra stato rilevato e stato legittimo assunto quale C.E. in sanatoria N.22 Prot.2693/1986, sono state dichiarate tramite elaborato delle difformità, in cui si evidenziavano le difformità in tolleranza secondo art.19bis e quelle oggetto di sanatoria.

Infine, risulta essere stata presentata **Domanda di Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia con parziale demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di nuovi fabbricati residenziali, oltre a restauro e risanamento conservativo di fabbricato classificato – via Piave n.207 Medicina”** registrata ai prott. nn. 23435,23440, 23441, 23442, 23443, 23444, 23445 del 31/12/2021 e successive integrazioni con convezione con il Comune di Medicina per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla L.R. n. 31/2002 opra L.R. n. 15/2013.

I documenti inerenti a questo permesso a costruire sono stati forniti alla

ARCH. VALENTINA CAIVANO

scrivente dallo studio di progettazione dell'Architetto Sarti Sebastiano (CF: SRTSST67L23A757K) e non dal Comune in quanto il Permesso a Costruire non è ancora stato rilasciato perchè carente di alcune integrazioni richieste dagli organi competenti.

A seguito di un incontro con l'amministrazione pubblica è stato chiarito alla scrivente l'interesse del Comune nel voler portare a conclusione questo progetto al fine di trasformare l'area su cui gli immobili insistono.

Sarà pertanto valutato anche il valore di trasformazione basandoci sul progetto presentato.

➤ **Certificazione energetica**

A seguito dell'analisi della tipologia d'uso dell'immobile, **magazzino senza permanenza di persone**, vista la mancanza di alcune finestre, e non essendo presente alcun tipo di impianto di riscaldamento si rientra nei casi definiti dal comma 5 art. 1 della DGR 1275/2015 e s.m.i., esclusi dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica:

*“d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica”*

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

➤ **Descrizione dei beni**

Il fabbricato oggetto stima è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, il primo affaccia su via Piave e si configura in un unico volume a pianta rettangolare e coperto a due falde, ed è classificato come di **interesse storico-culturale e testimoniale**.

La porzione più ampia, collocata sul retro a nord est è composta da 4 campate con copertura a volta e presenta una configurazione con volume a tutta altezza e sostanzialmente libera da partizioni e solai intermedi; fatta salva la parte collocata in adiacenza al nucleo vincolato che si sviluppa su due livelli e si configura come un volume a pianta trapezoidale frazionata in più stanze collegate tra loro. Si tratta di un capannone dalle caratteristiche architettoniche industriali degli anni Cinquanta, di grandi dimensioni che disegna e occupa l'intero lotto; l'uso urbanistico attuale è quello di magazzino.

L'edificio risulta in cattive condizioni manutentive anche per il mero deposito di materiale in quanto vi sono infiltrazioni dal tetto e infissi rotti.

Il terreno adiacente è cementato ma anche qui la vegetazione ha iniziato a rompere la pavimentazione.

**Descrizione del Permesso a Costruire Prot. N. 23435/2021 del 31/12/2021 e successiva e integrazioni:**

Il permesso a costruire non risulta ancora rilasciato in quanto carente di alcuni documenti, ma nonostante questo ha tutte le caratteristiche per essere approvato dalla pubblica amministrazione e pertanto si utilizzeranno i parametri urbanistici e edilizi impostati in questa pratica.

Si procede quindi con una stima data dal valore di trasformazione del bene

considerando come progetto di trasformazione proprio il Permesso a Costruire Prot. N. 23435/2021 del 31/12/2021 presentata dall'Arch. Sarti Sebastiano.

Dalla relazione e dalle comunicazioni intercorse tra il comune e l'architetto si evince che il PdC è vincolato ad una convenzione tra il comune e l'attore del permesso a costruire, tale convenzione verte nella realizzazione di 11 unità convenzionate. Tale accordo comporta uno sconto degli oneri di costruzione pari al costo di realizzazione della pista ciclabile.

Per la valutazione di trasformazione verranno utilizzati i dati geometrici prodotti e depositati dall'arch. Sarti.

Il progetto si configura con 3 diversi tipi di intervento:

- **Ristrutturazione Edilizia (RE)** con miglioramento sismico (edificio D) per l'immobile classificato di interesse storicoculturale e testimoniale;
- **Demolizione e Ricostruzione entro sagoma e volume (DR)** (edifici A-B-C);
- **Demolizione e Ricostruzione fuori sagoma e dentro volume (DR)** (edifici A-VILLE).

