

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott.ssa [REDACTED]

Ruolo n° 35/2023 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SILLARO IMMOBILIARE SRL IN LIQ.

Curatore: Avv. [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali



Indice della relazione

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	8
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6-0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	Lotto A1) Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/C	pag.	13
	Lotto A2) Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/A	pag.	20
	Lotto B1) Abitazione ed autorimessa in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/B	pag.	27
	Lotto B2) Abitazione e cantina in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/C	pag.	34
	Lotto B3) Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A	pag.	41
	Lotto B4) Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A	pag.	47
	Lotto C) Cabina elettrica in Castel Guelfo di Bologna	pag.	53
	Lotto D1) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna	pag.	56
	Lotto D2) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna	pag.	65
	Lotto D3) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna	pag.	74
	Lotto E) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Casalfiumanese (Bo)	pag.	83
	7.0 – Riepilogo	pag.	90
Allegati:	Visure catastali per nominativo	Doc.	1
	Lotti A1→A3) elaborati catastali, fotografie, provenienza, estratto pratiche edilizie	Doc.	A
	Lotti B1→B4) elaborati catastali, fotografie, provenienza, estratto pratiche edilizie	Doc.	B
	Lotto C) elaborati catastali, fotografie, provenienza	Doc.	C
	Lotti D1→D3) mappa catastale, fotografie, cdu, convenzione, PDC urb., provenienza	Doc.	D
	Lotti E) mappa catastale, fotografie, cdu, convenzione, provenienza	Doc.	E

Studio Tecnico
GEOM. MATTEO GADDI
Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari
Stima beni immateriali



1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. [REDACTED] nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di *Sillaro Immobiliare S.r.l. in liquidazione*, con sede in [REDACTED] di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo della Provincia di [REDACTED] con il numero [REDACTED] ed all'Elenco dei [REDACTED] con il numero [REDACTED] espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici dei comuni di Castel Guelfo di Bologna (Bo) e Casalfiumanese (Bo), ha acquisito i certificato di destinazione urbanistica delle aree ed esaminato la documentazione tecnica esistente relativa alle porzioni edificate per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del

materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l. in liquidazione*; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo.** Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni in oggetto della presente relazione;

- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la procedura fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che, in taluni comuni, al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che,

pertanto, la Procedura non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;

- in ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione¹, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**
- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente terrà debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti

¹ A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;
- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto Irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.

- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 11 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A1 – Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/C

LOTTO A2 – Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/A

LOTTO B1 – Abitazione ed autorimessa in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/B

LOTTO B2 – Abitazione e cantina in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/C

LOTTO B3 – Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A

LOTTO B4 – Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A

LOTTO C – Cabina elettrica in Castel Guelfo di Bologna

LOTTO D1 – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

LOTTO D2 – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

LOTTO D3 – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

LOTTO E – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Casalfiumanese (Bo)

LOTTO A1 – Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/C

A1.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A1 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. SNC Piano T	29	1594	12	Cat.C/6	1	12 mq	Euro: 43,38
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 7/C Piano T	29	1594	18	Cat.A/2	U	4 vani	Euro: 413,17

A1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione e posto auto scoperto posti all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato *Condominio Geranio*, il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Annalena Tonelli n. 7/C, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

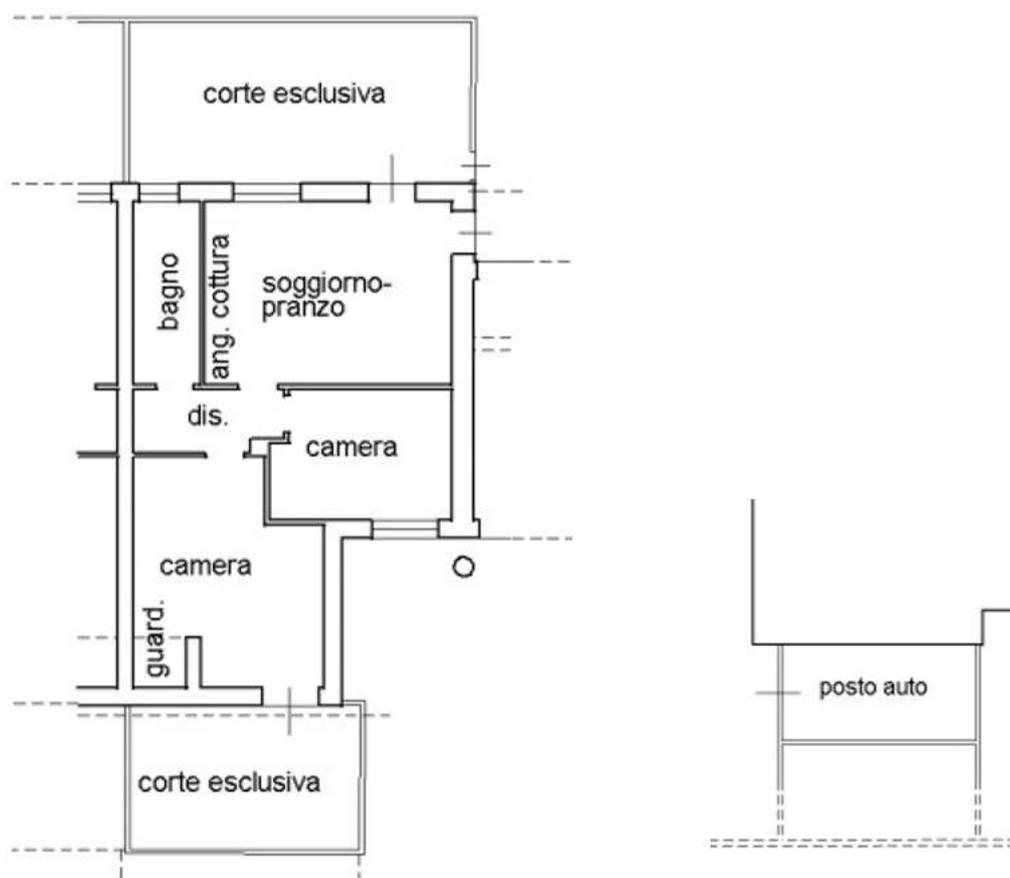
L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 12) posto auto scoperto al piano terra.

Sub. 18) abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due aree cortilive esclusive.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovviste di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;
- finestrate con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;

- sanitari assenti;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo;
- impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
- sola predisposizione per impianto di condizionamento;
- impianto videocitofonico.

Le due aree cortilive sono recintate tramite pali e rete a maglie e presentano vegetazione ed arbusti di crescita spontanea ed incontrollata.

Il posto auto scoperto è perimetrato tramite blocchetti modulari autobloccanti di colore amaranto.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre ed avvolgibili. Inoltre si sono rilevate tracce evidenti dell'alluvione che ha colpito il territorio emiliano in data 3-4 maggio 2023, con massetti e pareti, fino ad un'altezza di circa 30 cm, ancora imbibiti di acqua.

A1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi.

A1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'abitazione confina con corte comune, pianerottolo comune ed altre ragioni di cui ai Sub. 10 e

17 della Part. 1594 del Fg. 29; salvo se altri.

Il posto auto scoperto confina con altre ragioni di cui ai Sub. 15 e 19 della Part. 1594 del Fg. 29, residue ragioni *Sillaro Immobiliare S.r.l.* e corte comune; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUB.
2	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E AUTORIMESSE AI SUB 6-7-8-9-14-16-17-20-21-24-26.
3	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE AI SUB 10-11-12-13-15-18-19-22-23-25.
4	CASONA	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB 16-17-20-21-24-26.
5	CASONA	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB 18-19-22-23-25.
27	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 25.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Geranio* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 87,49 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

A1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

A1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art. 9517. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

A1.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia

rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Si rileva invece un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori.

A1.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
A1	Appartamento	29	1594	18	T	71	1,00	71,00	
	Aree cortilive				T	40	0,10	4,00	
	Totale SC abitazione Sub. 18								75,00
	Posto auto scoperto	29	1594	12	T	12	1,00	12,00	

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

A1.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, considerando i costi necessari per ultimare i lavori, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 850,00 / € 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.
- € 2.500,00 / € 3.500,00 a corpo per il posto auto scoperto.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A1	Appartamento ed area cortiliva	29	1594	18	T	75,00	875,00	65.625,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	12	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								68.625,00 €
	Valutazione finale								69.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO A2 – Abitazione e posto auto in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 7/A

A2.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A2 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. SNC Piano T	29	1594	13	Cat.C/6	1	12 mq	Euro: 43,38
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 7/A Piano 1-2	29	1594	20	Cat.A/2	U	4 vani	Euro: 413,17

A2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione e posto auto scoperto posti all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato *Condominio Geranio*, il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in [REDACTED] all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 13) posto auto scoperto al piano terra.

Sub. 20) abitazione al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazza; oltre a sottotetto al piano secondo con accesso diretto da scala interna.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).

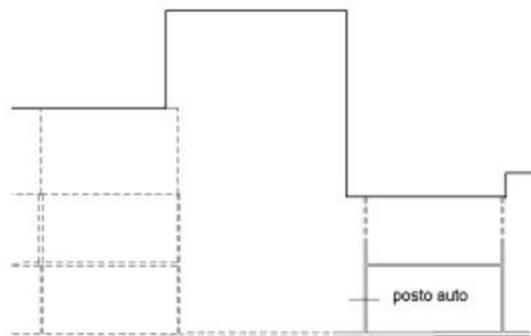
PIANO PRIMO
H.= 2.70 m



PIANO SECONDO
H.m.= 1.80 m



PIANO TERRA



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti, e terrazza in piastrelle di ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovviste di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna

- in perlina di legno;
- finestrature con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
 - sanitari assenti;
 - scala interna non realizzata e pertanto non è stato possibile ispezionare il sottotetto;
 - impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
 - impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo;
 - impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
 - sola predisposizione per impianto di condizionamento;
 - impianto videocitofonico.

Il posto auto scoperto è perimetrato tramite blocchetti modulari autobloccanti di colore amaranto.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre, avvolgibili e pavimentazione della terrazza.

A2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi.

A2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Abitazione e sottotetto, in un unico corpo, confinano con pianerottolo e vano scala comuni, altre

ragioni di cui ai Sub. 21 (piano primo) e 24 (piano secondo) della Part. 1594 del Fig. 29 e vuoto su esterno; salvo se altri.

Il posto auto scoperto confina residue ragioni *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, altre ragioni di cui ai Sub. 19, via Tonelli e corte comune; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUB.
2	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E AUTORIMESSE AI SUB 6-7-8-9-14-16-17-20-21-24-26.
3	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE AI SUB 10-11-12-13-15-18-19-22-23-25.
4	CASONA	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB 16-17-20-21-24-26.
5	CASONA	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB 18-19-22-23-25.
27	CASONA	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 25.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Geranio* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 117,44 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera

proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

A2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

A2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art. 9517.

Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

A2.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali³.

Si rileva invece un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori.

