

Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.283/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10% ed il 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre

2023, registro generale n. 51551, registro particolare n. 38053.

UNITA' IMMOBILIARE:

**Censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Valsamoggia,
sezione Castello di Serravalle, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 24, Mappale 344**, via della Fornace, piano T, categoria F/1,
consistenza 27 ca, superficie catastale 27 mq;
- **Foglio 24, Mappale 16**, sub. 2, via Campanino, piano T, categoria
C/2, classe 1, consistenza 875 mq, superficie catastale: 902 mq;
rendita: € 2.485,45;
- **Foglio 24, Mappale 328**, Seminativo, classe 2, consistenza 56 ca,
superficie catastale: 56 mq; reddito domenicale: € 0,27;
- **Foglio 24, Mappale 343**, Seminativo, classe 1, consistenza 5 are e 5
ca, superficie catastale: 505 mq; reddito domenicale: € 3,52;
- **Foglio 24, Mappale 591**, Incolt Prod, classe U, consistenza 18 ca,
superficie catastale: 18 mq; reddito domenicale: € 0,01;
- **Foglio 24, Mappale 606**, Incolt Prod, classe U, consistenza 4 are e
48 ca, superficie catastale: 448 mq; reddito domenicale: € 0,05;
- **Foglio 24, Mappale 601**, Seminativo, classe 1, consistenza 38 are e
86 ca, superficie catastale: 3886 mq; reddito domenicale: € 27,09;
- **Foglio 24, Mappale 16**, Ente Urbano, consistenza 42 are e 55 ca,
superficie catastale 4225 mq;
- **Foglio 24, Mappale 344**, Ente Urbano, consistenza 27 ca, superficie
catastale 27 mq.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche il



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

segunte mappale per il completamento dell'ambito urbanistico, distinto

al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia sezione Castello di

Serravalle al:

- **Foglio 24, Mappale 442**, Frutt Irrig, classe U, consistenza 9 are e 83 ca, superficie catastale: 983 mq; reddito dominicale: € 19,29.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

- Terreni edificabili nel Comune di Valsamoggia (Castello di Serravalle) via Campanino; su uno dei mappali è presente un fabbricato collabente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è intestato all'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Bologna, **Catasto Terreno e Fabbricati del Comune**

di Valsamoggia, sezione Castello di Serravalle, Provincia di Bologna al:

- **Foglio 24, Mappale 344**, via della Fornace, piano T, categoria F/1, consistenza 27 ca, superficie catastale 27 mq;
- **Foglio 24, Mappale 16**, sub. 2, via Campanino, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 875 mq, superficie catastale: 902 mq; rendita: € 2.485,45;
- **Foglio 24, Mappale 328**, Seminativo, classe 2, consistenza 56 ca, superficie catastale: 56 mq; reddito dominicale: € 0,27;
- **Foglio 24, Mappale 343**, Seminativo, classe 1, consistenza 5 are e 5 ca, superficie catastale: 505 mq; reddito dominicale: € 3,52;
- **Foglio 24, Mappale 591**, Incolt Prod, classe U, consistenza 18 ca,



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

superficie catastale: 18 mq; reddito dominicale: € 0,01;

- **Foglio 24, Mappale 606**, Incolt Prod, classe U, consistenza 4 are e

48 ca, superficie catastale: 448 mq; reddito dominicale: € 0,05;

- **Foglio 24, Mappale 601**, Seminativo, classe 1, consistenza 38 are e

86 ca, superficie catastale: 3886 mq; reddito dominicale: € 27,09;

- **Foglio 24, Mappale 16**, Ente Urbano, consistenza 42 are e 55 ca,

superficie catastale 4225 mq;

- **Foglio 24, Mappale 344**, Ente Urbano, consistenza 27 ca, superficie

catastale 27 mq.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche il

segunte mappale per il completamento dell'ambito urbanistico, distinto

al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia sezione Castello di

Serravalle al:

- **Foglio 24, Mappale 442**, Frutt Irrig, classe U, consistenza 9 are e 83

ca, superficie catastale: 983 mq; reddito dominicale: € 19,29.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei

verbali di pignoramento **concordano**.