**Edificio A:** trattasi di edificio composto da due vani scala con ascensore che servono rispettivamente 3 e 4 piani fuori terra. Al piano terra si trovano 12 garage, 10 posti auto e 2 posti moto. Il primo vano scala serve 5 appartamenti che si sviluppano su due piani con vano scala interno e con zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, ogni unità immobiliare è servita da balconi. Dal secondo vano scala è possibile accedere al piano primo dove si trovano: due trilocali, un monocale e un

bilocale. Al piano secondo 4 loft che si sviluppano su due livelli (duplex)

dove al terzo piano si trova uno spazio secondario.

**Edificio B:** trattasi di edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano

terra sono collocati 15 garage e 8 posti auto. Al piano primo, raggiungibile

con scala condominiale e ascensore si trovano 7 villette a schiera ognuna

con accesso pedonale per mezzo di piccola corte frontale zona giorno al

piano primo e zona notte al piano secondo. Al piano primo, oltre al cortile di

accesso, si trova un cortile d'inverno, mentre al piano secondo ogni unità ha

una terrazza.

**Edificio C:** L'edificio è composto da 3 piani fuori terra: al piano terreno si

trova una zona soggetta a servitù di passaggio e quindi spazio comune, due

negozi, due vani scala con ascensore che collegano i piani superiori. Sempre

al piano terra si hanno 6 garage e uno spazio posto moto e bici, oltre ad un

monocale e un trilocale. Al piano primo da una scala è possibile

raggiungere 4 appartamenti che si sviluppano su due livelli con zona giorno

al piano primo e zona notte al secondo piano, due quadrilocali e due

trilocali. Dal secondo vano scala si accede al piano primo a un appartamento

che si sviluppa su due livelli (quadrilocale) e a due appartamenti (un

trilocale e un bilocale), al secondo piano si ha un trilocale e un monocale

entrambi mansardati. Tutti gli appartamenti sono dotati di terrazzo. Dalla

bozza della convenzione risulta che tutti gli appartamenti saranno in Edilizia

Residenziale Sociale pertanto assoggettati ai vincoli della convenzione.

**Edificio D:** edificio classificato di interesse storicoculturale e testimoniale,

pertanto, zona soggetta a sola ristrutturazione edilizia con miglioramento

sismico e che ha funzione di magazzino senza permanenza di persone.

**Villetta 1-2:** trattasi di bifamigliare rispettivamente con accesso indipendente, la prima con cortile a C che contorna l'unità la seconda con giardino frontale e giardino sul retro.

Le unità si sviluppano su 2 piani con zona giorno, disimpegno, bagno, garage e centrale termica al piano terra, e tre camere a doppi servizi al piano primo, inoltre il tetto è lastrico solare collegato direttamente attraverso scala interna, al piano primo si ha un balcone al servizio di una camera matrimoniale.

**Villetta 3:** edificio cielo terra su due piani, in aderenza alla villetta 2 per il solo muro del garage. Al piano terra si trova il garage collegato direttamente all'unità, la zona giorno, una camera da letto, disimpegno, un bagno e la centrale termica. Al piano primo, oltre a due terrazze si trovano una camera matrimoniale, una singola e due servizi igienici. Circonda l'edificio un'area cortiliva esclusiva.

**Villetta 4-9:** Trattasi di tre bifamigliari identiche composte da zona giorno al piano terra con servizio igienico, centrale termica e garage. Al piano primo invece la zona notte con tre camere da letto e due servizi igienici, oltre a un balcone, inoltre dalla scala interna è possibile raggiungere il lastrico solare posto al piano superiore. Entrambe le unità hanno corte esclusiva che circonda l'unità rispettivamente su tre lati.

➤ **Conformità impianti**

Presso gli organi competenti vi sono protocollate solo le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici dei magazzini. Per gli altri impianti presenti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di

rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile.