A2.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
A2	Appartamento	29	1594	20	1	75	1,00	75,00	
	Terrazza				1	12	0,30	3,60	
	Sottotetto				2	75	0,50	37,50	
	Totale SC abitazione Sub. 20								116,10
	Posto auto scoperto	29	1594	13	T	12	1,00	12,00	

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

A2.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle

³ Si rammenta comunque che, stante la mancata realizzazione della scala interna, lo scrivente non ha potuto ispezionare il sottotetto.

in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 850,00 / €. 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.
- €. 2.500,00 / €. 3.500,00 a corpo per il posto auto scoperto.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A2	Appartamento e pertinenze	29	1594	20	1	116,10	900,00	104.490,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	13	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								107.490,00 €
	Valutazione finale								107.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO B1 – Abitazione ed autorimessa in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/B

B1.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B1 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. SNC Piano T	29	1593	12	Cat.C/6	3	13 m ²	Euro: 64,45
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 5/B Piano T	29	1593	17	Cat.A/2	U	3,5 vani	Euro: 361,52

B1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione ed autorimessa posti all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato *Condominio Genziana*, il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Annalena Tonelli n. 5/B, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

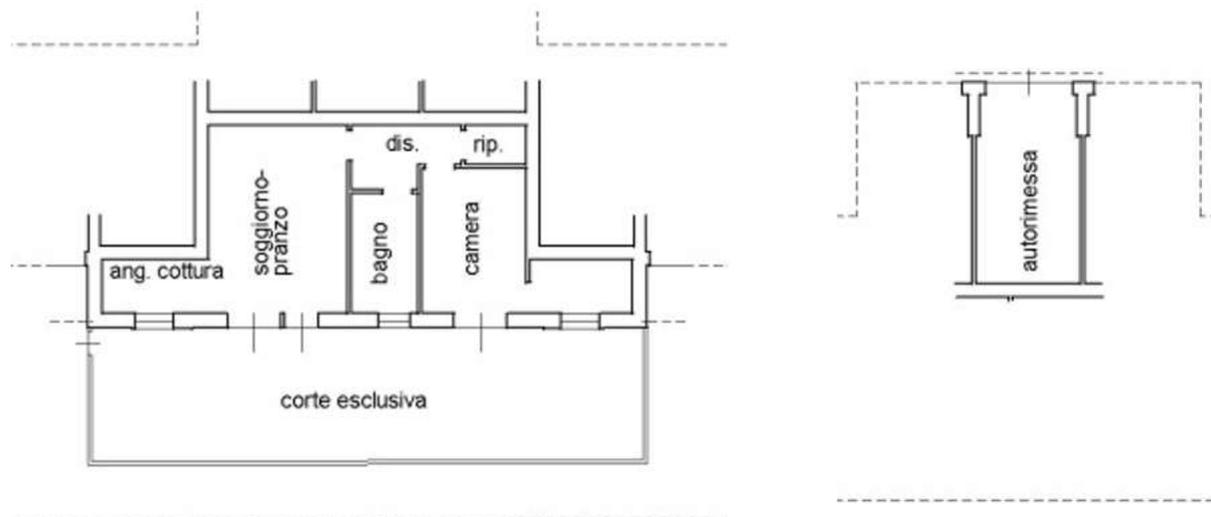
L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 12) autorimessa al piano terra.

Sub. 17) abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio ed area cortiliva esclusiva.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovviste di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;
- finestrature con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari assenti;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda

sanitaria con serbatoio di accumulo;

- impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
- sola predisposizione per impianto di condizionamento;
- impianto videocitofonico.

L'area cortiliva è recintata tramite pali e rete a maglie e presenta vegetazione ed arbusti di crescita spontanea ed incontrollata.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

L'autorimessa, accessibile dal cortile condominiale tramite portone basculante in lamiera ad apertura manuale, presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, collegamento all'impianto elettrico con punto luce e collegamento ad impianto idrico con presenza di lavatoio.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre ed avvolgibili. Inoltre si sono rilevate tracce residuali dell'alluvione che ha colpito il territorio emiliano in data 3-4 maggio 2023, con limitate porzioni di massetti e pareti, fino ad un'altezza di circa 10 cm, ancora imbibiti di acqua ma in fase di asciugatura.

B1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi.

B1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Abitazione ed autorimessa, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 10 e 11 della Part. 1593 del Fg. 29, corte comune, altre ragioni di cui ai Sub. 13 e 14 della Part. 1593 del Fg. 29, androne comune, corte comune ed altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 1593 del Fg. 29; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUBALTERNI
2	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE A TUTTI I SUBALTERNI
3	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB. 16-17-19-20-23
4	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE E SOTTOSCALA AI SUB. 18-21-22-24-25
26	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 24

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Genziana* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 88,98 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

B1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

B1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art. 9517. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

B1.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Si rileva invece un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il

completamento dei lavori.

B1.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
B1	Appartamento	29	1593	17	T	62	1,00	62,00	
	Area cortiliva				T	52	0,10	5,20	
	Totale SC abitazione Sub. 17								67,20
	Autorimessa	29	1593	12	T	16	1,00	16,00	

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B1.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 850,00 / €. 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.
- €. 600,00 / €. 700,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B1	Appartamento ed area cortiliva	29	1593	17	T	67,20	900,00	60.480,00 €	
	Autorimessa	29	1593	12	T	16,00	650,00	10.400,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								70.880,00 €
	Valutazione finale								71.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO B2 – Abitazione e cantina in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/C

B2.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B2 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 5/C Piano 1-2	29	1593	22	Cat.A/2	U	4 vani	Euro: 413,17
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. SNC Piano T	29	1593	25	Cat.C/2	1	2 m2	Euro: 5,99

B2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione e cantina posti all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato *Condominio Genziana*, il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Annalena Tonelli n. 5/C, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 25) cantina al piano terra.

Sub. 22) abitazione al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazza; oltre a sottotetto al piano secondo con accesso diretto da scala interna.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti, e terrazza in piastrelle di ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovviste di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;

- finestre con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari assenti;
- scala interna non realizzata e pertanto non è stato possibile ispezionare il sottotetto;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo;
- impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
- sola predisposizione per impianto di condizionamento;
- impianto videocitofonico.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

La cantina, posta al piano terra, presenta porta di accesso del tipo tamburato in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre, avvolgibili e pavimentazione della terrazza.

B2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi; si precisa che la cantina era occupata da materiali di proprietà degli altri condomini.

B2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Abitazione e sottotetto, in un unico corpo, confinano con vuoto su esterno, pianerottolo e vano

scala comuni ed altre ragioni di cui ai Sub. 21 (piano primo) e 24 (piano secondo) della Part. 1593 del Fg. 29; salvo se altri.

La cantina confina con altre ragioni di cui al Sub. 18 della Part. 1593 del Fg. 29, vano scala e androne comuni; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUBALTERNI
2	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE A TUTTI I SUBALTERNI
3	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB. 16-17-19-20-23
4	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE E SOTTOSCALA AI SUB. 18-21-22-24-25
26	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 24

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Genziana* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 118,20 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

B2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

B2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art. 9517.

Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

B2.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Si rileva invece un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori.

B2.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
B2	Appartamento	29	1593	22	1	75	1,00	75,00
	Terrazza				1	12	0,30	3,60
	Sottotetto				2	75	0,50	37,50
	Cantina	29	1593	25	T	3	0,25	0,75
	Totale SC abitazione e cantina							

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B2.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € . 850,00 / € . 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.

- €. 600,00 / €. 700,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
B2	Appartamento e pertinenze	29	1593	22	1	116,85	900,00	105.165,00 €
	Cantina	29	1593	25	T			
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							
Valutazione finale								105.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO B3 – Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A

B3.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B3 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 5/A Piano 1-2	29	1593	19	Cat.A/2	U	4 vani	Euro: 413,17

B3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione posta all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato *Condominio Genziana*, il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Annalena Tonelli n. 5/A, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

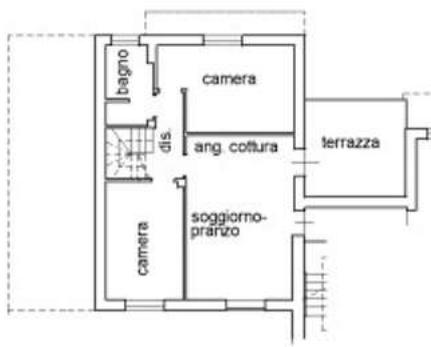
I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 19) abitazione al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazza; oltre a sottotetto al piano secondo con accesso diretto da scala

interna.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).

PIANO PRIMO
H.= 2.70 m



PIANO SECONDO
H.m.= 1.80 m



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti, e terrazza in piastrelle di ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovviste di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;
- finestrature con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari assenti;
- scala interna non realizzata con la precisazione che, al momento del sopralluogo, era presente scala di cantiere e pertanto è stato possibile accedere al sottotetto che evidenzia le medesime caratteristiche del resto dell'abitazione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori,

interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;

- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo;
- impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
- sola predisposizione per impianto di condizionamento;
- impianto videocitofonico.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre, avvolgibili e pavimentazione della terrazza.

B3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi.

B3.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Abitazione e sottotetto, in un unico corpo, confinano con vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 20 (piano primo) della Part. 1593 del Fg. 29, residue ragioni *Sillaro Immobiliare S.r.l.* (piano secondo) e pianerottolo e vano scala comuni; salvo se altri.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Genziana* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 119,10 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUBALTERNI
2	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE A TUTTI I SUBALTERNI
3	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB. 16-17-19-20-23
4	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE E SOTTOSCALA AI SUB. 18-21-22-24-25
26	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 24

B3.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

B3.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo

in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art. 9517. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

B3.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, con l'eccezione per l'avvenuta realizzazione di un piccolo disimpegno, con relativo vano porta, in corrispondenza dell'arrivo della scala interna al piano sottotetto.

Si rileva inoltre un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori nelle cui more potrà essere regolarizzata anche la posizione del piccolo disimpegno precedentemente descritta.

B3.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni

oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
B3	Appartamento	29	1593	19	1	75	1,00	75,00
	Terrazza				1	12	0,30	3,60
	Sottotetto				2	75	0,50	37,50
	Totale SC abitazione Sub. 19							

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B3.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 850,00 / € 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.

In considerazione di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
B3	Appartamento e pertinenze	29	1593	19	1	116,10	900,00	104.490,00 €
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							104.490,00 €
	Valutazione finale							104.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO C – Cabina elettrica in Castel Guelfo di Bologna

C.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto C risultano essere allibrati, per la sola proprietà superficaria⁴, in capo alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Propr. Superfic. 1000/1000 Concess.	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA (BO) VIA CASONA n. CM Piano T	29	1617		Cat.D/1			Euro: 66,00

C.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della proprietà superficaria di una cabina elettrica posta nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Casona Snc, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

Le caratteristiche del manufatto sono desumibili dal rilievo fotografico sotto riportato.



In base alla planimetria catastale acquisita, il bene è composto da locale utente, locale misure e

⁴ Con la precisazione che la proprietà dell’area cedente è allibrata in capo al Comune di Castel Guelfo di Bologna.

locale Enel.

C.3 Confini, parti comuni e situazione condominiale

La cabina elettrica confina, sui quattro lati, con altre ragioni di cui alla Part. 1616 del Fg. 29; salvo se altri.

