

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 5/2021

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

Udienza 18.10.2021

* * *

Ore 13:00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento del 16.12.2020 Rep. n. 7017 contro ESECUTATO trascritto a Bologna il 21.01.2021 al Reg. Gen. n. 3173 ed al Reg. Part. n. 2282, è stato pignorato a favore di PROCEDENTE il seguente bene immobile:

1. Quota pari ad 1/1 di proprietà di terreni, posti in Comune di Imola (BO), via Zolino - via Galassi, costituita appezzamenti di terreno agricoli; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1765 - Terreno - consistenza 25 are 76 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1763 - Terreno - consistenza 27 are 76 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1694 - Terreno - consistenza 18 are 14 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1692 - Terreno - consistenza 7 are 85 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1675 - Terreno - consistenza 16 are 77 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1685 - Terreno - consistenza 3 are 05 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1678 - Terreno - consistenza 17 are 78 centiare;
- Imola (Bo) - Foglio 140 - Particella 1742 - Terreno - consistenza 2 are 77 centiare;

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Arch. Francesco Vona

Appezamenti di terreno (frutteti e seminativo) nel comune di Imola (Bo), località Zolino in via Zolino - via Galassi la superficie lorda complessiva è di circa mq. 11.988,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima allibrati al Catasto Terreni del comune di Imola (BO), risulta intestato a "ESECUTATO - proprietà per 1/1;

| Foglio | Part | Sub | Qualità | Classe | Sup.mq ha are ca | Deduz | Reddito Dominic. | Reddito Agrario |
|--------|------|-----|------------|--------|---------------------|-------|---------------------|--------------------|
| 140 | 1675 | - | FRUTTETO | 1 | 16 77 | BG2A | € 44,60 | € 17,32 |
| 140 | 1763 | - | SEMINATIVO | 3 | 27 76 | BG2A | € 20,07 | € 13,62 |
| 140 | 1765 | - | SEMINATIVO | 3 | 25 76 | BG2A | € 18,63 | € 12,64 |
| 140 | 1678 | - | FRUTTETO | 1 | 17 78 | BG2A | € 47,29 | € 18,37 |
| 140 | 1685 | - | FRUTTETO | 1 | 03 05 | BG2A | € 8,11 | € 3,15 |
| 140 | 1692 | - | FRUTTETO | 1 | 07 85 | BG2A | € 20,88 | € 8,11 |
| 140 | 1694 | - | FRUTTETO | 1 | 18 14 | BG2A | € 48,25 | € 18,74 |
| 140 | 1742 | - | SEMINATIVO | 1 | 02 77 | BG2A | € 2,00 | € 1,36 |

Le unità immobiliari censite derivano da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07.07.2010, Nota in atti del 26.07.2010 Re. n. 8838 (Cessione di diritti reali a titolo gratuito (n. 22059.2/2010).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento concordano.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

I beni pignorati si trovano attestati all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Ambito n.5 Zolino, e si richiamano gli obblighi, i vincoli e le prescrizioni da questo Piano Particolareggiato che regola la zona e la Convenzione urbanistica con atto a firma del notaio _____ Rep. n. 8836/4532 del 07.07.2010 trascritta a Bologna il 26.07.2010 agli art. Reg. Part. 2205 e Reg. Gen. 3653.

VINCOLI E ONERI

Dettati dagli strumenti urbanistici vigenti P.S.C. e R.U.E. del Comune di Imola (Bo). Si richiama, a tal proposito, l'osservanza di tutti i patti speciali, diritti, obblighi, servitù attive e passive, nonché gli obblighi, vincoli e prescrizioni discendenti dal Piano Particolareggiato regolante la zona e la Convenzione urbanistica con atto a rogito Notaio _____ Rep.

Arch. Francesco Vona

n. 8836/4532 del 07.07.2010 trascritta a Bologna il 26.07.2010 agli art. Reg. Part. 2205 e Reg. Gen. 3653.

