

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DOT.T.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO CEM S.P.A. C.F. 03595990379

R.G. 147/2013

CURATORE DOT.T. MARCELLO TARABUSI

STIMA BENI IMMOBILI IN TOSCANELLA DI DOZZA - VIA LUIGI LONGO N. 3 -

Con formale conferimento d'incarico del 18/08/2022, 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. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Fallimento R.G. 147/2013.

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 [REDACTED]
[REDACTED] 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° 34
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 18/08/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr. Marcello Tarabusi,
relativamente al procedimento RG 147/2013

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.

In data **06 ottobre 2022**, veniva effettuato il rilievo strumentale delle unità immobiliari oggetto di stima
(Allegato <E>).

In data **07 luglio 2023**, venivano ottenuti i dati catastali di interesse (Allegato <A>).

In data **08 settembre 2023**, il Notaio Dott.ssa Rita Merone effettuava la ricognizione ventennale (Allegato
<F>).

In data **10 novembre 2023**, venivano ottenuti dal Comune di Dozza i titoli edilizi di interesse (Allegato <D>).

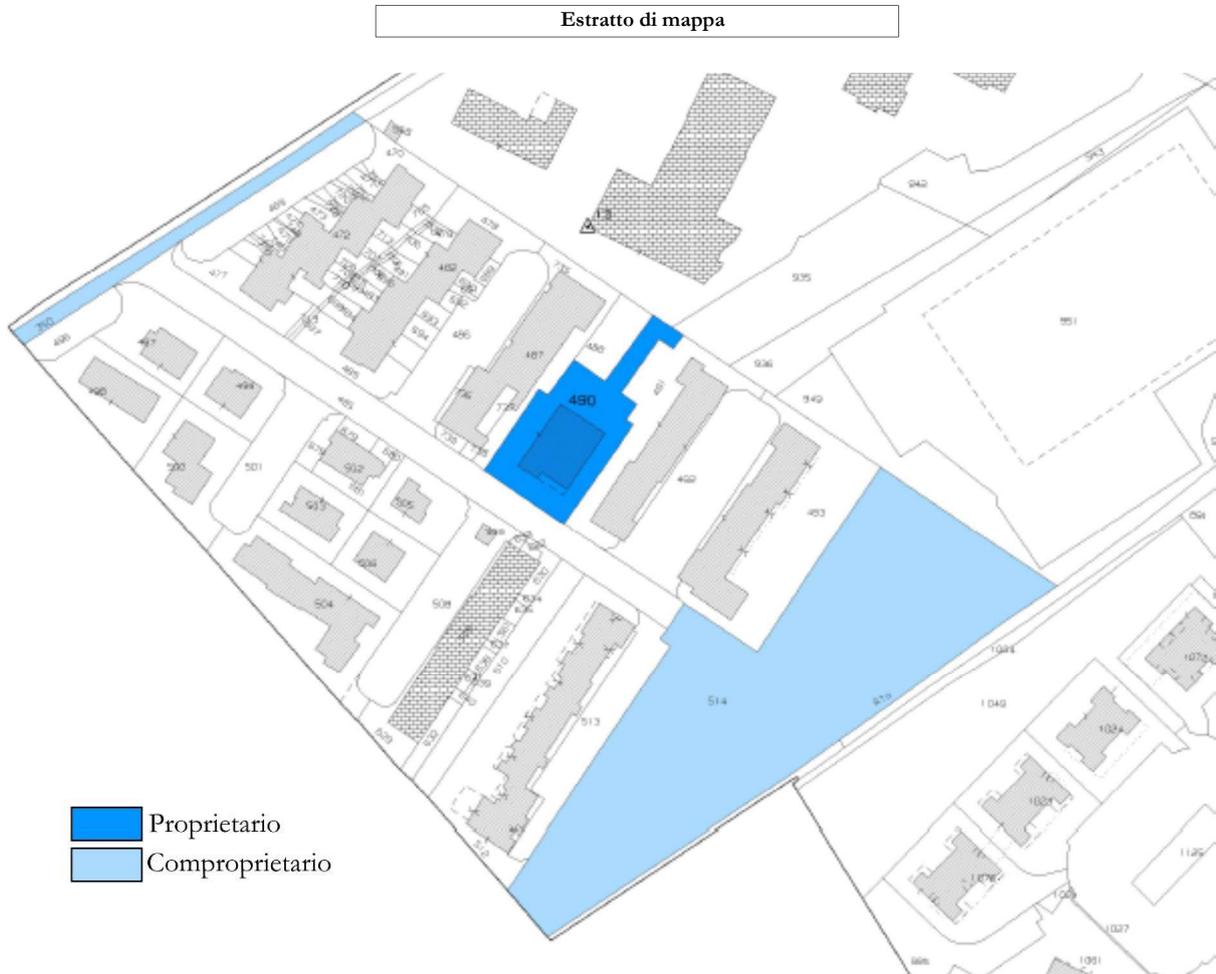
3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale – Allegati <A>.