C.4 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il manufatto in esame è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla ██████████ con atto a ministero Notaio ██████████ di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

C.5 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
C	Cabina elettrica	29	1617		T	13	1,00	13,00

C.6 Stima dei beni

Si ritiene che la cabina elettrica dovrà essere oggetto di cessione gratuita alla società di distribuzione dell'energia elettrica e/o alla P.A.; in ogni caso, l'eventuale vendita della stessa non potrebbe generare effetti positivi per la presente procedura. Per tali ragioni, **qualora consentito ai termini di legge, si consiglia di non acquisire i beni all'attivo fallimentare.**

In considerazione di tutto quanto indicato in relazione, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
C	Cabina elettrica	29	1617		T	13	-	0,00	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								0,00 €
	Valutazione finale								0,00 €

In ogni caso, l'eventuale vendita sarebbe assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

LOTTO D1 – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

D1.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D1 risultano essere interamente allibrati, in capo alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

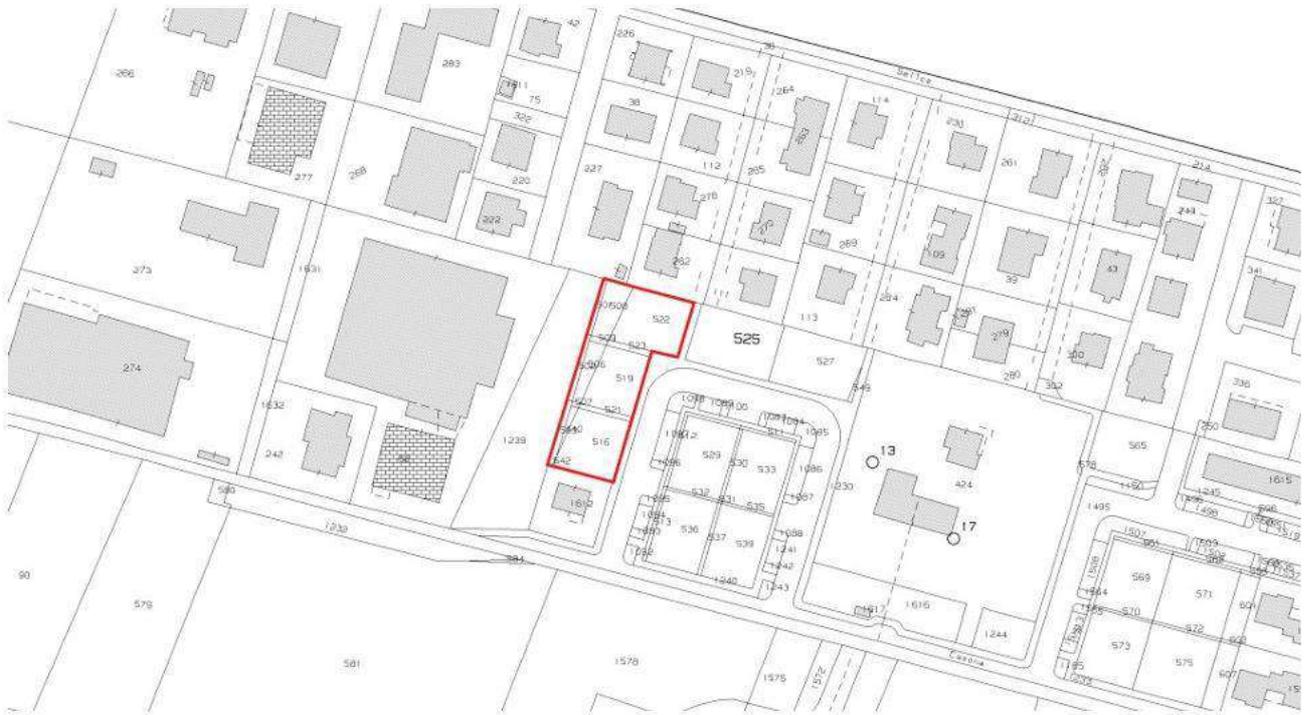
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	440		VIGNETO	1	12	R.D. Euro: 0,17
									R.A. Euro: 0,11
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	501		VIGNETO	1	34	R.D. Euro: 0,49
									R.A. Euro: 0,32
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	502		VIGNETO	1	40	R.D. Euro: 0,58
									R.A. Euro: 0,38
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	503		VIGNETO	1	32	R.D. Euro: 0,46
									R.A. Euro: 0,31
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	506		VIGNETO	1	84	R.D. Euro: 1,21
									R.A. Euro: 0,80
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	507		VIGNETO	1	3	R.D. Euro: 0,04
									R.A. Euro: 0,03
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	508		VIGNETO	1	155	R.D. Euro: 2,23
									R.A. Euro: 1,48
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	509		VIGNETO	1	12	R.D. Euro: 0,17
									R.A. Euro: 0,11
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	516		SEMIN ARBOR	1	444	R.D. Euro: 5,30
									R.A. Euro: 2,52
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	519		SEMIN ARBOR	1	363	R.D. Euro: 4,33
									R.A. Euro: 2,06
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	521		SEMIN ARBOR	1	28	R.D. Euro: 0,33
									R.A. Euro: 0,16
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	522		SEMIN ARBOR	1	456	R.D. Euro: 5,44
									R.A. Euro: 2,59
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	523		SEMIN ARBOR	1	30	R.D. Euro: 0,36
									R.A. Euro: 0,17
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	542		SEMIN ARBOR	1	7	R.D. Euro: 0,08
									R.A. Euro: 0,04

D1.2 Descrizione e posizione urbanistica

Trattasi di terreni posti nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Casona, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km

dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

I beni hanno giacitura piana, forma ad "L" regolare e sono posti all'interno di un'area completamente urbanizzata.



Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Castel Guelfo di Bologna, **in base allo strumento urbanistico vigente⁵**, i beni sono costituiti da terreni edificabili inquadrati come *AUC_B2 – Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente (Art. 16.1.4, Tomo III delle NTA allegata al RUE)*.

In base al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, i beni in esame corrispondono ai Lotti n. 1-4-5 meglio individuati nel successivo estratto planimetrico ed il comparto ove sono inserite le aree risulta avere i seguenti parametri complessivi:

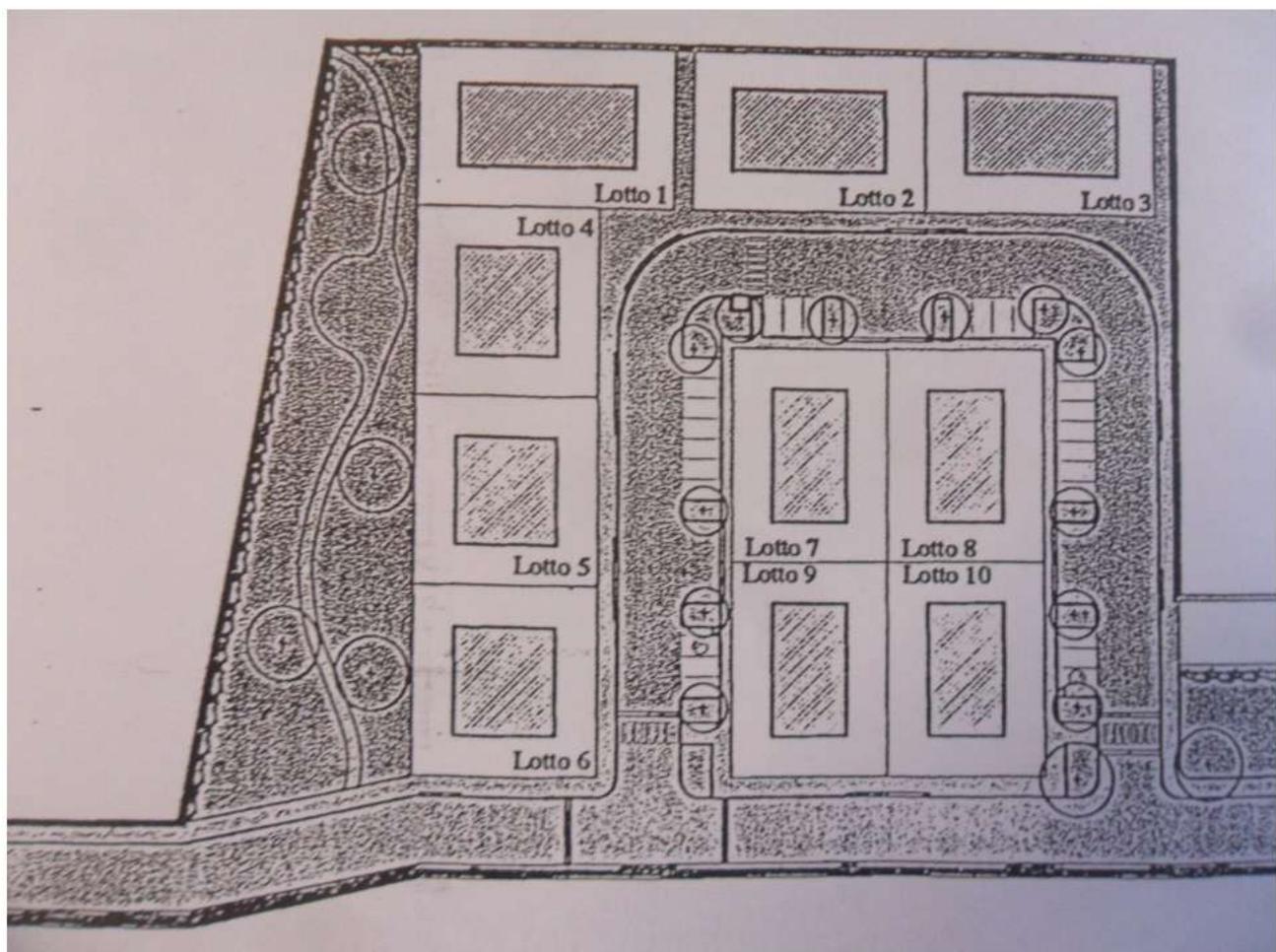
⁵ Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 ad oggetto: *APPROVAZIONE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (CA)*.

PARAMETRI E INDICI CALCOLATI SULLA BASE DI SUPERFICI CATASTALI

It max	0,75 mc/mq
Sup. Tot. comparto	32947 mq
Volume edificabile	$(32947 \text{ mq} \times 0,75) = 24710,25 \text{ mc}$
Superficie utile edificabile calcolata con h teorico = 3,00 m	$(24710,25 \text{ mc} / 3,00 \text{ m}) = 8236,75 \text{ mq}$
Sup. fondiaria catastale dell'intero comparto	16254 mq

AREE PER URBANIZZAZIONI

	Min come da standards fissati	totale di progetto catastale
Viabilità totale strada / marcia piedi	/	16.693 mq
PI Parcheggi primari totali	5 mq / 100 mc 5 mq x 246, 9306 = 1234,653 mq	
Parcheggi handy	N° posti handy 1 pa / 50pa N° posti handy 2	
VI	12 mq / 100 mc 12 mq x 246, 9306 = 2963,167 mq	



In particolare, i tre Lotti di interesse risultano avere la seguente potenzialità edificatoria⁶:

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 1	645	1.100,31	366,77
Lotto n. 4	529	933,60	311,20
Lotto n. 5	526	926,79	308,93
Totali	1.700	2.960,70	986,90

In base allo strumento urbanistico vigente al momento delle verifiche effettuate dallo scrivente, **sulle aree in esame sarebbe possibile quindi edificare n. 3 corpi di fabbrica per una superficie utile complessiva pari a 986,90 mq.**

A tal proposito si deve però rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o

⁶ SF = Superficie Fondiaria; SU = Superficie Utile.

di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA, il comune di Castel Guelfo di Bologna non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione, in forma congiunta e coordinata a livello circondariale, nel corso del 2023 e 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Ne consegue che, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i loro diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).

Sul punto deve peraltro rilevarsi che le aree in esame erano state oggetto di Convenzione urbanistica stipulata in data 22.02.2006 innanzi al Segretario del comune di Castel Guelfo di Bologna, rep. n. 1614, a seguito di deposito di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 successivamente integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, per l'attuazione del PRG.

Nella convenzione veniva sancito che il Piano Particolareggiato aveva validità decennale mentre non vengono espressamente indicati i termini di scadenza della convenzione stessa, limitandosi invero a dichiarare che *cesserà nel momento in cui il lottizzante avrà adempiuto a tutti gli*

obblighi contenuti nella stessa.

Al fini della presente ricostruzione, si ipotizza una validità decennale come da prassi e come da Piano Particolareggiato, e pertanto si avranno le seguenti scadenze originarie:

- Piano Particolareggiato al 29.11.2015.
- Convenzione al 22.02.2016.