\* \* \*

➤ **Consistenza commerciale dello stato di fatto**

Con riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n°138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...” la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente, del 25% se non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione dei beni è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

<b>Destinazione dei beni</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<b>Capannone</b>	4432	1	4432
BCNC sub 23- sub 35	603	0,50	301
Tettoia	123	0,25	30,75

Area Cortiliva	930	0,10	93
<b>tot. Mq</b>			<b>4856,75</b>
<b>Superficie totale di riferimento 4857,00 mq.</b>			

\* \* \*

**Criteri di misurazione della consistenza del Permesso a Costruire**

Con riferimento al manuale della banca data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed in particolare il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n 138 allegato C che assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria e precisando che la valutazione del bene è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

**Edificio A**

Destinazione del bene	sup. mq	coeff.	SLV
SLV appartamenti:	1208	1	1208
Terrazze fino a 25 mq	140	0,30	42
<b>Totale SLV mq</b>			<b>1250</b>
Parti comuni:	430	0,20	86
Garage e posti auto	412	0,20	82
<b>Totale costruita mq</b>			<b>1418</b>

**Edificio B**

Destinazione del bene	sup. mq	coeff.	SLV
SLV appartamenti:	1103	1	1103
Terrazze fino a 25 mq	53,54	0,30	16,06

Aree cortilive (> 30 mq)	36,80	0,10	3,68
<b>Totale SLV mq</b>			<b>1123</b>
Parti comuni:	328	0,20	65,60
Garage e posti auto	542	0,20	108,40
<b>Totale costruita mq</b>			<b>1297</b>

**Edificio C**

<b>SLV 2 Negozi</b>	162	1	<b>162</b>
Parti comuni:	49	0,20	9,80
<b>Totale costruita mq</b>			<b>172</b>

SLV appartamenti	1045	1	1045
Terrazze fino a 25 mq	62,94	0,30	18,90
<b>Totale SLV mq abitazioni</b>			<b>1064</b>
Parti comuni:	220	0,20	44,00
Garage e posti auto	132	0,20	26,40
<b>Totale costruita mq</b>			<b>1134</b>

**Edificio D**

<b>Destinazione del bene</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>SLV</b>
<b>SLV magazzino:</b>	427	1	<b>427</b>
Parti comuni:	135	0,20	27,00
<b>Totale costruita mq</b>			<b>454</b>

**Villetta 1**

<b>Destinazione del bene</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>SLV</b>
SLV villini:	116	1	116
Centrale termica:	3,15	0,25	0,79

Terrazze fino a 25 mq	31,49	0,30	16,06
Terrazze oltre 25 mq	11,71	0,10	1,17
Aree cortilive (> 23 mq)	Fino a 116	0,10	11,60
Aree cortilive (> 23 mq)	Oltre i 116 mq = 41	0,02	0,82
Garage	18	0,50	9
<b>Totale SLV mq</b>			<b>155</b>

**Villetta 2**

Destinazione del bene	sup. mq	coeff.	SLV
SLV villini:	116	1	116
Centrale termica:	3,15	0,25	0,79
Terrazze fino a 25 mq	31,49	0,30	16,06
Terrazze oltre 25 mq	11,71	0,10	1,17
Aree cortilive (> 23 mq)	91,73	0,10	9,17
Garage	18	0,50	9
<b>Totale SLV mq</b>			<b>152</b>

**Villetta 3**

Destinazione del bene	sup. mq	coeff.	SLV
SLV villini:	182	1	182
Centrale termica:	2,37	0,25	0,59
Terrazze fino a 25 mq	52,11	0,30	15,63
Aree cortilive (> 36 mq)	182	0,10	18,20
Aree cortilive (> 36 mq)	Oltre i 182 mq = 94	0,02	1,88
Garage	34	0,50	17
<b>Totale SLV mq</b>			<b>235</b>

**Villetta 4-6-8**

<b>Destinazione del bene</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>SLV</b>
SLV villini:	132	1	132
Centrale termica:	2,62	0,25	0,65
Terrazze fino a 25 mq	6,60	0,30	1,98
Terrazze oltre i 25 mq	29,03	0,10	2,90
Aree cortilive (> 26 mq)	132	0,10	13,20
Aree cortilive (> 26 mq)	Oltre i 132 mq = 33	0,02	0,66
Garage	19	0,50	9,50
<b>Totale SLV mq</b>			<b>161</b>
<b>Totale SLV per 3 villette</b>			<b>483</b>

**Villette 5-7-9**

<b>Destinazione del bene</b>	<b>sup. mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>SLV</b>
SLV villini:	132	1	132
Centrale termica:	2,62	0,25	0,65
Terrazze fino a 25 mq	6,60	0,30	1,98
Terrazze oltre i 25 mq	26,43	0,10	2,64
Aree cortilive (> 26 mq)	132	0,10	13,20
Aree cortilive (> 26 mq)	Oltre i 132 mq = 33	0,02	0,66
Garage	19	0,50	9,50
<b>Totale SLV mq</b>			<b>161</b>
<b>Totale SLV per 3 villette</b>			<b>483</b>