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

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti al **catasto fabbricati**, in comune di Dozza:

Foglio **16**, mappale **490** via Luigi Longo n. 3 Piano T-S1 Dati di classamento - Rendita Euro 13.056,03 Zona censuaria 2, Categoria D/8;



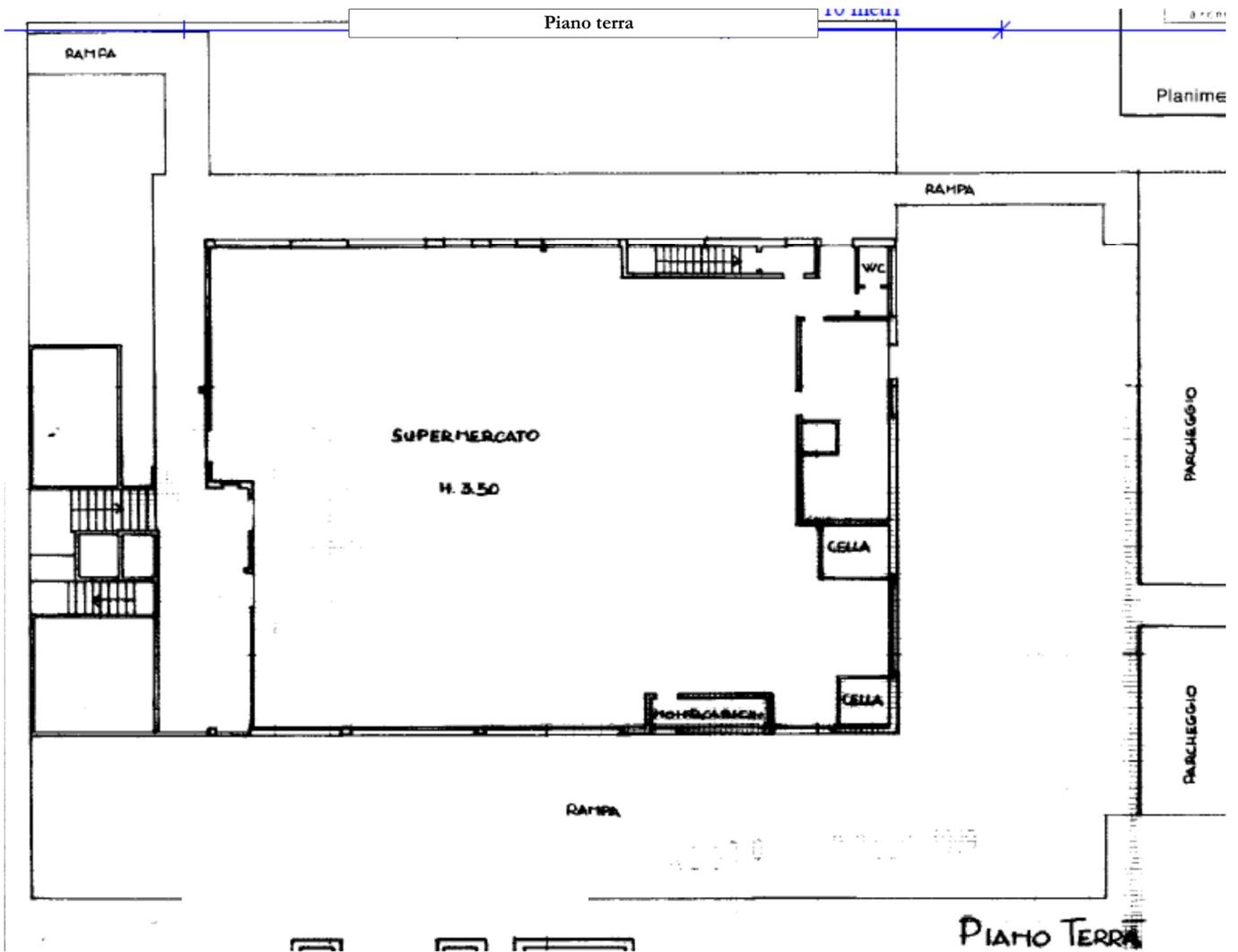
Comproprietà Catasto Terreni:

Ordine	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.	Quota	Note
	16	350	Semin. arbor	2	589	6,02	3,35	24,17/1000	Area di sedime e a corte del fabbricato industriale
	16	514	Semin arbor	2	9.064	92,69	51,49	24,17/1000	Area urbana

L'intestazione catastale è la seguente:

CEM S.P.A. (CF 03595990379) sede in MONGHIDORO (BO) Diritto di: Proprietà per 1/1

Il Complesso immobiliare confina catastalmente con le seguenti particelle, da nord in senso orario: a nord 488, ad est 491, a sud viabilità pubblica, ad ovest 487.



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommara descrizione del bene.

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

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso ex commerciale, posto all'interno di una zona totalmente urbanizzata, con insediamenti completamente a destinazione residenziale, a sud-ovest della località Toscanella di Dozza (BO) in Via Luigi Longo.

Toscanella è la principale frazione del comune di Dozza, lungo la via Emilia a circa 7 km ad ovest dal centro di Imola, ed a circa 5,5 km ad est dal centro di Castel San Pietro Terme. Sebbene non sia la sede comunale, Toscanella è il centro abitato più popoloso (circa 4.180 abitanti composte in 1.774 famiglie residenti) nonché il cuore commerciale e industriale del comune. Sono presenti a Toscanella circa 464 edifici, dei quali circa 460 utilizzati. Di questi ultimi 375 sono adibiti a edilizia residenziale, 85 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 375 edifici adibiti a edilizia residenziale 142 edifici sono stati costruiti in muratura

parzialmente interrato ma accessibile agevolmente dal lato est dell'area di pertinenza. L'area cortiliva ha un andamento planimetrico variabile, è pavimentata con elementi autobloccanti di cemento e costituisce il parcheggio per i fruitori delle unità commerciali, oltre a fornire l'accesso diretto ai magazzini per i rifornimenti.

Foto complesso

Fronte Via Luigi Longo sud-ovest



Fronte laterale sud-est



Retro nord-est



Laterale nord-ovest



Piano terra





Piano seminterrato



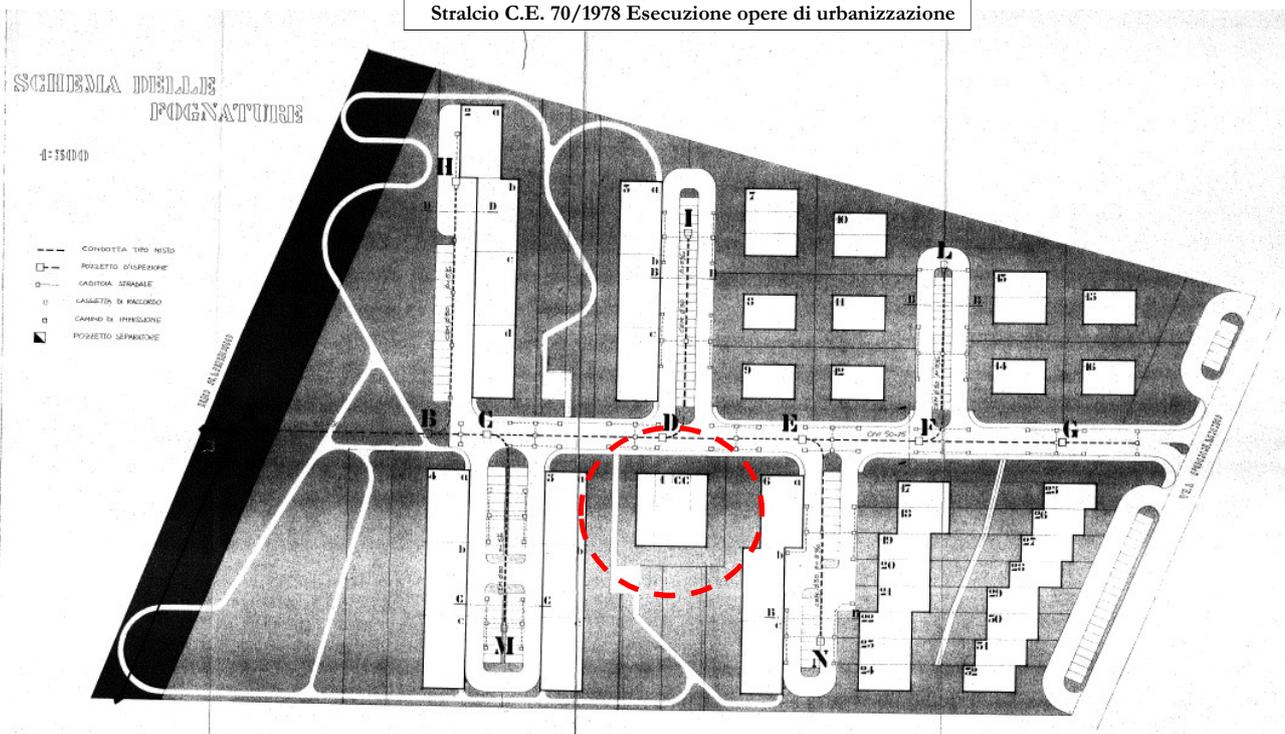
6 **RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Documentazione urbanistica e rogito di provenienza - Allegato <C>.