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", le suesposte scadenze sono state dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetti termini sono stati prorogati di ulteriori tre anni; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi alle scadenze attuali che si ritengono essere le seguenti:**

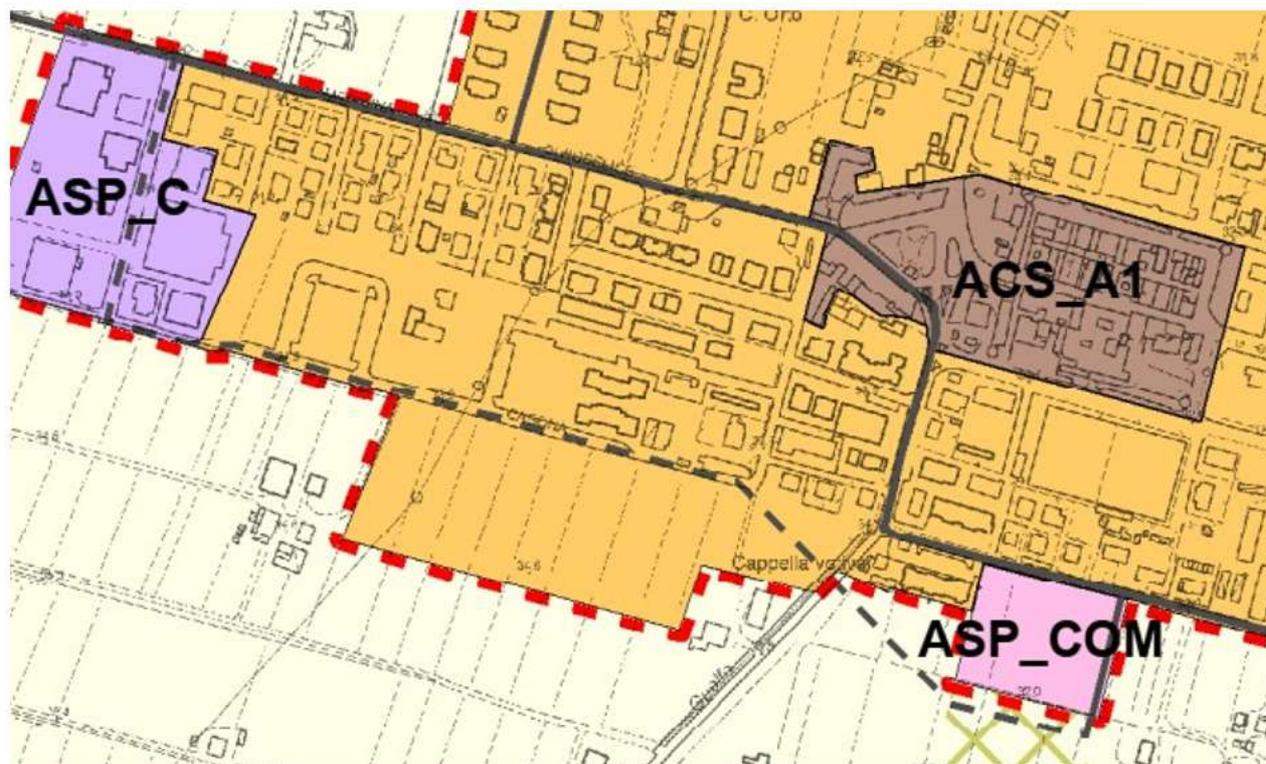
- **Piano Particolareggiato al 29.11.2023;**
- **Convenzione al 22.02.2024.**

Si deve inoltre evidenziare che il Lotto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come da stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

Facendo quindi riferimento a quanto sopra riportato ed all'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017⁷, a parere di chi scrive, **nelle more dell'approvazione del PUG**, l'area in esame potrebbe essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento diretto con

⁷ Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

presentazione di Permesso di Costruire⁸, eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA.



In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1**, si precisa **ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione del PUG e, eventualmente, anche in esito alla successiva approvazione.**

In conclusione quindi, la presente stima è effettuata sulla scorta della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca di rilascio del cd⁹ anche in virtù del fatto che né

⁸ Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

⁹ *Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Classificazione Acustica (CA).*

l'ufficio tecnico del comune di Castel Guelfo di Bologna, né l'Ufficio di Piano del Circondario Imolese, hanno potuto fornire chiarimenti e/o concrete previsioni circa la futura destinazione delle aree in esito all'approvazione del PUG.

Contestualmente, si consiglia sin da subito alla Procedura, qualora i beni non siano stati dismessi prima, di procedere ad un aggiornamento della stima in esito all'approvazione del PUG, qualora la destinazione delle aree dovesse essere modificata o nel caso vi siano rilevanti variazioni all'indice di edificabilità delle stesse.

Per completezza di relazione si segnala infine che le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in forza del **Permesso di Costruire n° 68/2005** del 18.04.2006 in merito alle quali lo scrivente ha richiesto alla PA i relativi certificati di collaudo che, al momento della redazione del presente elaborato, non erano ancora stati messi a disposizione.

In ogni caso, sulla scorta di quanto riferito dalla PA, in data 05.09.2008, con Atto Rep. 1674 a firma del Segretario Comunale Dr.ssa [REDACTED] sono state cedute al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, in merito alle quali risulterebbe essere stata oggetto di collaudo, e presa in carico dal [REDACTED] solo la rete di Illuminazione Pubblica. Relativamente alle restanti opere di urbanizzazione non risulterebbe essere mai stata comunicata la fine dei lavori né tantomeno richiesta la presa in carico al Comune.

D1.3 Provenienza e confini

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, i terreni in esame sono pervenuti alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 227 e 262 del Fg. 29, diramazione di via Casona ed altre ragioni di cui alle Part. 1612 e 1239 del Fg. 29; salvo se

altri.

D1.4 Sviluppo delle superfici

Si riportano di seguito le superfici già indicate al precedente Cap. D1.2.

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 1	645	1.100,31	366,77
Lotto n. 4	529	933,60	311,20
Lotto n. 5	526	926,79	308,93
Totali	1.700	2.960,70	986,90

D1.5 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per terreni edificabili aventi analoghe potenzialità edificatorie, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 250,00 / € 300,00 al mq di superficie utile realizzabile.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, trattandosi di procedura fallimentare e tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa generata dall'odierna posizione urbanistica, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.		Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione
D1	Terreno edificabile	29	440	509	T	986,9	250,00	246.725,00 €
		29	501	516				
		29	502	519				
		29	503	521				
		29	506	522				
		29	507	523				
		29	508	542				
Valutazione parziale - pre arrotondamento								246.725,00 €
Valutazione finale								247.000,00 €

La vendita dei terreni edificabili sarà soggetta ad IVA e, in base alle norme attuali, non si applicherà il reverse charge.

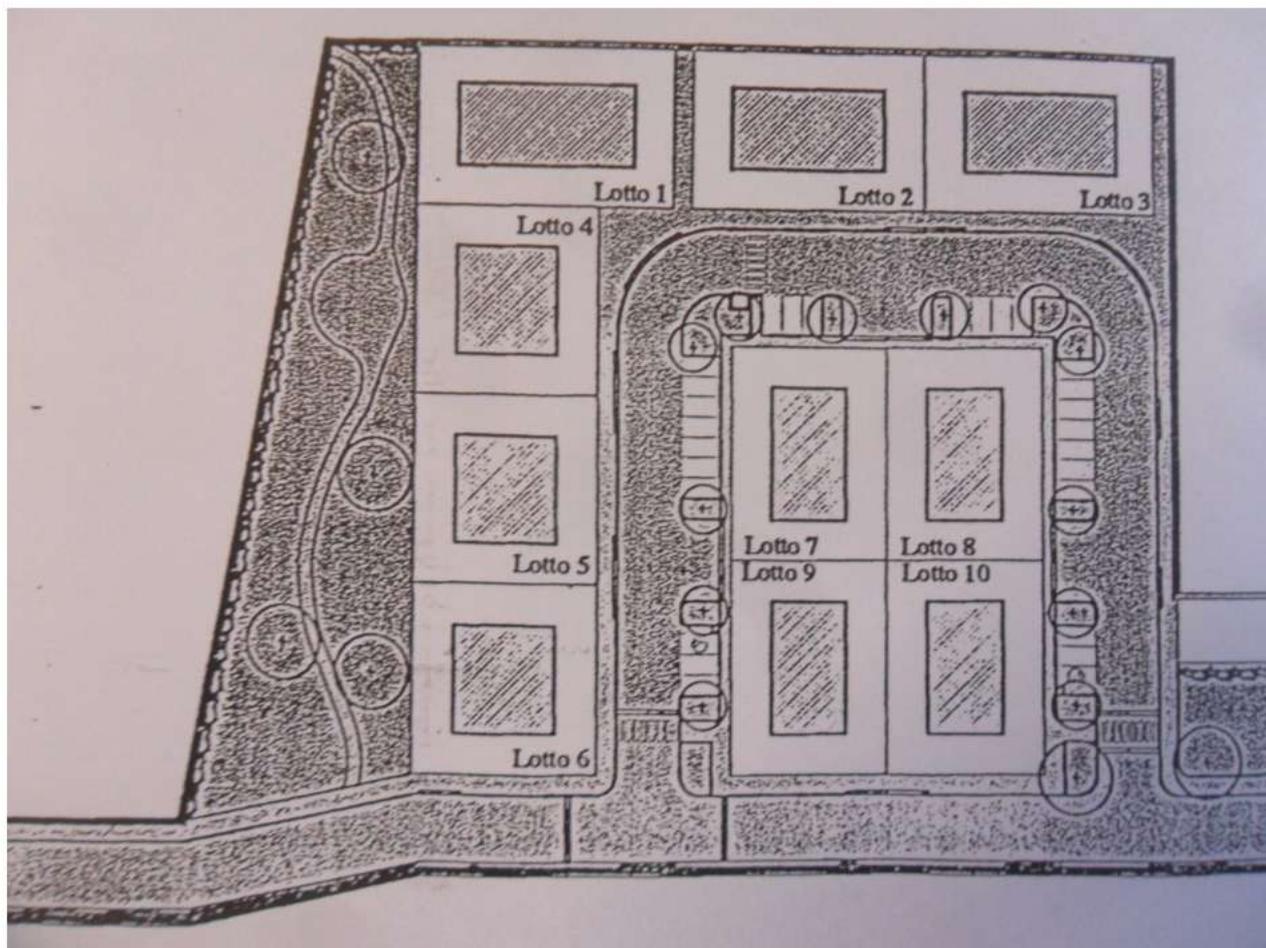
I beni hanno giacitura piana, forma rettangolare regolare e sono posti all'interno di un'area completamente urbanizzata.

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Castel Guelfo di Bologna, **in base allo strumento urbanistico vigente¹⁰**, i beni sono costituiti da terreni edificabili inquadrati come *AUC_B2 – Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente (Art. 16.1.4, Tomo III delle NTA allegato al RUE)*.

In base al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, i beni in esame corrispondono ai Lotti n. 2-3 meglio individuati nel successivo estratto planimetrico ed il comparto ove sono inserite le aree risulta avere i seguenti parametri complessivi:

PARAMETRI E INDICI CALCOLATI SULLA BASE DI SUPERFICI CATASTALI		
lt max	0,75 mc/mq	
Sap. Tot. comparto	32947 mq	
Volume edificabile	$(32947 \text{ mq} \times 0,75) = 24710,25 \text{ mc}$	
Superficie utile edificabile calcolata con h teorico = 3,00 m	$(24710,25 \text{ mc} / 3,00 \text{ m}) = 8236,75 \text{ mq}$	
Sap. fondiaria catastale dell'intero comparto	16254 mq	
AREE PER URBANIZZAZIONI		
	Min come da standards fissati	totale di progetto catastale
Viabilità totale strada + marcia piedi	1	16.693 mq
PI Parcheggi primari totali	$5 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$ $5 \text{ mq} \times 246,9306 = 1234,653 \text{ mq}$	
Parcheggi handy	N° posti handy 1 pa' 50pa N° posti handy 2	
VI ^{pa'}	$12 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$ $12 \text{ mq} \times 246,9306 = 2963,167 \text{ mq}$	

¹⁰ Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 ad oggetto: *APPROVAZIONE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (CA)*.