**➤ Stima dei beni**

L'edificio oggetto di vendita è situato al centro del contesto urbano, è soggetto ad una serie di vicoli urbanistici ed edilizi che non ne massimizzano il valore. L'andamento del mercato immobiliare, a causa

dell'innalzamento dei costi di costruzione, sia per la realizzazione ex novo, sia per la ristrutturazione, sta subendo uno nuovo rallentamento nelle periferie delle città. La vendita al metro quadro non è aumentata proporzionalmente con l'aumento dei costi, risulta quindi poco fruttuoso un investimento come quello presentato al Comune di Medicina. I tempi di esecuzione dell'opera sono dilatati anche in considerazione della procedura di fallimento; anche questo dato peggiora la valutazione di trasformazione.

**PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il *metodo detto per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie e stato d'uso. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informativa indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

**VALUTAZIONE DEI BENI**

**È possibile quindi stimare che i beni da realizzarsi con il Permesso a Costruire** possano essere compravenduti a circa 2.200 €/mq per quanto concerne le abitazioni, mentre per i due negozi si ha un valore di 1900€/mq e per il magazzino 600 €/mq.

Si avrà quindi un Valore di mercato dopo la trasformazione pari a:

$$\text{Totale SLV abitazioni mq. 4945 x €/mq 2.200,00 = € 10.879.000,00}$$

$$\text{SLV negozi mq. 162 x €/mq 1.900,00 = € 307.800,00}$$

ARCH. VALENTINA CAIVANO

SLV magazzino mq. 427 x €/mq 600,00 = € 256.200,00

Vengono valutati separatamente solo i 51 tra garage e i posti auto ai piani terra delle palazzine dove sono collocati gli appartamenti mentre nelle villette a schiera sono ricomprese nella valutazione dei mq in quanto difficilmente vendibili separatamente dalle stesse.

Garage 33 x 15.000,00 = 495.000,00 €.

Posti auto coperti 18 x 10.000,00 = 180.000,00 €

**TOTALE Vmp : € 12.118.000,00**

### Stima dei Costi di trasformazione (Ktr)

I costi di trasformazione sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che in questo caso sono:

- a) Costo di demolizione (Kd)
- b) Costo di costruzione (Kc)
- c) Contributo di Costruzione (Cc)
- d) Spese tecniche (St)
- e) Interessi Passivi (Of)
- f) Profitto del Promotore (P)

**a)** Il costo di demolizione per un immobile di 33319,12 mc viene valutato considerando le seguenti voci del Preziario Regionale dell'Emilia

Romagna 2023

			prezzo
A.46.1	Conferimento di materiale di risulta a pubblica discarica autorizzata.		
A.46.1.2	Macerie in genere quali mattoni, pietriccio, cemento, asfalto, calcestruzzo, ecc. Codici EER (CER) 170904	mc	20,90
B01.004.025	Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico:		
B01.004.025.d	armato, eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici	mc	97,66
	<b>COSTO TOTALE al MC</b>		<b>118,56</b>

Si avrà quindi un costo di demolizione Kd pari a:

$$K_d = 4292,21 \text{ mc} \times 118,56 \text{ €/mc} = 508.884,77 \text{ €}$$

A cui si applica lo sconto d'impresa del 20%

$$K_d = 508.884,77 \times 0,80 = \mathbf{407.107,53}$$

**b)** I valori al mq del costo di costruzione sono determinati utilizzando l'applicativo CRESME di cui si allegano le schede di calcolo.

$$\text{Edificio A} = \text{mq } 1418 \times 1410,50 \text{ €/mq} = 2.000.089,00 \text{ €}$$

$$\text{Edificio B} = \text{mq } 1297 \times 1587,99 \text{ €/mq} = 2.059.623,03 \text{ €}$$

$$\text{Edificio C residenziale} = \text{mq } 1134 \times 1331,41 \text{ €/mq} = 1.509.818,94 \text{ €}$$

$$\text{Edificio C Negozi} = \text{mq } 172 \times 1018,13 \text{ €/mq} = 175.118,36 \text{ €}$$

$$\text{Villetta 1-2-3} = \text{mq } 542 \times 1497,06 \text{ €/mq} = 811.406,52 \text{ €}$$

$$\text{Villetta 4-9} = \text{mq } 966 \times 1497,06 \text{ €/mq} = 1.446.159,96 \text{ €}$$

$$\text{Costo costruzione totale degli immobili nuovi} = 8.002.215,81 \text{ €}$$

Costo di manutenzione straordinaria di un magazzino €/mq 500 per 454 mq

$$\text{Costo ristrutturazione magazzino} = 227.000,00 \text{ €}$$

Al costo di costruzione degli edifici va aggiunto il costo delle opere di urbanizzazione, quali parcheggi esterni, pista ciclabile e verde pubblico.