Oltre alle proprietà pignorate la sottoscritta, ritenendolo pertinenziale,

trasferisce all'interno della procedura un ulteriore mappale, di piena

proprietà.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto rogito: *"I beni compravenduti vengono qui trasferiti nello*

stato di fatto e nelle condizioni di diritto, stato e condizioni ben noti alla



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Parte acquirente, in cui gli stessi attualmente si trovano, comprensivamente ad ogni relativa loro aderenza, sovrastanza e pertinenza, con le azioni, le ragioni, gli usi, le comunioni ed i diritti inerenti, con le servitù attive e passive se e come esistenti, con gli infissi e seminfissi e con gli impianti tutti di ragione padronale.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutte le clausole, condizioni e limitazioni contenuti nella Convenzione di lottizzazione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in località "La Bersagliera", stipulata con il comune di Castello di Serravalle (BO) per mio rogito in data 8 settembre 2004 rep.n.ro 26207/8294, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di "Bologna 2" – il 28 settembre 2004 al n. 100972 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 17 gennaio 2006 al n.ro 1704 del Reg.Part., obbligandosi a subentrare alla Società venditrice in tutti gli oneri ed in tutti gli obblighi in detta Convenzione previsti, relativamente ai beni in contratto.

Il subentro della Parte acquirente, pro-quota, si riferisce esclusivamente ai vincoli di natura urbanistica inerenti gli immobili, ma non interviene nella fase di realizzazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato, la cui integrale esecuzione rimane in capo alla Società venditrice ed altri soggetti attuatori, sia come obblighi di fare sia come impegno finanziario. In conseguenza di quanto sopra, il subentro della Parte acquirente alla Parte venditrice negli obblighi previsti dalla citata Convenzione avverrà solo successivamente all'integrale adempimento e realizzazione degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori."

VINCOLI ED ONERI



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili
eccetto quanto già citato.

CONFINI

I terreni confinano a nord-ovest e sud-ovest con via della Fornace, a sud-est
e nord-est con via Campanino. Il mappale 601 confina a nord-est con via
campanino e con aree verdi sui restanti lati.

PROPRIETÀ

Soggetto Esecutato, piena proprietà:

**Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Valsamoggia, sezione
Castello di Serravalle, Provincia di Bologna al:**

- **Foglio 24, Mappale 344**, via della Fornace, piano T, categoria F/1,
consistenza 27 ca, superficie catastale 27 mq;
- **Foglio 24, Mappale 16**, sub. 2, via Campanino, piano T, categoria
C/2, classe 1, consistenza 875 mq, superficie catastale: 902 mq;
rendita: € 2.485,45;
- **Foglio 24, Mappale 328**, Seminativo, classe 2, consistenza 56 ca,
superficie catastale: 56 mq; reddito domenicale: € 0,27;
- **Foglio 24, Mappale 343**, Seminativo, classe 1, consistenza 5 are e 5
ca, superficie catastale: 505 mq; reddito domenicale: € 3,52;
- **Foglio 24, Mappale 591**, Incolt Prod, classe U, consistenza 18 ca,
superficie catastale: 18 mq; reddito domenicale: € 0,01;
- **Foglio 24, Mappale 606**, Incolt Prod, classe U, consistenza 4 are e
48 ca, superficie catastale: 448 mq; reddito domenicale: € 0,05;
- **Foglio 24, Mappale 601**, Seminativo, classe 1, consistenza 38 are e
86 ca, superficie catastale: 3886 mq; reddito domenicale: € 27,09;



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

- **Foglio 24, Mappale 16**, Ente Urbano, consistenza 42 are e 55 ca,

superficie catastale 4225 mq;

- **Foglio 24, Mappale 344**, Ente Urbano, consistenza 27 ca, superficie

catastale 27 mq.

La sottoscritta ritiene necessario trasferire nella procedura anche il

segunte mappale per il completamento dell'ambito urbanistico, distinto

al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia sezione Castello di

Serravalle al:

- **Foglio 24, Mappale 442**, Frutt Irrig, classe U, consistenza 9 are e 83

ca, superficie catastale: 983 mq; reddito dominicale: € 19,29.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del Notaio [omissis], iscritto nel ruolo del

Distretto Notarile di Bologna, stipulato il 20 aprile 2010 repertorio n. 30533

fascicolo n. 11256, registrato a Bologna il 21 aprile 2010 serie 1T n. 5148,

trascritto a Bologna il 21 aprile 2010 al n. 18247 R.G e al n. 10899 R.P.