In particolare, i due Lotti di interesse risultano avere la seguente potenzialità edificatoria¹¹:

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 2	582	883,38	294,46
Lotto n. 3	583	918,30	306,10
Totali	1.165	1.801,68	600,56

In base allo strumento urbanistico vigente al momento delle verifiche effettuate dallo scrivente, **sulle aree in esame sarebbe quindi possibile edificare n. 2 corpi di fabbrica per una superficie utile complessiva pari a 600,56 mq.**

A tal proposito si deve però rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova

¹¹ SF = Superficie Fondiaria; SU = Superficie Utile.

legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA il comune di Castel Guelfo di Bologna non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione, in forma congiunta e coordinata a livello circosidariale, nel corso del 2023 e 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG

o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Ne consegue che, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i loro diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).

Sul punto deve peraltro rilevarsi che le aree in esame erano state oggetto di Convenzione urbanistica stipulata in data 22.02.2006 innanzi al Segretario del comune di Castel Guelfo di Bologna, rep. n. 1614, a seguito di deposito di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 successivamente integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, per l'attuazione del PRG.

Nella convenzione veniva sancito che il Piano Particolareggiato aveva validità decennale mentre non vengono espressamente indicati i termini di scadenza della convenzione stessa, limitandosi invero a dichiarare che *cesserà nel momento in cui il lottizzante avrà adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nella stessa.*

Al fini della presente ricostruzione, si ipotizza una validità decennale come da prassi e come da Piano Particolareggiato, e pertanto si avranno le seguenti scadenze originarie:

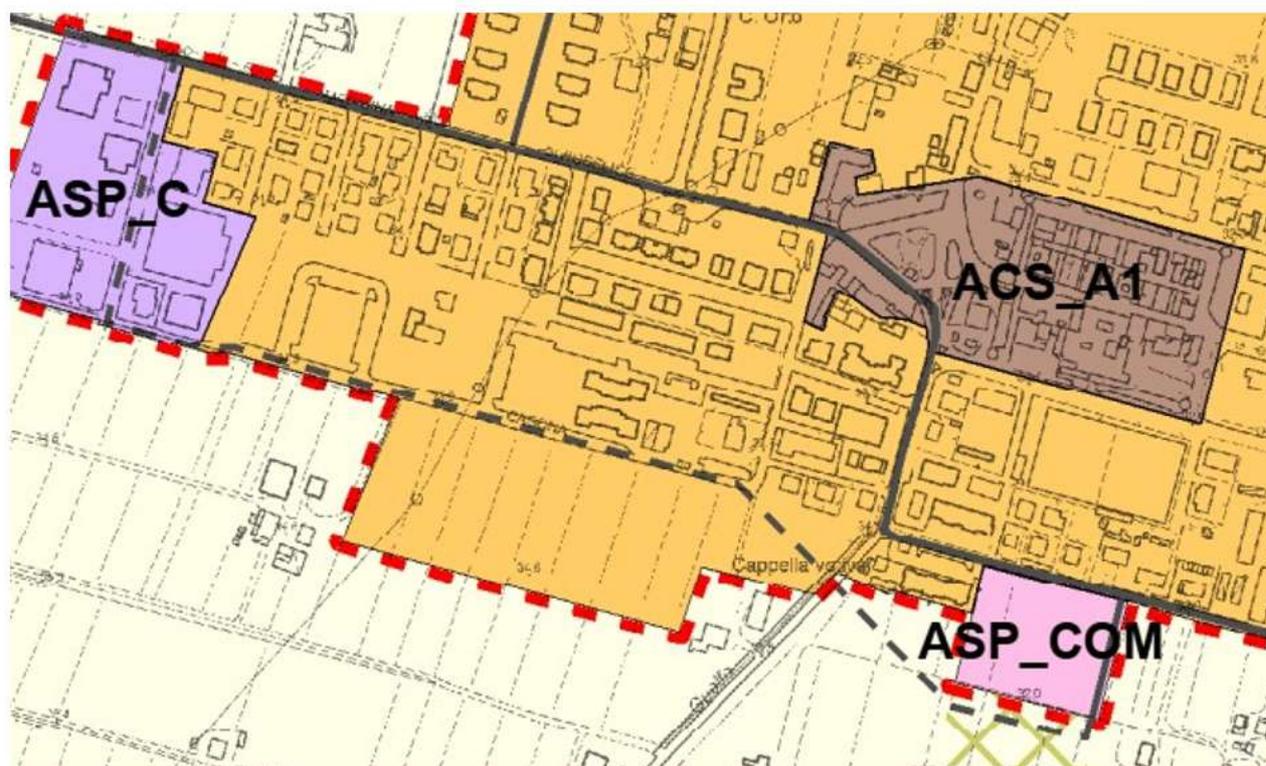
- Piano Particolareggiato al 29.11.2015.
- Convenzione al 22.02.2016.

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", le suesposte scadenze sono state dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetti termini sono stati prorogati di ulteriori tre anni;

infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi alle scadenze attuali che si ritengono essere le seguenti:**

- **Piano Particolareggiato al 29.11.2023;**
- **Convenzione al 22.02.2024.**

Si deve inoltre evidenziare che il Lotto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come da stralcio planimetrico sotto riportato.



Facendo quindi riferimento a quanto sopra riportato ed all'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017¹², a parere di chi scrive, **nelle more dell'approvazione del PUG**, l'area in esame potrebbe essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento

¹² Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

diretto con presentazione di Permesso di Costruire¹³ eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA.

In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1, si precisa ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione del PUG e, eventualmente, anche in esito alla successiva approvazione.**

In conclusione quindi, la presente stima è effettuata sulla scorta della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca di rilascio del cdu¹⁴ anche in virtù del fatto che né l'ufficio tecnico del comune di Castel Guelfo di Bologna, né l'Ufficio di Piano del Circondario Imolese, hanno potuto fornire chiarimenti e/o concrete previsioni circa la futura destinazione delle aree in esito all'approvazione del PUG.

Contestualmente, si consiglia sin da subito alla Procedura, qualora i beni non siano stati dismessi prima, di procedere ad un aggiornamento della stima in esito all'approvazione del PUG, qualora la destinazione delle aree dovesse essere modificata o nel caso vi siano rilevanti variazioni all'indice di edificabilità delle stesse.

Per completezza di relazione si segnala infine che le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in forza del **Permesso di Costruire n° 68/2005** del 18.04.2006 in merito alle quali lo scrivente ha richiesto alla PA i relativi certificati di collaudo che, al momento della redazione

¹³ Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

¹⁴ Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e Classificazione Acustica (CA).

del presente elaborato, non erano ancora stati messi a disposizione.

In ogni caso, sulla scorta di quanto riferito dalla PA, in data 05.09.2008, con Atto Rep. 1674 a firma del Segretario Comunale Dr.ssa [REDACTED] sono state cedute al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, in merito alle quali risulterebbe essere stata oggetto di collaudo, e presa in carico dal Gestore [REDACTED] solo la rete di Illuminazione Pubblica. Relativamente alle restanti opere di urbanizzazione non risulterebbe essere mai stata comunicata la fine dei lavori né tantomeno richiesta la presa in carico al Comune.

D2.3 Provenienza e confini

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, i terreni in esame sono pervenuti alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 111, 113 e 284 del Fg. 29 e diramazione di via Casona; salvo se altri.

D2.4 Sviluppo delle superfici

Si riportano di seguito le superfici già indicate al precedente Cap. D2.2.

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 2	582	883,38	294,46
Lotto n. 3	583	918,30	306,10
Totali	1.165	1.801,68	600,56

D2.5 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per terreni edificabili aventi analoghe potenzialità edificatorie, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 250,00 / €. 300,00 al mq di superficie utile realizzabile.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, trattandosi di procedura fallimentare e tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa generata dall'odierna posizione urbanistica, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione
D2	Terreno edificabile	29	525		T	600,56	250,00	150.140,00 €
		29	527					
		29	549					
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							
Valutazione finale								150.000,00 €

La vendita dei terreni edificabili sarà soggetta ad IVA e, in base alle norme attuali, non si applicherà il reverse charge.

LOTTO D3 – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

D3.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D3 risultano essere interamente allibrati, in capo alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	561		SEMIN ARBOR	1	21	R.D. Euro: 0,25
									R.A. Euro: 0,12
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	562		SEMIN ARBOR	1	24	R.D. Euro: 0,29
									R.A. Euro: 0,14
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	569		SEMIN ARBOR	1	485	R.D. Euro: 5,79
									R.A. Euro: 2,76
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	570		SEMIN ARBOR	1	17	R.D. Euro: 0,20
									R.A. Euro: 0,10
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	571		SEMIN ARBOR	1	545	R.D. Euro: 6,50
									R.A. Euro: 3,10
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	572		SEMIN ARBOR	1	20	R.D. Euro: 0,24
									R.A. Euro: 0,11
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	573		SEMIN ARBOR	1	487	R.D. Euro: 5,81
									R.A. Euro: 2,77
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	575		SEMIN ARBOR	1	535	R.D. Euro: 6,38
									R.A. Euro: 3,04
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	598		FRUTTETO	1	7	R.D. Euro: 0,19
									R.A. Euro: 0,08
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	601		FRUTTETO	1	169	R.D. Euro: 4,49
									R.A. Euro: 1,83
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	602		FRUTTETO	1	7	R.D. Euro: 0,19
									R.A. Euro: 0,08
T	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO)	29	607		FRUTTETO	1	183	R.D. Euro: 4,86
									R.A. Euro: 1,98

D3.2 Descrizione e posizione urbanistica

Trattasi di terreni posti nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Tonelli ed in via Casona, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

I beni hanno giacitura piana, forma quadrata regolare e sono posti all’interno di un’area

completamente urbanizzata, con la precisazione che in corrispondenza delle Part. 601, 602 e 607 è già stato realizzato un marciapiede con aiuola circolare decorativa piantumata.