Allegato al permesso a costruire è stato presentato un computo metrico di tali interventi con un valore complessivo di 565.982,69 €.

Si ha quindi un costo di costruzione finale pari a:

$$K_c = 8.002.215,81 + 227.500,00 + 565.982,69 = \mathbf{8.795.198,50 \text{ €}}$$

**c)** Il calcolo del contributo di costruzione e degli oneri risulta presentato come allegato al permesso di costruire con la detrazione dei costi di realizzazioni della pista ciclabile valutati in 255.000,00 € si ha così un valore di:

$$C_c = \mathbf{202.038,10 \text{ €}}$$

**d)** Le spese tecniche vengono parametrizzate sul costo di costruzione ( $K_c$ )

con un valore del 7%, pertanto si ha:

$$S_t = 8.795.198,50 \text{ €} \times 0,07 = \mathbf{615.663,90 \text{ €}}$$

**e)** Gli interessi passivi sono calcolati applicando un tasso d'interesse passivo alle spese del 4,15%:

$$O_f = (K_d + K_c + C_c + S_t) \times 0,0415 = 10.020.008,03 \text{ €} \times 0,0415 =$$

$$\mathbf{415.830,33 \text{ €}}$$

**f)** Il Profitto, complessivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione viene quantificato ad oggi nel 8% rispetto al  $V_{mp}$ :

$$P = \text{€ } 12.118.000,00 \times 0,08 = \mathbf{969.440,00 \text{ €}}$$

**Si ha quindi Costo di trasformazione pari a:**

$$K_{tr} = (K_d + K_c + C_c + S_t + O_f + P) = \mathbf{11.405.278,36 \text{ €}}$$

**Si ha quindi un Valore di trasformazione a tempo nullo pari a:**

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr} = 12.118.000,00 \text{ €} - 11.405.278,36 \text{ €} = \mathbf{712.721,64 \text{ €}}$$

Si ipotizza quindi che l'immobile possa essere realizzato in un tempo di circa di sei anni considerando i tempi per l'aggiudicazione, il trasferimento di proprietà e i tempi tecnici. Sarà quindi questo il tempo necessario alla realizzazione dell'opera.

Applicando un saggio di attualizzazione del 3,10% che tiene conto del rischio dell'investimento possiamo quindi calcolare il Valore di trasformazione attualizzato:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n = 712.721,64 \text{ €} / 1,031^6 = \mathbf{593.427,89 \text{ €}}$$

**È quindi chiaro che un valore di trasformazione con i costi di costruzione che oggi il mercato impone, e con l'aumento dei tassi di interesse sui mutui non**

ARCH. VALENTINA CAIVANO

**risulti il massimo valore ricavabile dal bene.**

**SI PROCEDE QUINDI ALLA VALUTAZIONE DEL BENE ALLO STATO  
ATTUALE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con particolare riguardo alla valutazione di decadenza e vetustà dello stesso, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

**Sc mq 4857 x €/mq 140,00 = 679.980,00 €**

**Terreno: 15.000,00 €**

**TOTALE 694.980,00 €**

Detraendo circa il 30% per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

**VALORE DEL BENE STIMATO € 487.000,00**

**(Euro QUATTROCENTOTTANTASETTEMILA,00)**

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele interpretazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandomi di avere così assolto il mandato affidatomi, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 28 novembre 2023

37641 C.T.U.  
VALENTINA  
Arch. Valentina Caivano  
CAIVANO  
ARCHITETTO



**ELENCO ALLEGATI:**

01. Estratto di mappa catastale

02. Visure catastali

03. Elaborato Planimetrico

04. Planimetria catastale

05. Certificato di Destinazione Urbanistica

06. Precedenti edilizi

07. Elaborato Grafico dello Stato di fatto

08. Atti di provenienza

09. Documentazione fotografica

10. Scheda del Rue

11. Costi di Costruzione Cresme

12. Relazione notarile ventennale