Ricognizione ventennale Dott.ssa Rita Merone - Allegato <F>.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si rimanda alla lettura della relazione ventennale a cura del Notaio Dott.ssa Rita Merone.

Stralcio C.E. 70/1978 Esecuzione opere di urbanizzazione



In relazione alla disciplina urbanistica, il comune di Dozza con DGC n. 154 del 21/11/2023 ha assunto ² il PUG – Piano Urbanistico Generale. Il PUG è il nuovo strumento di pianificazione e governo del territorio comunale, così come definito dalla Legge Regionale n° 24 del 2017 dell’Emilia-Romagna che introduce alcuni obiettivi di assoluta novità:

- Contenere il consumo del suolo, inteso quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- Favorire la rigenerazione urbana dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia,
- Tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche

La Strategia del Piano individua il lotto in area di **riuso e rigenerazione urbana** ³ ed in particolare la **Disciplina di piano** ⁴ a cui si rimanda è regolata all’art. 29 del testo normativo:

Art. 29 – Tessuto con possibilità di densificazione (TU2)

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: MO, MS, RRC, D, RE.

2. Al fine di ottenere il miglioramento del tessuto urbano esistente, è ammesso l’incremento una tantum della Su+Sa esistente, in alternativa:

- a) fino al 30% tramite intervento di RE con demolizione e ricostruzione
- b) fino al 10% in ampliamento organico all’edificio esistente.

3. Tale incremento è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) l’intervento incrementi la superficie permeabile profonda del lotto di riferimento di almeno il 5% della Sf, con una Sp minima finale di almeno il 25% della Sf;
- b) sia attuato il miglioramento sismico dell’edificio esistente fino ad almeno il 60% della sicurezza di un nuovo edificio o di adeguamento sismico;
- c) l’intervento realizzi l’efficientamento energetico dell’edificio esistente.

² la proposta di PUG così assunta non comporta gli effetti di salvaguardia di cui all’art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017

³ 2.2.1 riqualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei tessuti consolidati (TU1) per i quali la disciplina prevede premialità aggiuntive legate al miglioramento delle condizioni di qualità edilizia, ambientale e alla risoluzione di criticità urbanistiche puntuali e correlabili a interventi edilizi accertate nel quadro diagnostico;