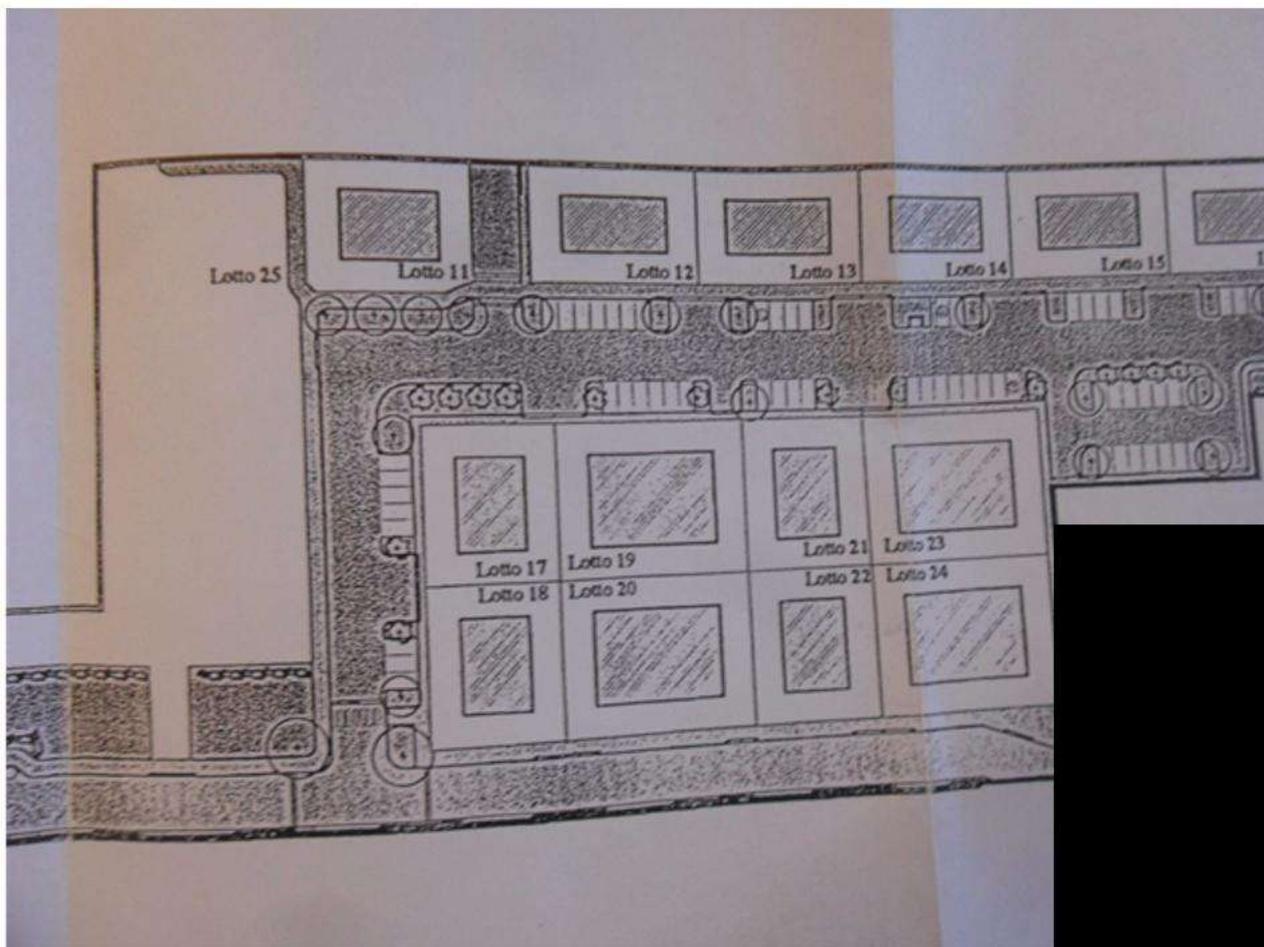


Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Castel Guelfo di Bologna, **in base allo strumento urbanistico vigente¹⁵**, i beni sono costituiti da terreni edificabili inquadrati come *AUC_B2 – Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente (Art. 16.1.4, Tomo III delle NTA allegate al RUE).*

In base al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, i beni in esame corrispondono ai Lotti n. 17-18-19-20 meglio individuati nel successivo estratto planimetrico ed il comparto ove sono inserite le aree risulta avere i seguenti parametri complessivi:

¹⁵ Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 ad oggetto: *APPROVAZIONE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC), REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (CA).*

PARAMETRI E INDICI CALCOLATI SULLA BASE DI SUPERFICI CATASTALI		
It max	0,75 mc/mq	
Sup. Tot. comparto	32947 mq	
Volume edificabile	$(32947 \text{ mq} \times 0,75) = 24710,25 \text{ mc}$	
Superficie utile edificabile calcolata con h teorico = 3,00 m	$(24710,25 \text{ mc} / 3,00 \text{ m}) = 8236,75 \text{ mq}$	
Sup. fondiaria catastale dell'intero comparto	16254 mq	
AREE PER URBANIZZAZIONI		
	Min come da standards fissati	totale di progetto catastale
Viabilità totale strada marciapiedi	/	16.693 mq
PI Parcheggi primari totali	5 mq / 100 mc $5 \text{ mq} \times 246,9306 = 1234,653 \text{ mq}$	
Parcheggi handy	N° posti handy 1 pa / 50pa N° posti handy 2	
VI	12 mq / 100 mc $12 \text{ mq} \times 246,9306 = 2963,167 \text{ mq}$	



In particolare, i quattro Lotti di interesse risultano avere la seguente potenzialità edificatoria¹⁶:

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 17	506	992,10	330,70
Lotto n. 18	504	992,10	330,70
Lotto n. 19	745	1.536,09	512,03
Lotto n. 20	745	1.536,09	512,03
Totali	2.500	5.056,38	1.685,46

In base allo strumento urbanistico vigente al momento delle verifiche effettuate dallo scrivente, **sulle aree in esame sarebbe quindi possibile edificare n. 4 corpi di fabbrica per una superficie utile complessiva pari a 1.685,46 mq.**

A tal proposito si deve però rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi

¹⁶ SF = Superficie Fondiaria; SU = Superficie Utile.

insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto, peraltro, è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA il comune di Castel Guelfo di Bologna non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione, in forma congiunta e coordinata a livello circondariale, nel corso del 2023 e 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno di efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Ne consegue che, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i loro diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).

Sul punto deve peraltro rilevarsi che le aree in esame erano state oggetto di Convenzione urbanistica stipulata in data 22.02.2006 innanzi al Segretario del comune di Castel Guelfo di Bologna, rep. n. 1614, a seguito di deposito di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Prot. n. 4657 del 30.04.2004 successivamente integrato con Prot. n. 2966 in data 17.03.2005, approvato con delibera n. 90 del 29.11.2005, per l'attuazione del PRG.

Nella convenzione veniva sancito che il Piano Particolareggiato aveva validità decennale mentre non vengono espressamente indicati i termini di scadenza della convenzione stessa, limitandosi

invero a dichiarare che *cesserà nel momento in cui il lottizzante avrà adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nella stessa.*

Al fini della presente ricostruzione, si ipotizza una validità decennale come da prassi e come da Piano Particolareggiato, e pertanto si avranno le seguenti scadenze originarie:

- Piano Particolareggiato al 29.11.2015.
- Convenzione al 22.02.2016.

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", le suesposte scadenze sono state dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetti termini sono stati prorogati di ulteriori tre anni; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi alle scadenze attuali che si ritengono essere le seguenti:**

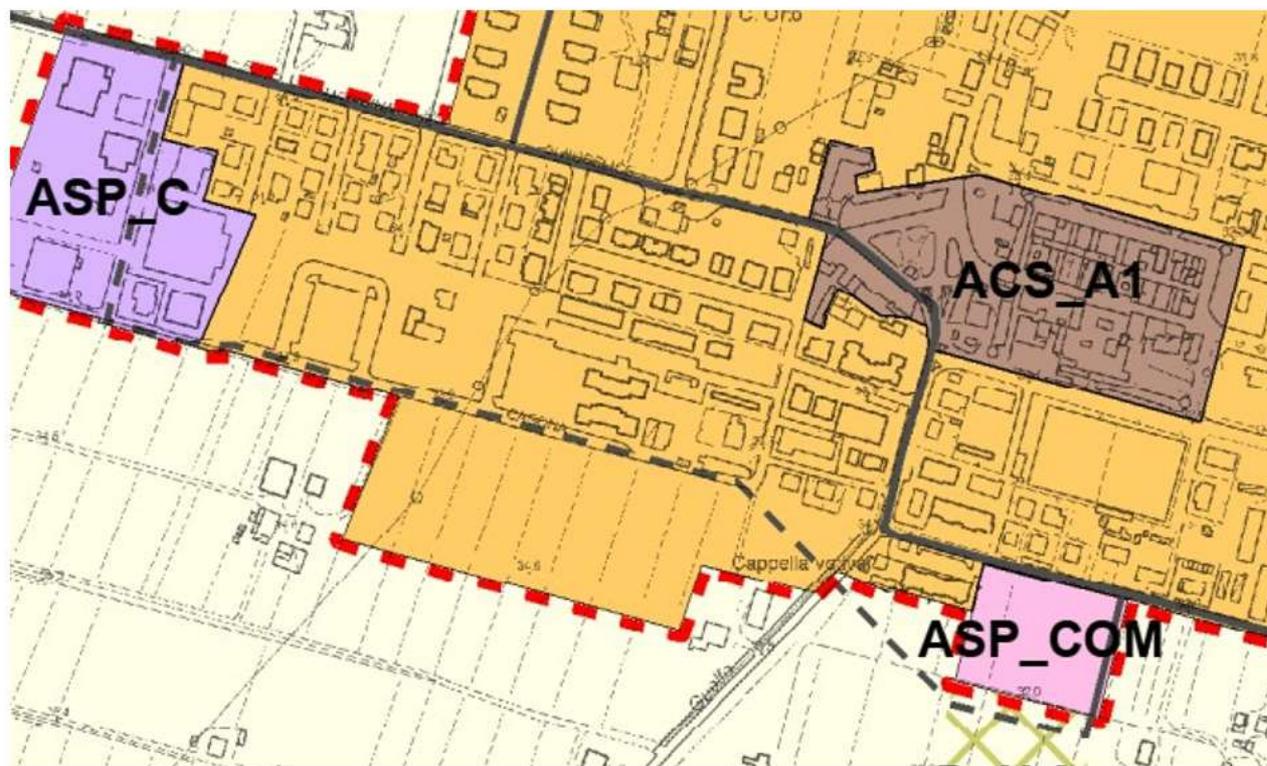
- **Piano Particolareggiato al 29.11.2023;**
- **Convenzione al 22.02.2024.**

Si deve inoltre evidenziare che il Lotto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come da stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

Facendo quindi riferimento a quanto sopra riportato ed all'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017¹⁷, a parere di chi scrive, **nelle more dell'approvazione del PUG**, l'area in esame

¹⁷ Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

potrebbe essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento diretto con presentazione di Permesso di Costruire¹⁸, eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA.



In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1**, si precisa **ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione del PUG e, eventualmente, anche in esito alla successiva approvazione.**

In conclusione quindi, la presente stima è effettuata sulla scorta della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca di rilascio del cdu¹⁹ anche in virtù del fatto che né

¹⁸ Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

¹⁹ Piano strutturale comunale (PSC), regolamento urbanistico edilizio (RUE) e classificazione acustica (CA).

l'ufficio tecnico del comune di Castel Guelfo di Bologna, né l'Ufficio di Piano del Circondario Imolese, hanno potuto fornire chiarimenti e/o concrete previsioni circa la futura destinazione delle aree in esito all'approvazione del PUG.

Contestualmente, si consiglia sin da subito alla Procedura, qualora i beni non siano stati dismessi prima, di procedere ad un aggiornamento della stima in esito all'approvazione del PUG, qualora la destinazione delle aree dovesse essere modificata o nel caso vi siano rilevanti variazioni all'indice di edificabilità delle stesse.

Per completezza di relazione si segnala infine che le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in forza del **Permesso di Costruire n° 68/2005** del 18.04.2006 in merito alle quali lo scrivente ha richiesto alla PA i relativi certificati di collaudo che, al momento della redazione del presente elaborato, non erano ancora stati messi a disposizione.

In ogni caso, sulla scorta di quanto riferito dalla PA, in data 05.09.2008, con Atto Rep. 1674 a firma del Segretario Comunale Dr.ssa [REDACTED], sono state cedute al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, in merito alle quali risulterebbe essere stata oggetto di collaudo, e presa in carico dal Gestore [REDACTED] solo la rete di Illuminazione Pubblica. Relativamente alle restanti opere di urbanizzazione non risulterebbe essere mai stata comunicata la fine dei lavori né tantomeno richiesta la presa in carico al Comune.

D3.3 Provenienza e confini

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, i terreni in esame sono pervenuti alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con via Tonelli su due lati, via Casona ed altre ragioni di cui alle Part. 1594 e 1593 del Fg. 29; salvo se altri.

D3.4 Sviluppo delle superfici

Si riportano di seguito le superfici già indicate al precedente Cap. D3.2.

Lotto	SF (mq)	Volume (mc)	SU (mq)
Lotto n. 17	506	992,10	330,70
Lotto n. 18	504	992,10	330,70
Lotto n. 19	745	1.536,09	512,03
Lotto n. 20	745	1.536,09	512,03
Totali	2.500	5.056,38	1.685,46

D3.4 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per terreni edificabili aventi analoghe potenzialità edificatorie, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 250,00 / € 300,00 al mq di superficie utile realizzabile.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, trattandosi di procedura fallimentare e tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa generata dall'odierna posizione urbanistica, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.		Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione
D3	Terreno edificabile	29	561	573	T	1685,46	250,00	421.365,00 €
		29	562	575				
		29	569	598				
		29	570	601				
		29	571	602				
		29	572	607				
Valutazione parziale - pre arrotondamento								421.365,00 €
Valutazione finale								421.000,00 €

La vendita dei terreni edificabili sarà soggetta ad IVA e, in base alle norme attuali, non si applicherà il reverse charge.

LOTTO E – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Casalfiumanese

E.1 Identificazione catastale

Presso l'Agazia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E risultano essere interamente allibrati, in capo alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CASALFIUMANESE(BO)	2	343		SEMINATIVO	1	1118	R.D. Euro: 3,64 R.A. Euro: 5,77
T	Proprietà per 1/1	CASALFIUMANESE(BO)	2	351		SEMINATIVO	1	62	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,32

E.2 Descrizione e posizione urbanistica

Trattasi di terreni posti nel comune di Casalfiumanese (Bo), frazione di San Martino in Pedriolo, sorgenti in angolo tra via Mario Fabbri e via Onorio II, costituita da un'area a destinazione residenziale ubicata a circa 6 km dal comune di Castel San Pietro Terme, 25 km dal centro di Casalfiumanese e oltre 30 km dalla città di Bologna.

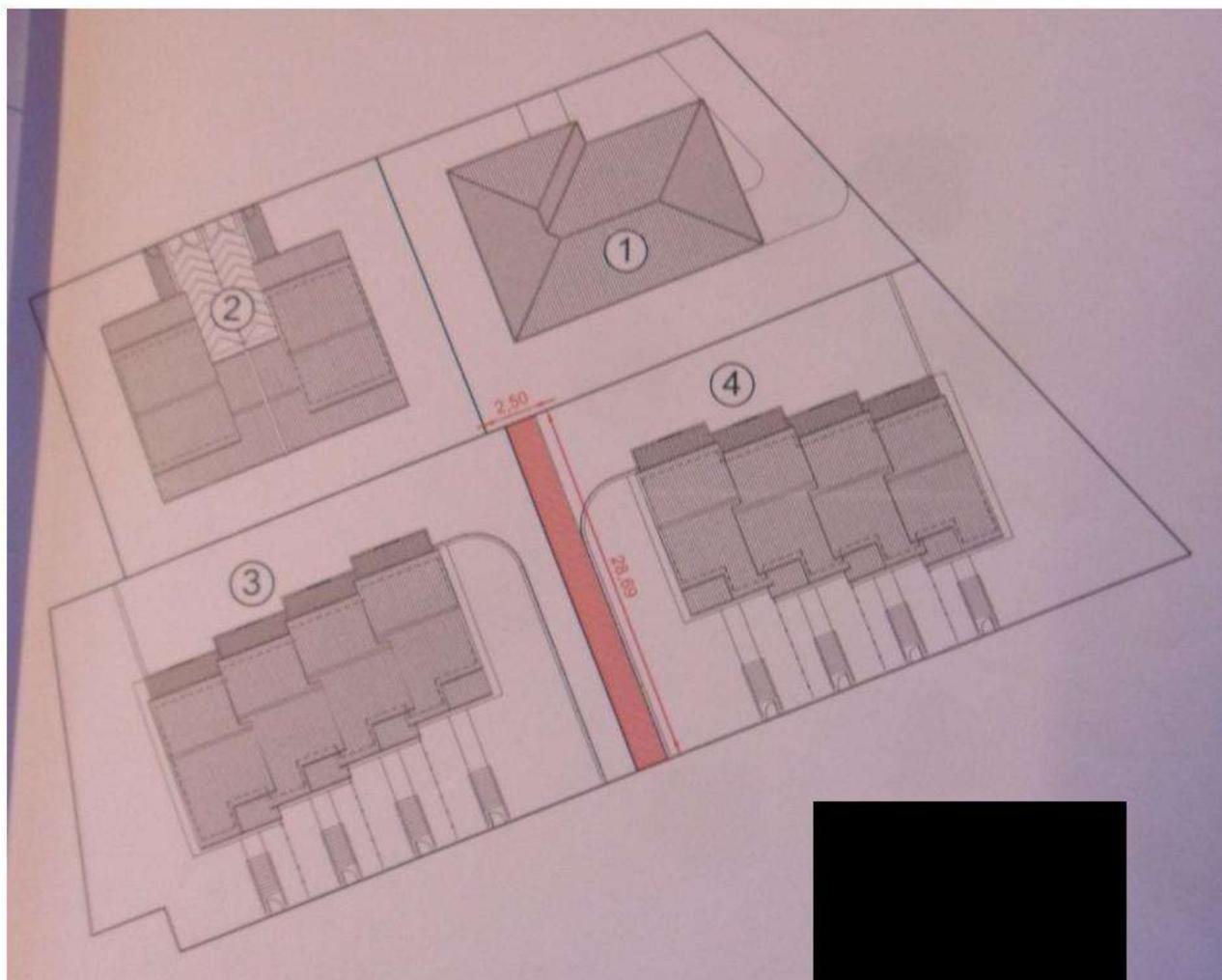


I beni presentano giacitura irregolare con presenza di avvallamenti e declivi, forma trapezoidale

abbastanza regolare e sono posti all'interno di un'area completamente urbanizzata

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Casalfiumanese, **in base allo strumento urbanistico vigente**²⁰, i beni sono costituiti da terreni edificabili inquadrati come ACS_A2 - AUC - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3)*, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

In particolare, i beni in esame corrispondono al Lotto n. 4 così come desumibile dal sottostante estratto planimetrico.



²⁰ Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 15/12/2016 ad oggetto: *Approvazione del Piano Strutturale Comunale con recepimento dell'Intesa della Città Metropolitana e rinvio dell'approvazione degli elementi in variante al PTCP – Approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio – Approvazione Classificazione Acustica.*

Si precisa che sulla striscia evidenziata con colore rosso è stato realizzato un corsello di uso comune all'adiacente Lotto n. 3, su cui grava servitù di passaggio, allo scopo di permettere l'accesso alle relative autorimesse, già edificate per il Lotto n. 3 ed ancora da edificare per il Lotto in esame.

In merito alla destinazione delle aree ed al c.d.u. acquisito dallo scrivente, si deve rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei

strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA il comune di Casalfiumanese non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione, in forma congiunta e coordinata a livello circondariale, nel corso del 2023 e 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Ne consegue che, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i loro diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).

Sul punto deve peraltro evidenziarsi che le aree in esame erano state oggetto di Convenzione urbanistica stipulata in data 26.11.2004 dal Notaio [REDACTED] rep. n. 56326/10665, trascritto a Bologna il 13.12.2004 all'art. 43929 per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del succitato Comparto C8, pubblicato all'Albo Pretorio in data 21.02.2004. All'art. 18 della convenzione veniva sancita una validità non superiore ad anni 10 dal momento della stipula, con scadenza originaria fissata quindi al 26.11.2014.

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", le suesposte scadenze sono state dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione

digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetti termini sono stati prorogati di ulteriori tre anni; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi all'ultima scadenza fissata per il 26.11.2022, termine comunque decorso.**

A tal proposito, si segnala che l'art. 16.6 delle norme tecniche di attuazione del RUE sancisce che *negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati in applicazione della LR 47/78 restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, indipendentemente dalla validità della convenzione urbanistica con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal RUE.*

Facendo quindi riferimento a quanto sopra riportato ed all'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017²¹, a parere di chi scrive, **nelle more dell'approvazione del PUG**, l'area in esame potrebbe essere edificata secondo le previsioni convenzionali, **con possibilità quindi di edificare n. 4 villette a schiera per una superficie utile complessiva pari a 466 mq** mediante intervento diretto con presentazione di Permesso di Costruire²², eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA.

In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1, si precisa ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione del PUG e,**

²¹ Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

²² Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

eventualmente, anche in esito alla successiva approvazione.

In conclusione quindi, la presente stima è effettuata sulla scorta della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca di rilascio del cdu²³ anche in virtù del fatto che né l'ufficio tecnico del comune di Casalfiumanese, né l'Ufficio di Piano del Circondario Imolese, hanno potuto fornire chiarimenti e/o concrete previsioni circa la futura destinazione delle aree in esito all'approvazione del PUG.

Contestualmente, si consiglia sin da subito alla Procedura, qualora i beni non siano stati dismessi prima, di procedere ad un aggiornamento della stima in esito all'approvazione del PUG, qualora la destinazione delle aree dovesse essere modificata o nel caso vi siano rilevanti variazioni all'indice di edificabilità delle stesse.

E.3 Provenienza e confini

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, i terreni in esame sono pervenuti alla medesima per acquisto fattone dal *Consorzio fra le cooperative di abitazione della Regione Emilia Romagna G.M. Casa Soc. Coop.* con atto a ministero Notaio XXXXXXXXXX di Bologna, in data 14.02.2008, rep. n. 6588/4714, trascritto a Bologna il 20.02.2008, art. 6163.

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alla Part. 330 del Fg. 2, via Fabbri, via Onorio II ed altre ragioni di cui alla Part. 329 del Fg. 2; salvo se altri.

E.4 Sviluppo delle superfici territoriali

Si riportano di seguito le superfici territoriali desunte su base catastale.

Part. 343	mq	1.118,00
Part. 351	mq	<u>62,00</u>

²³ Piano Strutturale Comunale – Regolamento Urbanistico Edilizio – Classificazione Acustica.

Superficie territoriale complessiva mq 1.180,00

E.5 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per terreni edificabili aventi analoghe potenzialità edificatorie, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 85,00 / €. 105,00 al mq di superficie territoriale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, trattandosi di procedura fallimentare e tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa generata dall'odierna posizione urbanistica, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
E	Terreno edificabile	2	343		T	1180	85,00	100.300,00 €
		2	351					
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							100.300,00 €
	Valutazione finale							100.000,00 €

La vendita dei terreni edificabili sarà soggetta ad IVA e, in base alle norme attuali, non si applicherà il reverse charge.

7.0

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato vengono di seguito sintetizzate.

RIEPILOGO VALUTAZIONI									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A1	Appartamento ed area cortiliva	29	1594	18	T	75,00	875,00	65.625,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	12	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								68.625,00 €
	Valutazione finale								69.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A2	Appartamento e pertinenze	29	1594	20	1	116,10	900,00	104.490,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	13	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								107.490,00 €
	Valutazione finale								107.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B1	Appartamento ed area cortiliva	29	1593	17	T	67,20	900,00	60.480,00 €	
	Autorimessa	29	1593	12	T	16,00	650,00	10.400,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								70.880,00 €
	Valutazione finale								71.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B2	Appartamento e pertinenze	29	1593	22	1	116,85	900,00	105.165,00 €	
	Cantina	29	1593	25	T				
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								105.165,00 €
	Valutazione finale								105.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B3	Appartamento e pertinenze	29	1593	19	1	116,10	900,00	104.490,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								104.490,00 €
	Valutazione finale								104.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B4									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
C	Cabina elettrica	29	1617		T	13,00	-	0,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								0,00 €
	Valutazione finale								0,00 €

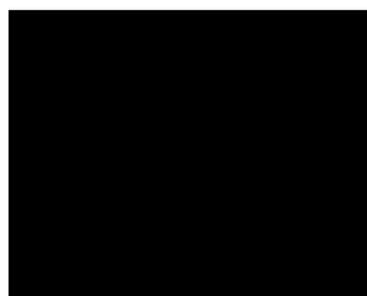
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione	
D1	Terreno edificabile	29	440	509	T	986,90	250,00	246.725,00 €
		29	501	516				
		29	502	519				
		29	503	521				
		29	506	522				
		29	507	523				
		29	508	542				
Valutazione parziale - pre arrotondamento							246.725,00 €	
Valutazione finale							247.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione
D2	Terreno edificabile	29	525		T	600,56	250,00	150.140,00 €
		29	527					
		29	549					
Valutazione parziale - pre arrotondamento							150.140,00 €	
Valutazione finale							150.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione	
D3	Terreno edificabile	29	561	573	T	1.685,46	250,00	421.365,00 €
		29	562	575				
		29	569	598				
		29	570	601				
		29	571	602				
		29	572	607				
Valutazione parziale - pre arrotondamento							421.365,00 €	
Valutazione finale							421.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
E	Terreno edificabile	2	343		T	1.180,00	85,00	100.300,00 €
		2	351					
Valutazione parziale - pre arrotondamento							100.300,00 €	
Valutazione finale							100.000,00 €	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA								

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 07 luglio 2023

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi



TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott.ssa [REDACTED]

Ruolo n° 35/2023 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SILLARO IMMOBILIARE SRL IN LIQ.

Curatore: Avv [REDACTED]

RELAZIONE AGGIORNAMENTO LOTTO B4 E RIEPILOGO VALUTAZIONI

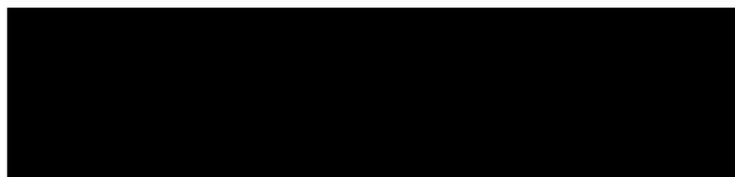


Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali



1.0 Premesse

A seguito dell’incarico conferitomi dall’Avv. [REDACTED], nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di *Sillaro Immobiliare S.r.l. in liquidazione*, con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED], di stimare i beni immobili di proprietà della suddetta, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in [REDACTED], iscritto all’Albo della Provincia di Modena con il numero [REDACTED] ed all’Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero [REDACTED] ha depositato relazione tecnica di stima datata 07.07.2023.

All’interno di suddetto elaborato, sussiste un refuso nella tabella di calcolo delle superfici commerciali relative al Lotto B4, tale da viziarne la valutazione finale e, di conseguenza, il riepilogo finale delle valutazioni del patrimonio immobiliare oggetto di stima.

La presente relazione di aggiornamento è quindi da intendersi integralmente sostitutiva per quanto riguarda:

- ***Lotto B4 – Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A***
- ***Cap. 7.0 Riepilogo valutazioni***

Si intendono qui richiamati tutti i capitoli introduttivi della relazione tecnica di stima datata 07.07.2023.

LOTTO B4 – Abitazione in Castel Guelfo di Bologna, via Tonelli n. 5/A

B4.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B4 risultano essere interamente allibrati alla *Sillaro Immobiliare S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA(BO) VIA ANNALENA TONELLI n. 5/A Piano 2	29	1593	23	Cat.A/2	U	3,5 vani	Euro: 361,52

B4.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di abitazione posta all’interno di un maggiore fabbricato residenziale denominato [REDACTED] il tutto posto nel comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo), in via Annalena Tonelli n. 5/A, all’interno della lottizzazione denominata “Comparto C3 – Via Casona” costituita da un’area a destinazione residenziale ubicata a circa 500 metri, in direzione ovest, dal centro storico locale ed a circa 6 km dal casello autostradale di Castel San Pietro sulla A14.

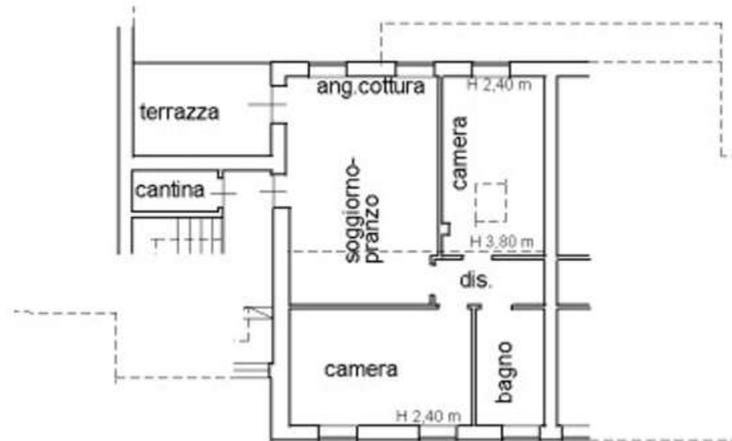
Il complesso residenziale è composto da due fabbricati speculari sorgenti su di un lotto interamente recintato sui quattro lati tramite c.a. prefabbricato e rete metallica plastificata; l’area cortiliva presenta principalmente pavimentazioni in blocchetti modulari autobloccanti con cordoli perimetrali in c.a. e zone adibite a verde.

L’edificio ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in elevazione in c.a. con muratura in termolaterizio e rivestimento a cappotto, con fondazioni a platea in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, lattonerie in rame e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 23) abitazione al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazza; oltre a cantina al medesimo piano.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).



L'abitazione si presenta sostanzialmente priva di finiture e, in particolare:

- pavimentazioni interne al grezzo, sprovviste di rivestimenti e terrazza in piastrelle di ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate ma sprovvisti di rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne assenti e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;
- finestre con telai in legno e vetrocamera; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari assenti;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e radiatori, funzionante a metano ed impianto combinato per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo;

- impianto solare termico condominiale con collettore piano vetrato;
- sola predisposizione per impianto di condizionamento;
- impianto videocitofonico.

Si precisa che la componente impiantistica appare completa al 95% ma non risulta essere mai stata messa in funzione.

La cantina, posta di fronte all'appartamento, presenta porta di accesso del tipo tamburato in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte finestre, avvolgibili e pavimentazione della terrazza.

B4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi; si precisa che la cantina era occupata da materiali di proprietà degli altri condomini.

B4.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Abitazione e cantina, in un unico corpo, confinano con vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 1593 del Fg. 29, pianerottolo e vano scala comuni e residue ragioni *Sillaro Immobiliare S.r.l.*; salvo se altri.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Genziana* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, gli stessi sommano complessivamente 85,14 millesimi di proprietà generale.

A tal proposito si segnala che, al momento del sopralluogo, era al vaglio del Condominio l'ipotesi

di intervenire sull'impiantistica generale mediante l'installazione di una nuova centrale termica i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. PERCORSI PEDONALI E VERDE A TUTTI I SUBALTERNI
2	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. CORTE INTERNA POSTI AUTO E RIMESSE A TUTTI I SUBALTERNI
3	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE AI SUB. 16-17-19-20-23
4	TONELLI	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALE E SOTTOSCALA AI SUB. 18-21-22-24-25
26	TONELLI	SNC	T			B.C.N.C. C.T. E LOCALE IMPIANTI DAL SUB. 16 AL SUB. 24

B4.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Sillaro Immobiliare S.r.l.*, il terreno su cui è stato edificato il comparto ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla ██████████ con atto a ministero Notaio ██████████ di Bologna, in data 08.03.2006, rep. n. 33828/6062, trascritto a Bologna il 28.03.2006, art. 11785.

B4.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C3 – Via Casona" stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna con atto pubblico amministrativo in data 22.02.2006, rep. n. 1614 debitamente registrato e trascritto a Bologna il 08.03.2006, art.

9517. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 108/2006**, Prot. n. 1575 del 13.02.2007, per *l'edificazione di due edifici ad uso residenziale nel comparto di espansione denominato C3 (lotti 17-18-19-20-21-22-23-24) Blocco est*;
- **Denuncia di inizio attività n. 55/2009**, Prot. n. 4605 del 27.04.2009, per *varianti in corso d'opera* al suesposto PDC, al cui interno risultano essere depositati i certificati di conformità degli impianti realizzati;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 38/2009**, Prot. n. 10784 del 07.10.2009.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

B4.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

Si rileva invece un'incongruenza per quanto attiene all'agibilità in quanto la stessa è stata richiesta, e rilasciata, nonostante l'immobile non sia mai stato ultimato.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori.

B4.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
B4	Appartamento	29	1593	23	2	75	1,00	75,00
	Terrazza				2	12	0,30	3,60
	Cantina				2	3	0,25	0,75
	Totale SC abitazione Sub. 23							

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B4.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 850,00 / €. 950,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento.

In considerazione di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
B4	Appartamento e pertinenze	29	1593	23	2	79,35	900,00	71.415,00 €
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							71.415,00 €
	Valutazione finale							71.000,00 €

La vendita sarà assoggettata ad IVA per opzione del venditore ex art. 10, co. 1 n. 8 – bis DPR 633/72.

7.0

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato vengono di seguito sintetizzate.

RIEPILOGO VALUTAZIONI									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A1	Appartamento ed area cortiliva	29	1594	18	T	75,00	875,00	65.625,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	12	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								68.625,00 €
	Valutazione finale								69.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
A2	Appartamento e pertinenze	29	1594	20	1	116,10	900,00	104.490,00 €	
	Posto auto scoperto	29	1594	13	T	12,00	a corpo	3.000,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								107.490,00 €
	Valutazione finale								107.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B1	Appartamento ed area cortiliva	29	1593	17	T	67,20	900,00	60.480,00 €	
	Autorimessa	29	1593	12	T	16,00	650,00	10.400,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								70.880,00 €
	Valutazione finale								71.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B2	Appartamento e pertinenze	29	1593	22	1	116,85	900,00	105.165,00 €	
	Cantina	29	1593	25	T				
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								105.165,00 €
	Valutazione finale								105.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B3	Appartamento e pertinenze	29	1593	19	1	116,10	900,00	104.490,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								104.490,00 €
	Valutazione finale								104.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
B4	Appartamento e pertinenze	29	1593	23	2	79,35	900,00	71.415,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								71.415,00 €
	Valutazione finale								71.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
C	Cabina elettrica	29	1617		T	13,00	-	0,00 €	
	Valutazione parziale - pre arrotondamento								0,00 €
	Valutazione finale								0,00 €

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione	
D1	Terreno edificabile	29	440	509	T	986,90	250,00	246.725,00 €
		29	501	516				
		29	502	519				
		29	503	521				
		29	506	522				
		29	507	523				
		29	508	542				
Valutazione parziale - pre arrotondamento							246.725,00 €	
Valutazione finale							247.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione
D2	Terreno edificabile	29	525		T	600,56	250,00	150.140,00 €
		29	527					
		29	549					
Valutazione parziale - pre arrotondamento							150.140,00 €	
Valutazione finale							150.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Piano	SU (mq)	€ / mq	Valutazione	
D3	Terreno edificabile	29	561	573	T	1.685,46	250,00	421.365,00 €
		29	562	575				
		29	569	598				
		29	570	601				
		29	571	602				
		29	572	607				
Valutazione parziale - pre arrotondamento							421.365,00 €	
Valutazione finale							421.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
E	Terreno edificabile	2	343		T	1.180,00	85,00	100.300,00 €
		2	351					
Valutazione parziale - pre arrotondamento							100.300,00 €	
Valutazione finale							100.000,00 €	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA							1.445.000,00 €	

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 12 ottobre 2023

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