CONFINI

Gli immobili confinano con beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio _____) risulta che i descritti immobili, alla data del 19.02.2021 appartengono all' ESECUTATO Si precisa che con sentenza in data 01.08.2013 è stato dichiarato il Fallimento n. 151/2013 dell'ESECUTATO

PROVENIENZA DEL BENE

L'esecutato è divenuto proprietario dei descritti immobili per fusione di società per incorporazione a ministero notaio _____ del 20.03.2008 Rep. 24228/5666 trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 11060 e Reg. Part. 20051 del 01/04/2008 dalla società _____. Alla società _____ la proprietà degli immobili distinte al Foglio 140 Mappali 71, 74 e 1502 è pervenuta con conferimento in società a ministero Notaio _____ del 31.03.1994 Rep. 12637 trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 8933 Reg. Gen. 14213 del 24.05.1994 da _____ titolare della piena proprietà.

Mentre all'esecutato la piena proprietà dell'immobile distinto al Foglio 140 Mappale 1742 è pervenuta per cessione di diritti reali a titolo gratuito a ministero notaio _____ del 07.07.2010 Rep. 8838/4533 trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part 22053 Reg. Gen. 36255 del 26.07.2010 per 1/2 (metà) da _____ e atto a ministero notaio _____ del 07.07.2010 Rep. 8838/4533 trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part 22059 Reg. Gen. 36261 del 26.07.2010 per 1/2 (metà) da _____ Alle società _____ e _____ la quota di 1/2 (metà) del mappale 1742 era pervenuta con atto di acquisto a ministero Notaio _____ del 12/03/2002 Rep. 66636 trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 9095 Reg. Gen. 13213 del 21.03.2002 da _____ titolare della piena proprietà.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietà dei beni è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio _____ di Bologna in data 19.02.2021, e che di seguito si sintetizzano.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna all'art. Reg. Part. 3078 Reg. Gen 21615 del 05.06.2012 per la somma di Euro 600.000,00 a garanzia di Euro 388.539,67 a favore di

Arch. Francesco Vona

_____, domicilio c/o _____. Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del 31.05.2012 Reo. 857/2012

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna all'art. Reg. Part. 2190 Reg. Gen. 11563 del 16.03.2011 per la somma di Euro 27.00.000,,00 a garanzia di Euro 15.000.000,00 a favore di _____ Contratto di mutuo del notaio _____ del 03.03.2011 Rep. 10155/5247
- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna all'art. Reg. Part. 2024 Reg. Gen. 13305 del 06.03.2009 per la somma di Euro 27.00.000,,00 a garanzia di Euro 15.000.000,00 a favore di _____. Contratto di mutuo del notaio _____ del 26.02.2009 Rep. 5843/2980
- Costituzione a diritti reali a titolo oneroso trascritta a Bologna all'articolo Reg. Part. 19028 Reg. Gen. 25814 del 07-08-1984 a favore _____ contro _____. Atto notaio _____ del 23.08.1984 Rep. 19249.
- Costituzione a diritti reali a titolo oneroso trascritta a Bologna all'articolo Reg. Part. 8535 Reg. Gen. 13000 del 13-06-1985 a favore di _____ contro _____. Atto notaio _____ del 16.05.1985 Rep. 35743/1935
- Convenzione edilizia trascritta a Bologna all'articolo Reg. Part. 22051 Reg. Gen. 36253 del 26.07.2010 a favore di _____. Contro _____. Atto notaio _____ del 07.07.2010 Rep. 8836/4532
- Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 14674 Reg. Gen. 20602 del 29.05.2012 a favore _____, contro _____. Atto giudiziario del Tribunale di Bologna ufficio GIP del 04.05.2012 Re. 19389/2008.
- Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 14976 Reg. Gen. 22469 del 11.06.2013 a favore _____ contro _____. Atto Giudiziario del Tribunale di Bologna del 18.04.2013 Rep. 9979.
- Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 22089 Reg. Gen. 32233 del 09.08.2013 a favore _____, contro _____. Atto giudiziario del Tribunale di Bologna ufficio GIP del 04.05.2012 Re. 19389/2008. Annotato Dissequestro del Tribunale di Bologna del 20.12.2013 Rep. 19389 all'articolo Reg. Part. 444 Reg. Gen. 5394 del 18.02.2014
- Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 8303 Reg. Gen. 11152 del 04.04.2014 a favore _____, contro _____. Atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 18.02.2014 Re. 19389/2008.
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. 2282 Reg. Gen. 3173 del 21.01.2021a favore di PROCEDENTE, contro ESECUTATO. Atto di pignoramento del 16.12.2020 Rep. 7017.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro e/o ad I.V.A., a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene in quanto gli immobili risultano terreni edificabili ad uso residenziali.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Imola (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente gli immobili ricadono in zona TERRITORIO URBANIZZATO - AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3), mentre secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio, l'area in oggetto ricade in "Ambito Urbano Consolidato realizzato in Base a Piani Attuativi - AUC_A4" normata all'articolo 15.2.5 delle Norme Tecniche Attuative. Nello specifico in "Ambito soggetto a Disciplina Speciale" (v. Vol. III NTA del RUE art. 16.1.2) gli immobili fanno parte dell'Ambito N. 5° ZOLINO - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come da Convenzione stipulata con Notaio _____ Rep. 8836/4532 del 07.07.2010 delibera approvata del C.C. n. 256 del 20.12.2007