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: si tratta di una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad

eccezione di quanto sottoindicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

- **Ipoteca volontaria .../..**

- **Pignoramento immobiliare .../..**



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno a parte quanto citato nei rogiti di provenienza.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'oggetto della perizia sono alcuni terreni siti nel comune di Valsamoggia (sezione Castello di Serravalle) in via Campanino.

I mappali 601-328-343-442-344-606-591 si presentano liberi da fabbricati mentre, nel mappale 16, è presente un edificio in parte diroccato.

Si tratta di una vecchia fornace di cui non è stato possibile visionare il titolo edilizio che ne legittima la costruzione.

La prima Concessione di Costruzione è la n. 17 pratica 1354/10.9 del 25/06/1979 con la quale si sistema il fabbricato ad uso artigianale.

Successivamente, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 53/1986 e la Concessione di Costruzione in variante n.58/1992 del 03/08/1992 per varianti in corso d'opera.

Furono in seguito presentati due Condoni Edilizi: Sanatoria di opere edilizie abusive n. 82 prot. 7074/10.11 del 21/07/1997 e Sanatoria di opere edilizie abusive n. 83 prot. 7075/10.11 del 21/07/1997 per la realizzazione di alcune tettoie.

Successivamente, fu presentata Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 della L 4/12/1993 n. 493, prot. 7807 del 12/07/1999, per la



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

realizzazione di una recinzione lungo i confini di proprietà.

I mappali oggetto di perizia e altri terreni circostanti sono stati in seguito inseriti all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Il piano prevedeva la realizzazione di alcuni fabbricati residenziali e altri commerciali, oltre alla realizzazione di edifici pubblici e alle opere di urbanizzazione primaria da cedere.

Il PPIP "comparto C3.6, località Bersagliera" (codice pratica CA-7115/2003 prot. 7115/2003) è stato successivamente modificato con varianti in corso d'opera: la pratica CA-8788/V1/2003 prot. 8788/2003 e la pratica CA-15726/2008.

Ad oggi si sono potute visionare solamente le NTA e lo schema dei tipologici del primo PPIP ma non la restante documentazione, poiché tali atti non sono stati rintracciati presso gli archivi dell'Ex Comune di Castello di Serravalle.

I successivi titoli edilizi esaminati sono la Denuncia di Inizio Attività 1410 del 04/02/2004 e la Denuncia di Inizio Attività 1411 del 04/02/2004 relative alla demolizione di corpi di fabbrica adiacenti alla "Ex-Fornace", per riportarla alla sua forma originaria.

Il 29/09/2004 è rilasciato il Permesso di Costruire n. 48 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relative al Comparto denominato "Bersagliera" con il quale venivano realizzate le opere di urbanizzazione propedeutiche alla costruzione di fabbricati residenziali nei mappali adiacenti a quelli oggetto di perizia.

Il 28/01/2010 al prot. 1050/2010 è stata presentata una Denuncia di Inizio



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Attività per varianti alle opere di urbanizzazione del comparto.

In una delle tavole presenti si evidenzia una modifica relativa alle opere da realizzare all'interno del comparto oggetto di perizia (si suppone sia una delle varianti al PPIP). Tutti i lotti assumono una connotazione residenziale e si realizza una piazza al posto della fornace, con il mantenimento delle colonne e della ciminiera.

Per gli stessi motivi di cui sopra non è stato possibile visionare la SCIA (codice pratica CA-7555/2013) relativa alla variante finale delle opere di urbanizzazione, così come non si è potuto visionare il Collaudo di tali opere (codice pratica LP-116/2014 e CR-116/2014).

Ad oggi il RUE inserisce i mappali in oggetto, al netto del mappale 601, nell'ambito AN.e "Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA Convenzionati).

Il mappale 601 rientra invece in parte nell'ambito AVN "Aree di valore naturale e ambientale - aree protette" e in parte nell'ambito ARP "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" ed è quindi privo di edificabilità.