⁴ <https://www.nuovocircondarioimolese.it/argomenti/piano-urbanistico-generale>

4. Altezza massima: altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui o quella esistente se superiore. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici residenziali più vicini.
5. Nei lotti liberi sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
- Uf fino a 0,3 mq/mq
 - Q massimo 50% Sf.
 - Sp minima 35% Sf.
6. In caso di frazionamento il lotto libero deve avere una Sf di almeno 600 mq.
7. Usi ammessi per tutti gli edifici:
- A – Residenziale
- B - Direzionale con esclusione di:
- b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo ai piani superiori al piano terra
 - b11 attività fieristiche senza vendita
 - b12 cliniche veterinarie
 - b13 video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (art. 4 L.R. 2/2015)
- C – Commerciale limitati a: c1 esercizi commerciali di vicinato
- G - Attrezzature e spazi collettivi
8. Usi aggiuntivi ammessi per edifici privi di residenza:
- b6 attività ricreative, sportive, di spettacolo, con esclusione di sale da ballo
 - b11 attività fieristiche senza vendita
 - b12 cliniche veterinarie
 - b13 videolottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (art. 4 L.R. 2/2015)
 - c2 e c3 fino a 600 mq di SV
 - f1 - alberghi e attività convegnistiche
 - f2 - attività ricettive extra alberghiere.
9. Negli edifici privi di residenza non sono ammessi gli usi della categoria A salvo che l'intervento comporti la trasformazione dell'intero edificio verso gli usi di cui al comma 6.
10. Nel tessuto TU2 tramite accordo operativo è possibile attuare interventi di densificazione con atterraggio di Su aggiuntiva, rispetto a quanto previsto al comma 2 e 5, derivante da:
- demolizione di edifici residenziali in ambiti produttivi
 - demolizione di edifici agricoli o produttivi dismessi in territorio rurale in quota parte
 - trasferimento di Su da tessuti urbani TU1 o da ambiti a disciplina speciale.
11. Tramite Accordo Operativo è ammesso incrementare l'altezza massima dell'edificio, oltre i limiti di cui al comma 4, per realizzare gli interventi di cui al comma 2 e 10. In tal caso deve essere garantita una Sp minima finale di almeno il 35% della Sf.

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.

Non risulta ancora costituito il condominio essendo il complesso immobiliare intestato ad una unica proprietà.

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.

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

- **Titoli edilizi a disposizione:**
- **C.E. 70/1978 Esecuzione opere di urbanizzazione lottizzazione residenziale “Nuovo Acquisto”.**
- **C.E. 12/1989 - Completamento di un edificio ad uso commerciale e artigianato di servizio.**
- **C.E. Variante 58/1989 - Variante a C.E. n. 12/89.**

- Usabilità con sopralluogo 5053/1989 - Riferita a C.E. 12/1989 e Variante C.E. 58/1989.
- Autorizzazione 43/1990 - Arredo esterno con relative pensiline di un'area prospiciente il bar.
- Condonò 46/2003 - Cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie al piano seminterrato.

Prima di entrare nel merito alla corrispondenza ai titoli abilitativi è necessario premettere quanto segue:

- 1) Allo stato l'edificio è in stato di semi-abbandono;
- 2) Lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti è compromesso.

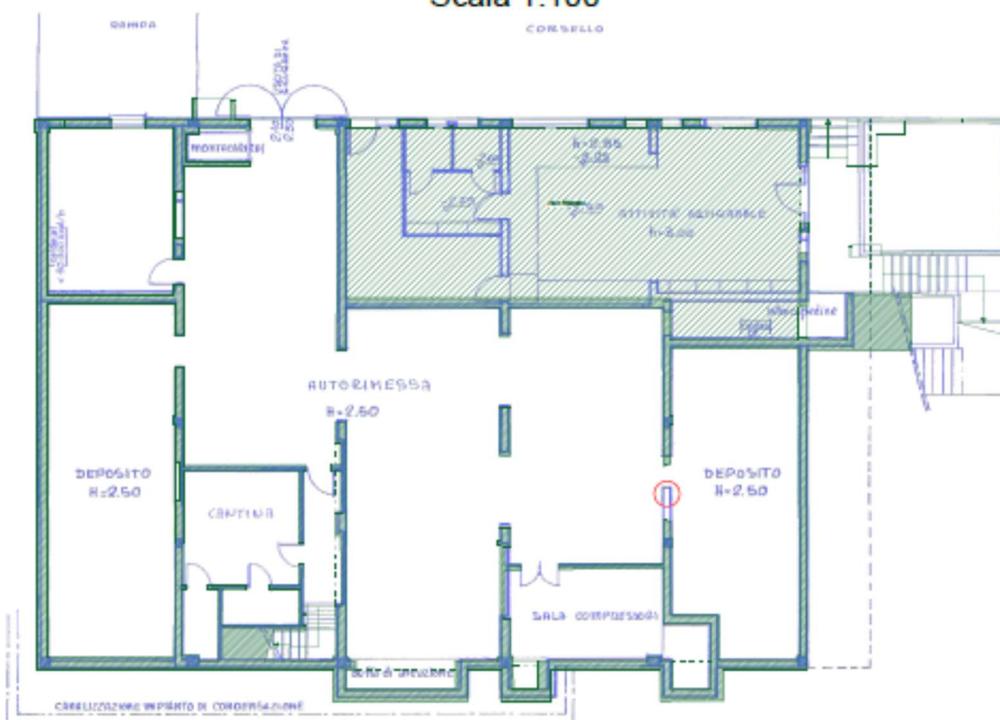
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI:** La presente non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla sola corrispondenza grafica agli stessi. In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la sostanziale non perfetta corrispondenza rispetto all'elaborato grafico di cui al **Condonò 46/2003** ed alla **C.E. 58/1989**, salvo tolleranze costruttive ai sensi dell'art.- 19bis L.R. 23/2004.

SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO E
TITOLI EDILIZI

Pianta Piano Seminterrato

Sovrapposto tav. grafica allegata al Condonò 46/2003

Scala 1:100



Al piano seminterrato la porta tra il locale deposito e l'autorimessa è più ampia rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico di progetto.

- Al piano terra non è presente il muro divisorio tra il locale "Lavorazioni Carni" e il locale "Lavorazione Ortofrutta";
- Al piano terra l'accesso al locale "Lavorazione Carni" è più ampio di quanto previsto in progetto;
- Al piano terra è presente una finestra interna tra il locale "Lavorazione Carni" e l'Area di Vendita non indicata nell'elaborato grafico di progetto.

● **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Il Complesso immobiliare è censito al **catasto fabbricati**, in comune di Dozza, al **Foglio 31 mappale 1267**.

In relazione alla planimetria catastale T26356 si osserva la **non perfetta conformità** ed in particolare:

- Al piano seminterrato un'apertura interna è più ampia di quanto graficamente indicato;
- Al piano terra non è presente il muro divisorio tra il locale "Lavorazioni Carni" e il locale "Lavorazione Ortofrutta/Cella";
- Al piano terra l'accesso al locale "Lavorazione Carni" è più ampio di quanto previsto;
- Al piano terra all'attualità è presente una finestra interna tra il locale "Lavorazione Carni" e l'Area di Vendita non indicata nello stato licenziato.
- Al piano terra non è presente la cella posta in angolo dell'elaborato grafico.

Pianta Piano Seminterrato

Sovrapposto plan. mapp. 490

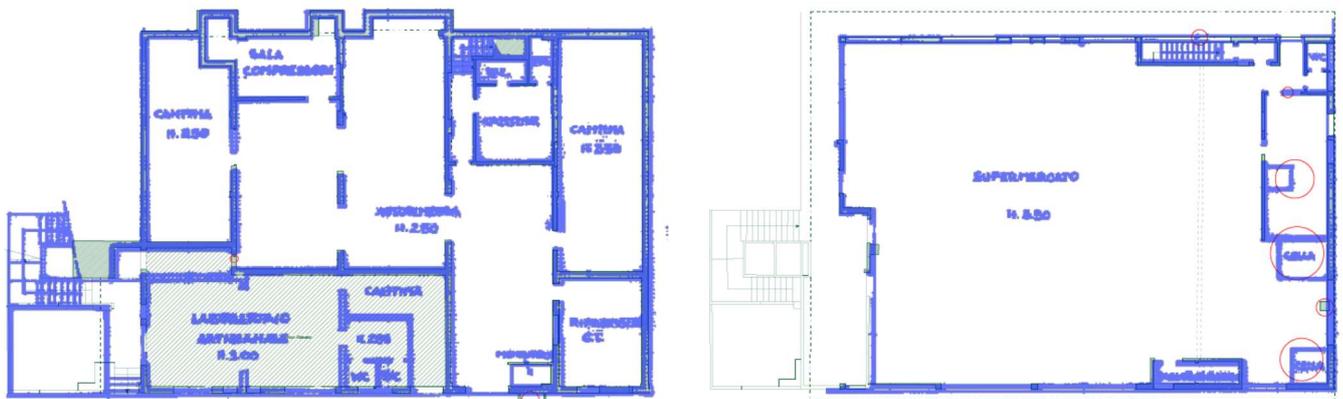
Scala 1:100

Pianta Piano Terra

Sovrapposto plan. mapp. 490

Scala 1:100

SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO E PLANIMETRIE CATASTALI



Per quanto ai terreni **Foglio 16 mappali 350, 469, 496, 501, 486, 495, 492, 513, 514, e 508** in proprietà di quota 24,17/1000 dovranno essere eseguite le volture per allineamento.

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.**

In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale, si osserva la sostanziale **corrispondenza** della sagoma plani-volumetrica e delle partizioni interne rispetto agli elaborati grafici a disposizione, salvo difformità minori sanabili con procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004.