Il termine di scadenza convenzionale del P.P.I.P. era di 10 anni (06/07/2020).

La validità della convenzione e del relativo Piano Particolareggiato era al 06/07/2023 in forza di proroga normativa di cui all'art.30 c bis della Legge 09/08/2013 n.98 ("legge di fare"). Inoltre il Decreto Legge 76/2020 ha previsto anche una proroga sempre triennale dei termini di validità, nonché di quello di inizio e fine lavori delle Convenzioni urbanistiche e dei relativi Piani Attuativi formatisi al 31.12.2020 (art. 10 comma 4-bis).

I parametri urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato approvato sono i seguenti:

Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq) da realizzare

| | |
|--|---------------------|
| - verde pubblico (U1) | 18.631mq |
| - parcheggi pubblici (P1) | 3.688 mq |
| - altri spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo | 8.000 mq |
| - parcheggi pertinenziali come da | Titolo VIII del PRG |

Superfici (mq) Su Su + Sa

| | | |
|---|-----------|-----------------|
| Abitazioni (di cui almeno 7.286 mq di Su di edilizia convenzionata) | 24.427 mq | 42.479 mq |
| Altre utilizzazioni | 976 mq | 1.708 mq |
| Attrezzature e spazi collettivi | | fino a 3.600 mq |

Altezze massime m Piani fuori terra

| | | |
|--|--------|---|
| - edifici residenziali e specialistici | 16,50m | 5 |
|--|--------|---|

Arch. Francesco Vona

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

1. Nuova costruzione di edifici residenziali e specialistici con tipologie differenziate. Per gli edifici con utilizzazioni terziario/commerciali e ammessa la realizzazione di porticati.
2. Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali. Sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza.

Dotazioni e infrastrutture

1. Sistemazione di fasce a verde pubblico in fregio allo scolo Calderino. Realizzazione delle ulteriori aree a verde pubblico attrezzato in adiacenza agli edifici residenziali. Tali aree non possono essere suddivise in spazi di limitate dimensioni o di arredo stradale.
2. Realizzazione di uno spazio pubblico/piazza e di edifici specialistici per attrezzature pubbliche, nel rispetto dei seguenti parametri: $D= 5m$, $D_s= 10m$, $D/H \geq 0.35$, in prosecuzione dell'area verde di quartiere esistente (Parco Europa). E ammessa la realizzazione di porticati e spazi per mercati di quartiere.
3. Realizzazione di un tratto di strada a nord dello scolo Calderino con sezione complessiva di 11 m suddivisa in: percorso ciclopedonale alberato, 3 m; marciapiede 1,5 m, strada, 6,5 m.
4. Adeguamento di via Dal Monte e via Galassi, nei tratti prospicienti l'ambito, prevedendo la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, di una rotatoria con diametro esterno pari a 30 m tra la strada di cui al punto 1 e via Dal Monte.
5. Allargamento a 9,5 m e ridefinizione della sezione stradale di via Zolino fino al confine ovest dell'ambito, prevedendo: marciapiedi 1,5 m; strada 6,5 m.
6. Realizzazione della viabilità interna all'ambito con carattere residenziale (zona 30).
7. Realizzazione di collegamenti ciclopedonali protetti, di larghezza non inferiore a 3 m, con l'ambito N5B, con l'ambito D_N.3 e con i percorsi esistenti all'interno del Parco Europa.
8. Realizzazione in sede propria dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 3.688 mq e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE.