Sono stati fatti diversi colloqui telefonici e scambi mezzo mail con gli uffici Urbanistica, Edilizia Privata e con la Responsabile del settore, per capire quali siano le strategie del Comune per l'ambito in cui si trovano i mappali, vista anche l'entrata in vigore entro l'anno 2024 del P.U.G., il nuovo strumento urbanistico.

Di seguito si riportano le indicazioni ricevute.

La Convenzione Urbanistica, nonostante le proroghe ope legis, risulta scaduta ma, le opere di urbanizzazione presenti nel PPIP, si possono ritenere sostanzialmente concluse.



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Pertanto è possibile fare riferimento all'art. 4.5.1 c. 4 del RUE attualmente in vigore, che prevede: *Negli ambiti AN.e, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvati, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici Uf di cui agli ambiti AUC.7 A-B-C. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.*

Facendo riferimento a tale articolo, i mappali in esame (al netto del mappale 601) rientrerebbero nell'ambito AUC.7C dove è prevista un'edificabilità di SU pari a $Uf=0,20$ mq/mq e una SA massima pari al 65% della SU.

Prendendo a riferimento la distribuzione dei lotti presente nell'ultimo titolo edilizio visionato, sovrapponendo i mappali, si ottengono all'incirca 4 lotti a destinazione residenziale, per un totale di 3.079mq di superficie fondiaria.

Si segnala che, oltre ai fabbricati, sarà necessario realizzare e cedere alcune opere pubbliche (strada, parcheggi e la piazza su cui affacciano i lotti).

Le modalità di recupero della struttura della fornace e di realizzazione delle opere pubbliche dovrà essere concordata preventivamente con l'amministrazione, che si è detta disponibile a valutare insieme all'aggiudicatario l'entità delle opere.

Una volta concordate le opere da cedere, senza la firma di una nuova convenzione o di un accordo operativo, gli interventi in ogni lotto potranno essere avviati con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire che



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

dovrà rispettare i vincoli (anche paesaggistici) e le norme vigenti.

La Responsabile del settore infine ha confermato che il PUG verrà assunto entro la metà di maggio 2024, senza salvaguardia, e vi saranno 120 giorni per presentare le osservazioni, che verranno contro dedotte ed eventualmente recepite prima dell'adozione finale. In questo periodo transitorio la normativa vigente (RUE) prevarrà sulle disposizioni del PUG.

La Responsabile non ritiene che il nuovo strumento urbanistico vada a modificare in maniera sostanziale la potenzialità edificatoria dei lotti, in quanto già lo strumento urbanistico vigente in questi casi è restrittivo.

Si consiglia in ogni caso di verificare lo stato dell'aggiornamento normativo prima della partecipazione all'asta, per verificare eventuali modifiche sostanziali sopraggiunte.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni liberi e di un fabbricato collabente, non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente le aree sono libere e recintate, al netto del mappale 601 che risulta fruibile in quanto area a verde.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sono alcuni terreni edificabili situati nel Comune di Valsamoggia (Castello di Serravalle) in via Campanino.

Attualmente i terreni sono liberi al netto del mappale 16, sul quale insiste la ex fornace, edificio ad oggi collabente, che almeno in parte l'amministrazione vorrebbe conservare come memoria storica del luogo. Si



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

segnala che alcune parti del coperto sembrano realizzate con lastre in cemento amianto che dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario. Sono anche presenti alcuni approvvigionamenti di cantiere (baracca, parti di gru, attrezzi edili vari, ...) e diverse macerie.

I terreni si trovano all'interno della località Bersagliera, di una zona prevalentemente a carattere residenziale, le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, supermercati, bar, ristoranti, negozi, servizi pubblici, scuole, parchi pubblici, ecc.. sono raggiungibili con mezzi.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Basandosi sul PPIP i lotti edificabili (che non corrispondono a precisi mappali) hanno i seguenti parametri, in termini di superficie fondiaria e conseguente superficie utile massima edificabile:

Lotto	Sup. fondiaria	Sup. utile
1	774,00 mq	154,80 mq
2	573,00 mq	114,60 mq
3	1.072,00 mq	241,40 mq
4	660,00 mq	132,00 mq



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Superficie Fondiaria Totale 3.079 mq - Superficie Utile Totale 616 mq

STIMA DEL BENE

La stima verrà redatta in base alle superfici sopra riportate utilizzando la media tra due valori calcolati attraverso due procedimenti differenti:

- Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione;
- Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili.