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

Non risulta ancora costituito il condominio, essendo il complesso immobiliare intestato ad una unica proprietà.

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.**

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, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); 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 (livello di piano, 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. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di

mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare nell’analisi complessiva del **Complesso immobiliare** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d’uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell’edificio in termini tecnico-strutturali.
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d’uso).
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l’intero in stima, grado di finiture di ciascun alloggio e pertinenza, stato conservativo (anche in relazione all’uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l’individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale⁵. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un’eventuale vendita all’asta dei beni. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel maggio 2011 a cura dell’ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *“Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell’immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell’immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell’uso corrente dell’immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*.

⁵ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: “Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell’immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell’immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell’uso corrente dell’immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi”.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo **1° semestre 2023:** Valori riferiti al comune di Dozza Fascia Periferica/TOSCANELLA E ZONA AGRICOLA CIRCOSTANTE.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BOLOGNA
 Comune: DOZZA
 Fascia/zona: Periferica/TOSCANELLA E ZONA AGRICOLA CIRCOSTANTE
 Codice zona: D5
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1950	L			
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	5	6,5	L
Box	Normale	550	750	L	3,2	5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1550	L			
Ville e Villini	Ottimo	1450	2000	L			

Spazio disponibile per annotazioni



- **Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023** (report relativo al 2022 per valori di stima e compravendita per tipologia, stato conservativo, superficie e zona): Valori riferiti al comune di Dozza Frazione Toscanella.

242 PROVINCIA DI BOLOGNA 2023

COMUNE DOZZA CAPOLUOGO FRAZIONE TOSCANELLA

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE
 ▼ Dozza è un comune italiano di 6.605 abitanti della città metropolitana di Bologna, composto dalla frazione Toscanella. Dozza è considerato uno dei più caratteristici borghi medievali dell'Appennino tosco-romagnolo, sia per lo stato di conservazione sia per il paesaggio nel quale è inserita. Vigneti e prati pendii, infatti, incorniciano il borgo medievale sommerso dalla massiccia roccia adriatica. Dozza prende il suo nome da dozzia, coniazione che trasporta acqua. Nei documenti medievali compaiono i toponimi Duozia e Duza. Il riferimento è anche a un antico acquedotto capace di accumulare acqua dal Monte del Re.

243 PROVINCIA DI BOLOGNA

COMUNE DOZZA CAPOLUOGO FRAZIONE TOSCANELLA

COMPRAVENDITE
 (VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)

STAB.	ABITAZIONI			
	NUOVO O RISTRUTTURAZIONE RISTRUTTURAZIONE	RISTRUTTURAZIONE ANTICORRENTE	BIENNO STAB.	SA RISTRUTTURARE
MIN.	1.900	1.600	1.200	800
MAX.	2.300	1.900	1.500	1.100

STAB.	UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO RISTRUTTURAZIONE	BIENNO STAB.	BIENNO INTERESSE COMMERCIALE	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN.	N.D.	1.000	1.300	700
MAX.	N.D.	1.300	1.700	1.000

TIPO	AUTORIMESSA			POSTI AUTO	
	NON COPRI 3 MET.	NON COPRI 3 MET.	BOE COPRI	PREZZO AUTO SOSTITUIRE	POSTO AUTO COPRIRE
MIN.	10.000	12.000	N.D.	N.D.	N.D.
MAX.	12.000	16.000	N.D.	N.D.	N.D.

(VALORI ESPRESSI IN EURO A COPPIA)

LOCAZIONI
 ABITAZIONI E AUTORIMESSA: VALORI ESPRESSI IN EURO/CAMBIO MENSILE - NEGOZI E UFFICI: VALORI ESPRESSI IN EURO/MQ/MENSILE

TIPO	ABITAZIONI			UFFICI		NEGOZI		AUTORIMESSA	
	NUOVO O RISTRUTTURAZIONE	3 A 5 ANNI DA STAB.	5 ANNI DA STAB.	NUOVO O RISTRUTTURAZIONE	BIENNO STAB.	BIENNO INTERESSE COMMERCIALE	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE	PREZZO AUTO SOSTITUIRE	POSTO AUTO COPRIRE
MIN.	350	470	600	N.D.	40	50	30	60	N.D.
MAX.	470	600	700	N.D.	55	60	45	80	N.D.

➤ **Considerazioni e stima:**

Il Complesso edilizio oggetto di stima, del tipo “classico capannone commerciale” realizzato agli inizi degli anni ottanta, ha struttura mista in c.a. e laterizio con copertura in ferro e lastre di fibro-cemento (non vi sono informazioni circa la possibile presenza di amianto). Le dotazioni impiantistiche sono obsolete e lo stato di conservazione in generale è mediocre.

L’obiettivo primario della pratica estimativa è quello di ricondurre l’immobile oggetto di stima all’interno di un potenziale mercato, del quale si ricerca un numero congruo di prezzi trattati ed un adeguato numero di rapporti sulla base dei quali, è possibile stimare il probabile valore dell’immobile. Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso, per motivazioni di svariata natura, quali la possibile unicità o rarità del bene, la collocazione ecc. Tutte queste circostanze comprimono la possibilità di recuperare a comparazione prezzi certi sul mercato. Da questa valutazione, ed in riferimento all’immobile in oggetto, si evidenzia una particolare carenza di compravendite direttamente equiparabili, che suggerisce, nel caso concreto, al perito estimatore di utilizzare in alternativa al tipo di standard estimativo sintetico-comparativo, un approccio di stima sulla potenzialità di trasformazione.

- A. Totale possibile commercializzazione Volume esistente trasformato = 3.535^6 mc. x 700,00 €/mc = 2.474.500,00 €.
- B. Costo trasformazione edilizia, costi tecnici e finanziari = 3.535 mc x 500,00 €/mc = 1.767.500,00 €.
- C. Utile lordo di impresa calcolato al 15%-17% sul valore di vendita = 400.000,00 €.

Valore complesso edilizio all’attualità = $A - (B+C) = 2.474.500,00 \text{ €} - 2.138.675,00 = 307.000,00 \text{ €}$.

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto anche delle aspettative di potenzialità in ampliamento volumetrico data dal Piano Urbanistico Generale⁷ assunto dal comune di Dozza con DGC n. 154 del

⁶ Volumi:

S1: h 2,84 m x Sup. 458,76 mq = 1.302,88 mc

PT: h 3,89 m x Sup. 438,66 mq = 1.706,39 mc

Copertura: Sup. Sez ~20,00 mq x l. 26.33 m = 526,60 mc

Tot. = 3.535,87 mc

⁷ Art. 29 Disciplina di piano punto 2: Al fine di ottenere il miglioramento del tessuto urbano esistente, è ammesso l’incremento una tantum della Su+Sa esistente, in alternativa:

a) fino al 30% tramite intervento di RE con demolizione e ricostruzione

21/11/2023 lo scrivente ritiene che il Complesso edilizio abbia un valore a corpo (le misure di superfici e le indicazioni economiche di costi e commercializzazione sono puramente indicativi), nelle condizioni di conservazione riscontrate e libere da persone e vincoli di circa **300.000,00 €**.

La stima di 300.000,00 € equivale ad un valore di circa **450,00 €/mq di superficie lorda** allo stato attuale, data dalla superficie lorda del piano terra + il 50% della superficie del piano seminterrato (438 mq + 229 mq = 667 mq SL).

Attività propedeutica al trasferimento delle proprietà:

Per procedere al trasferimento del complesso immobiliare risultano necessarie preventivamente le seguenti attività tecniche:

Richiesta di **Certificato di destinazione urbanistica dei terreni**. Costo stimato in € 250,00 + diritti comunali + oneri fiscali.

- **Redazione di Attestato di prestazione energetica.**

La categoria catastale D8 è soggetto all'obbligo di prestazione energetica in caso di passaggio di proprietà, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione (secondo quanto previsto dall' Art. 3 D.G.R. 1385/2020) in quanto secondo l'Art. 1 D.G.R. 1385/2020, lo stesso è classificabile come *"E.5 Attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni"*.

In relazione all'entità della prestazione professionale si stima un onere complessivo di € 500,00 + diritti erariali + oneri fiscali.

Il totale degli oneri di prestazione tecnica propedeutica al trasferimento delle proprietà è stimato in complessivi 750,00 € + diritti erariali/comunali + oneri fiscali.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 21 pagine oltre allegati.

b) fino al 10% in ampliamento organico all'edificio esistente.

Bologna 25/03/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati

- A) Documentazione catastale;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Documentazione urbanistica e rogito di provenienza;
- D) Titoli Edilizi;
- E) Rilievo e elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto;
- F) Ricognizione ventennale Notaio Dott.ssa Rita Merone;