Nel dettaglio nella citata Convenzione gli immobili (terreni edificabili) di proprietà della Società ***** (pari al 28,583%) corrispondono ai seguenti lotti del

Piano Particolareggiato:

- Lotto 16 (fg.140 Part. 1742-1765) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 2.050
- Lotto 17 (Fg. 140 Part. 1763) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 2.200 di cui 1.218 convenzionati
- Lotto 18 (fg.140 Part. 1675-1685-1692) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 1.131
- Lotto 19 (fg.140 Part. 1694) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 650
- Lotto 20 (fg.140 Part. 1678) con capacità edificatoria pari a una SU residenziale di mq. 1.200 e Su altri usi di mq 384

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni, pertanto non è necessaria l'Attestazione della Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i terreni, privi di fabbricati, sono nella disponibilità della curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appezzamento agricolo in oggetto si trova nella località di Zolino ad Ovest di Imola, accessibile dalle strade pubbliche di via Zolino e di via M. Dal Monte. Si tratta di un insieme di terreni agricoli, della consistenza complessiva di 11.988 mq catastali, di natura omogenea, che all'atto del sopralluogo risultavano lavorati ma privi di colture in essere. I terreni sono intersecati nel settore nord dal un elettrodotto, e nel settore centrale da una rete fognaria ipogea (che nello specifico quest'ultima non ricade nei mappali in oggetto), di cui non sono state reperite notizie riguardo alle caratteristiche e alla relativa servitù. Non sono state acquisite notizie sulla natura geomorfologica dei terreni, che presentano giacitura pianeggiante. Non sono state rilevate né denunciate tracce o segnali di inquinamento del suolo o elementi simili interrati o fuori terra (quali serbatoi, camerette, vasche o pannelli di eternit, ecc.) richiedenti bonifiche: si evidenzia inoltre che in merito a ciò non è stata reperita alcuna documentazione, né si è avuta dalla proprietà e dal Comune alcuna informazione né certificazioni.

CONFORMITA' IMPIANTI

I beni in oggetto, per loro natura non necessitano di attestato di conformità degli impianti

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza del lotto di terreno è computata facendo riferimento alla superficie catastale. La capacità edificatoria è desunta dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Ambito n.5 Zolino.

CONSISTENZA DEL BENE

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

| Lotti | Particella | Descrizione | Sup. Fondiaria | Altri Usi | Capacità Edificatoria SU |
|----------|------------|-------------|-------------------|--------------|-----------------------------|
| LOTTO 16 | 140 / 1742 | Terreno | 277,00 | | |
| | 140 / 1765 | Terreno | 2.576,00 | | 2.050,00 |
| LOTTO 17 | 140 / 1763 | Terreno | 2.776,00 | | 2.200,00 |
| LOTTO 18 | 140 / 1675 | Terreno | 1.677,00 | | |
| | 140 / 1685 | Terreno | 305,00 | | |

Arch. Francesco Vona

| | | | | |
|----------|----------------------|-----------|--------|----------|
| | 140 / 1692 Terreno | 785,00 | | 1.131,00 |
| LOTTO 19 | 140 / 1694 Terreno | 1.814,00 | | 650,00 |
| LOTTO 20 | 140 / 1678 Terreno | 1.778,00 | 384,00 | 1.200,00 |
| | TOTALE SUPERFICIE mq | 11.988,00 | 384,00 | 7231,00 |

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Trattandosi di un'area edificabile, in un mercato concorrenziale, la formazione dei prezzi sconta la suscettività edificatoria del bene. In altre parole, attingendo alla letteratura estimativa italiana, il valore di un'area fabbricabile è intrinsecamente un "valore di trasformazione". Il "valore di trasformazione", definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione, presuppone che la trasformazione sia finalizzata al migliore utilizzo del bene intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La stima dell'immobile viene effettuata con procedimento analitico, consistente nell'attualizzazione della differenza tra il valore del prodotto edilizio finito e il costo della trasformazione. L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato del fabbricato da demolire e ricostruire

Arch. Francesco Vona

coincida con il massimo prezzo che un imprenditore-trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di "ordinarietà", per l'acquisto dell'immobile.

In termini matematici, è così formulato:

$$V = [V_{pf} - (K_c + U + O_p + (O_{u1} + C_c) + S + I + P + Imp)] : (1 + r)^n$$

essendo:

V_{mf} = valore di mercato del prodotto edilizio finito;

$K_c + U$ = costo tecnico di costruzione dei nuovi edifici (K_c), al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U).

O_p = onorari professionali inerenti l'elaborazione dei progetti architettonici, impiantistici e strutturali, nonché le relative direzioni lavori, e il compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di progetto ed esecuzione.

$O_u + C_c$ = oneri di urbanizzazione primaria (O_{u1}), secondaria (O_{u2}) e contributo sul costo di costruzione (C_c); sono ricavati dalle tabelle stabilite dal Comune per il tipo di intervento.

S = è la sommatoria di spese generali (S_g) e di commercializzazione (S_c); sono espresse come percentuali del valore del prodotto edilizio finito; le prime comprendono le spese amministrative dell'operatore immobiliare, eventuali fidejussioni sugli acconti ricevuti e gli oneri di allacciamento a pubblici servizi; le seconde riguardano i compensi di intermediazione.

I = interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times [(1+r)^n - 1]$, dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e d rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento;

$P + Imp$ = profitto dell'imprenditore - trasformatore al lordo delle imposte; si inglobano in una percentuale forfettaria del valore del prodotto finito. Tale percentuale è determinata come somma di un tasso privo di rischio (Rendistato di pari orizzonte temporale, arrotondato per eccesso all'unità) più un premio per il rischio assunto con riferimento al premio per il rischio indicato per le abitazioni principali nel manuale della B.C.E. per l'Asset Quality Review (Fase 2, marzo 2014);

r = saggio di attualizzazione; l'allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il coefficiente di anticipazione $(1+r)^n$, ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all'ultimazione dell'operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da titoli di stato di orizzonte temporale.

n = numero di anni intercorrenti tra la data di riferimento della stima ed il termine della trasformazione.

Arch. Francesco Vona

Il Valore di mercato del prodotto finito è determinato con metodo sintetico comparativo. I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al secondo semestre del 2020. Periferica / ZOLINO PONTICELLI CAMPANELLA:
 - 📄 Abitazioni civili in ottimo stato: minimo €/mq 1900, massimo €/mq 2000;
 - 📄 Abitazioni di tipo economico in normale stato: minimo €/mq 1200, massimo €/mq 1600;
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2019, prezzi riferiti al quadrimestre settembre 2019 - dicembre 2019. Imola, zona ZOLINO:
 - 📄 Abitazioni nuovi o ristrutturati integralmente: minimo €/mq 1.700, massimo €/mq 1.900;

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Non avendo a disposizione un progetto, sulla base delle tipologie di fabbricati esistenti, si ipotizza la realizzazione di fabbricati come da indicazioni del suddetto Piano Particolareggiato N.5-Zolino:

Sono state considerate quali superfici lorde vendibili SLV le superfici utili SU incrementate del 75% per le residenze e del 50% per gli altri usi:

$$\text{Su} = 7.231,00 \text{ mq incremento del } 75\% \Rightarrow \text{Su} = 12.654,00 \text{ mq}$$

$$\text{Altri usi} = 384,00 \text{ mq incremento del } 50\% \Rightarrow \text{Su} = 576,00 \text{ mq}$$

$$\text{SLV} = 13.230,00 \text{ mq}$$

Vpf - Il Valore del prodotto edilizio finito è determinato per comparazione, sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, confrontate con le fonti informative indirette predette. Tenuto conto di quanto sopra esposto, visto in loco e dei criteri di stima esposti, si ritiene di poter considerare il valore unitario di 2.000,00 €/mq:

$$- \text{Vpf} = 13.230,00 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.460.000,00$$

Kc+U - Per la costruzione degli immobili, al lordo dell'utile dell'imprenditore, si stima un costo unitario di 1.200 €/mq, rapportato alla SLV. Pertanto:

$$- \text{Kc+U} = 13.230,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.876.000,00$$

Op - Si considera una percentuale del 10% sull'importo dei lavori come sopra determinato (Kc+U).

$$- \text{Op} = 15.876.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 1.587.600,00$$

Arch. Francesco Vona

Ou1+Ou2+Cc - Il pagamento degli oneri di Opere di Urbanizzazione primaria (Ou1) a fronte della realizzazione delle opere come da convenzione vengono scomutate

Dalle tabelle afferenti gli oneri di urbanizzazione secondaria del Comune di Imola le Ou2 ammontano a 46,271730 €/mq di SU (v. Tab, B2 del Tomo I del RUE), che ammonta a 7.615 mq circa, e così per l'importo di € 352.359,22. In assenza di un progetto edilizio sul quale calcolare esattamente il Costo di Costruzione (Cc) si assume parametricamente, stante la tipologia edilizia ammessa dal PPIP, un onere pari ad un'incidenza di 80,00 €/mq SU circa e così per un importo di € 609.200,00

$$- OU + Cc = € 352.359,22 (OU) + € 609.200,00 (Cc) = € 961.559,22$$

S = Sg + Sc - In tale voce sono comprese le spese generali (2% di Vpf) e le spese di commercializzazione (1% di Vpf).

$$- S = € 26.460.000,00 \times 0,03 = € 793.800,00$$

I - Gli interessi passivi sul capitale impiegato sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times [(1 + r1)^n - 1]$, dove C è il capitale su cui devono essere calcolati gli interessi (somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione) e "d" rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento (che si assume pari al 50%); qn è il coefficiente di attualizzazione del montante con $q = 1 + r1$, con "r1" tasso di interesse sul debito applicato dalla banca (informazioni presso gli istituti di credito Eur Irs + spread a n anni), ed "n" durata del periodo di esposizione. Si distingue "r1" da "r" che invece rappresenta il tasso di utilizzazione per allineare cronologicamente i diversi importi. Si ipotizza una quota di debito del 50%, un tasso passivo del 4,5% (Eur Irs 10 anni + 5,00%). Si assume una durata dell'operazione (n) di 8 anni.

L'ammontare complessivo dei costi sopra stimati è di € 19.237.349,97

$$- I = € 17.790.119,22 \times 0,5 \times [(1,045)^8 - 1] = 17.790.119,22 \times 0,5 \times 0,42211 = € 3.754.604,66$$

P+Imp - Il profitto dell'imprenditore al lordo dell'imposte e calcolato in misura del 15% sull'ammontare complessivo dei costi sopra stimati. Tale percentuale è determinata come somma di un tasso privo di rischio, più un premio per il rischio assunto con riferimento al premio per il rischio indicato per le abitazioni principali nel manuale della B.C.E. per l'Asset Quality Review (Fase 2, marzo 2014):

$$- P+Imp = € 21.544.723,89 \times 0,15 = € 3.231.708,58$$

n - Il periodo che si determina è riferito ai tempi tecnici standard per una simile iniziativa ovvero elaborazione, presentazione e approvazione del progetto, lavori di costruzione e vendita degli edifici finiti. Tenuto conto dell'entità complessiva dell'operazione e della dimensione dell'intervento e del tempo necessario alla commercializzazione degli immobili si assume che in circa n. 8 (otto) anni si completi l'intervento.

$$- n = 8$$

Arch. Francesco Vona

r - Il tasso di attualizzazione è determinato come tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di Titoli di Stato italiani di pari orizzonte temporale, pari al 6%.

Inserendo nella predetta formula gli importi delle voci sopra elencate si ottiene:

$$V \text{ area edif.} = [V_{pf} - (Kc + U + Op + Ou + Cc + S + I + P + Imp)] : (1+r)^n = \\ = € 1.683.567,53 : (1+0,06)^8 = € 1.056.291,15$$

Tale importo, in realtà, rappresenta il valore dell'area se l'operazione immobiliare fosse immediatamente implementabile. Invece, l'iter del Piano Particolareggiato approvato e convenzionato non si è concluso con la assegnazione alle proprietà dei lotti di terreno edificabili mediante atto di ricomposizione fondiaria e non è stato redatto e approvato il progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione primaria.

Alla luce di tutto ciò è presumibile che l'operazione non possa, pertanto, avere inizio prima di 3 anni. Prudenzialmente si ritiene necessario "scontare" il predetto importo all'attualità mediante il coefficiente di anticipazione $1/q^n$ dove: $q=1+r_2$, con r_2 = tasso di anticipazione finanziaria che si assume pari al tasso di rendimento medio di Titoli di Stato di pari orizzonte temporale, più un premio per il rischio; si assume pertanto il tasso di attualizzazione pari al 6,00% (sei/00 per cento).

Pertanto si ha:

$$V \text{ area edif.} = € 1.056.291,15 : (1+0,06)^3 = € 886.882,41$$

e, in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 887.000,00.

Detraendo il 10% circa (€ 87.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 800.000,00

(euro ottocentomila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta fedele rappresentazione degli aspetti economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 10 Settembre 2021

IL C.T.U.
Arch. Francesco Vona
FRANCESCO VONA
ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
CONSERVATORI E CONSULENTI
5285