PRIMO PROCEDIMENTO - METODO INDIRETTO

$$Va = \frac{Vf - (K1 + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

- Va= valore attuale dell'area;
- Vf= valore del prodotto edilizio finito;
- K1, K2, K3, Kn...= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc...;
- Ip = interesse sul pagamento anticipato del bene;
- P= profitto netto dell'imprenditore;
- $(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico dove:
 - r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio
 - n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Vf= valore del prodotto edilizio finito



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Nella zona sono disponibili, per ville e villini civili, i valori per immobili in

buono stato. Nell'ottica di una nuova costruzione tale valore viene

aumentato da 1.400 Euro/mq a 1.600 Euro/mq.

Considerando le superfici edificabili esprimibili dai lotti otteniamo:

$$V_f = 1.600 \text{ Euro/mq} \times 616 \text{ mq} = 985.600,00 \text{ Euro}$$

ΣK = costi relativi alla costruzione, I_p = interessi passivi per anticipazione

dei capitali, P = profitto lordo ordinario del promotore

Il costo di costruzione si stima pari a 900 Euro/mq, stante l'aumento dei costi

delle materie prime che è stato registrato negli ultimi anni:

$$K_1 = 900 \text{ Euro/mq} \times 616 \text{ mq} = 554.400,00 \text{ Euro}$$

I costi tecnici vengono calcolati pari al 12% del costo di costruzione dei

fabbricati sopra indicato.

$$K_2 = 554.400,00 \text{ Euro} \times 12\% = 66.528 \text{ Euro}$$

Vengono aggiunti gli oneri Comunali, approssimativi. Nel calcolo viene

inserito il QCC e quota parte degli U2, immaginando che gli U1 e la restata

quota degli U2 vengano scomputati per la realizzazione delle opere da

cedere:

$$K_3 = \text{QCC} + 50\% \text{ U2} = 66.000 \text{ Euro}$$

Infine, vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 6%

della somma di tutti i costi precedenti.

$$I_p = (554.400 + 66.528 + 66.000) \times 6\% = 40.255,68 \text{ Euro}$$

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto:

$$P = 985.600 \times 10\% = 98.560 \text{ Euro}$$

Complessivamente:

$$(\Sigma K + I_p + P) = 554.400 + 66.528 + 66.000 + 40.255,68 + 98.560 = 825.743,48$$



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

Coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$.

Il valore r rappresenta gli interessi sul capitale anticipato (si stima il 4%) e n

è il tempo di realizzazione in anni dell'intera opera, stimato in 8 anni.

$$(1+r)^n = (1+4\%)^8 = 0,721.$$

Il valore attuale dell'area risulta quindi:

$$V_a = (985.600 - 825.743,48) / 0,721 = 221.594,99 \text{ Euro}$$

SECONDO PROCEDIMENTO - METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima è stata calcolata mediante indagine di mercato

effettuata sul territorio, presso agenzie immobiliari che riportano le proposte

per la vendita di terreni edificabili. Dai dati raccolti per i terreni edificabili

abbiamo delle quotazioni di circa 79,00 Euro/mq di superficie fondiaria.

Nel nostro caso ne risulta quindi:

$$V_f = 79 \text{ Euro/mq} \times 3.079 \text{ mq} = 243.241,00 \text{ Euro}$$

MEDIA ARITMETICA DEI DUE METODI

Stante quanto sopra si arriva ad una media dei valori, arrotondata al migliaio,

pari a **Va = 232.000,00 Euro**

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, nella quale le opere da

cedere non sono ancora interamente note e la normativa è in

aggiornamento, la scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una

riduzione pari al 60% del valore presunto di mercato.

Adeguamento e correzione sopradescritto

$$\text{Euro } 232.000 \times 60\% = \text{Euro } 139.200$$

$$\text{Euro } 232.000 - 139.200 = \text{Euro } 92.800$$

Valore arrotondato per difetto ad Euro 93.000

La stima è stata fatta considerando lo stato di fatto e di diritto in cui si



Silvia Platti
Architetto
silvia.platti@spactio.it
347-5341741

trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 93.000 (novantatremila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario.

Con osservanza

Bologna 08/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti

