

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

STUDIO TECNICO

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA

TEL. 051 - 30 09 88

e-mail: gm@studiomanaresi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.70/2015

COMPAGNIA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

~ 0 ~ 0 ~ 0 ~

GIUDICE DELEGATO: DR. CLAUDIO TEDESCHI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. DOMENICO BENINCASA

~ 0 ~ 0 ~ 0 ~

Lotto 7 (Rif. P.P.I.P.Lotto B2.2)

**Lotto edificabile ad uso produttivo in San Giovanni in
Persiceto (BO) facente parte del P.P.I.P.**

“COMPARTO D7.8A EX ZUCCHERIFICIO”



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1 Informazioni e documenti di riferimento	3
1.2 Ipotesi di stima e limitazioni.....	4
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL BENE.....	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
4. PARTI COMUNI E SERVITÚ	5
5. VINCOLI E ONERI.....	6
6. CONFINI.....	8
7. PROPRIETÀ.....	8
8. PROVENIENZA DEL BENE.....	8
9. ATTI PREGIUDIZIEVOLI	8
10. SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
10.1 Situazione urbanistica.....	8
10.2 Regolarità edilizia.....	14
11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	15
12. STATO DI OCCUPAZIONE	15
13. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	15
14. CONSISTENZA COMMERCIALE.....	16
15. STIMA DEL BENE.....	18
15.1 Aspetto economico.....	18
15.2 Procedimento di stima e indagini di mercato	18
15.3 Valutazione del bene.....	24
16. CONCLUSIONI	26
ELENCO ALLEGATI	27

1. PREMESSA

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale della società COMPAGNIA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO (Tribunale di Roma n.70/2015), Avv. Domenico Benincasa, con domicilio in Roma, Viale Mazzini n. 88, ha incaricato il sottoscritto **ing. Giovanni Manaresi**, con studio in Bologna via Santo Stefano n.132, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n.4137/A, di determinare il più probabile **valore di mercato** per la vendita mediante asta competitiva, del Lotto edificabile facente parte del comparto denominato "D.7.8-A Ex Zuccherificio", citato in testata.

Più precisamente si tratta dell'aggiornamento della stima già redatta dal geom. Massimiliano Masia in data 30.04.2016, per avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione del comparto edificatorio e definizione dei lotti.

La stima è finalizzata alla vendita mediante asta competitiva.

~ o ~ o ~ o ~

1.1 INFORMAZIONI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e la redazione della presente relazione si è fatto riferimento alla seguente documentazione, in parte acquisita dal sottoscritto ed in parte fornita dal liquidatore:

- Relazione estimativa del geom. Massimiliano Masia redatta in data 30.04.2016 (priva di allegati);
- Documentazione catastale: visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- Documentazione urbanistica, reperita sul sito istituzionale del Comune di San Giovanni in Persiceto;
- Pratiche edilizie relative alle opere di urbanizzazione, reperite mediante richiesta di accesso agli atti trasmessa dal sottoscritto al comune di San

Giovanni in Persiceto in data 12.11.2025.

In data 20 ottobre 2025 è stato eseguito il sopralluogo all'immobile.

1.2 IPOTESI DI STIMA E LIMITAZIONI

Il presente lavoro ha come finalità la stima del valore di mercato del cespite immobiliare sopra indicato.

L'attività svolta è fondata sulle seguenti ipotesi di lavoro e limitazioni.

- La data di riferimento della stima è quella di redazione della presente relazione.
- Come si preciserà nel capitolo della regolarità urbanistico-edilizia, i lotti edificabili in capo alla Compagnia Immobiliare sono compresi in un Comparto edificatorio attuato mediante PPIP. Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate in data 07.07.2024. Con deliberazione n.413 del 27.06.2025, il Settore Lavori Pubblici del Comune di San Giovanni in Persiceto ne ha approvato il collaudo e ha dato atto che provvederà all'acquisizione delle stesse. La presente stima assume come ipotesi la presa in carico da parte di detto Comune delle suddette.

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE DEL BENE

Lotto di terreno di superficie catastale di mq 5.895 (Rif. B2.2), sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), località Lazzaretto, via Bovaresa snc, facente parte del comparto urbanistico "D7.8A - Ex Zuccherificio" avente capacità edificatoria ad uso produttivo di **SC = mq 3.853**.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da visure effettuate telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate, il lotto di terreno in parola risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), intestato a "COMPAGNIA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Roma, proprietà 1/1", come segue:

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. mq	R.C.	Ubicazione
62	188	-		F/1	-	5.895	-	via Cento snc, p.t

Il lotto corrisponde al terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 62, particella 188, Ente Urbano di mq 5.895.

L'unità immobiliare, così come sopra identificata, deriva da denuncia di variazione Prot. BO0271274 del 08.09.2009.

~ o ~ o ~ o ~

Ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19 si dichiara che **i dati catastali dell'immobile sono conformi allo stato dei luoghi**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Si rileva solamente che la visura riporta l'indirizzo di via Cento snc, precedente alla realizzazione delle strade di lottizzazione. La strada da cui ha accesso l'immobile ha preso il nome di via Bovaresa snc.

Trattandosi di aree urbana, l'immobile è privo di planimetria catastale.

~ o ~ o ~ o ~

La base imponibile ai fini I.M.U. è pari al valore infra stimato.

4. PARTI COMUNI E SERVITÙ

Trattasi di lotto di terreno le cui parti comuni sono quelle stabilite dalla legge e/o per destinazione o indicate negli atti di provenienza.

L'atto di acquisto del terreno a Federico Tonelli in data 14.05.2009, Rep.32098,

evidenzia le seguenti servitù

“- di passaggio pedonale e carraio, senza limitazione di tempo e di modo, a carico della strada non asfaltata già esistente, sita sul terreno oggetto del presente atto, e corrente in confine con la proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto, strada che costeggia lo scolo Bolina, ed a favore del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto al Foglio 62 con le Particelle 143, 144, 145, 147 e 151, costituita con l'infracitando rogito di provenienza [...] che si vuole qui integralmente riportato e trascritto, servitù trascritta a Bologna il 25 novembre 2004 all'art.41344. Tale servitù cesserà al momento in cui verranno realizzate le strade pubbliche previste dalla infracitanda convenzione edilizia;

- passiva di elettrodotto a favore dell'ENEL – DISTRIBUZIONE S.P.A., costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Alberto Valeriani di Bologna in data 24 giugno 2008 rep. n. 19260/11550, registrata a Bologna il 14 luglio 2008 al n.7981 e trascritta a Bologna il 16 luglio 2008 agli artt. 24323 e 24324”.

La linea di tale elettrodotto interessa la porzione nord del comparto e non interferisce con nessuno dei lotti rimasti in capo alla società.

5. VINCOLI E ONERI

Il comparto edificatorio è stato attuato con P.P.I.P. normato dalla Convenzione edilizia, atto Notaio Antonio Porfiri in data 11.06.2004, Rep. n.186653/34838, poi sostituita dalla Convenzione di cui all'atto Notaio Giorgio Forni in data 22.12.2010, Rep. n.64151/30818, modificata all'art.4 con atto Notaio Emanuela La Rosa in data 13.05.2015, Rep. n.14935/5258, trascritto il 05.06.2015 all'art.16032.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni è stata ultimata e per le stesse è stato emesso certificato di collaudo redatto dall'arch. Bonetti Nicoletta in data 03.07.2024, registrato al prot. n.29983 del 04.07.2024, conservato agli atti del Servizio Lavori Pubblici del Comune di San

Giovanni in Persiceto. Con Determinazione n.413 del 27.06.2025, il Servizio Lavori Pubblici ha approvato il collaudo e dato atto che procederà, con successivo atto, all'acquisizione delle aree relative alle opere di urbanizzazione.

~ o ~ o ~ o ~

Dalla cartografia urbanistica PSC-RUE si evince che il lotto è appena lambito dalla fascia delle aree potenzialmente inondabili.

~ o ~ o ~ o ~

Si riporta, di seguito, un estratto della relazione del geom. Masia che evidenzia alcuni problemi ambientali, presenti a tutt'oggi.

“L'area nella quale si trovano i terreni oggetto di stima è afflitta da tempo da problemi di carattere ambientale riconducibili:

- *Al ristagno in alcuni punti delle acque meteoriche con conseguente necessità di trattamenti fitosanitari di controllo delle larve della zanzara tigre.*
- *All'evoluzione incontrollata della vegetazione specie nelle aree dei lotti ma anche nelle zone di urbanizzazione con conseguente necessità di operare tagli e diserbi per controllare la situazione.*
- *Alla presenza su alcune porzioni di area di cumuli di calci di defecazione¹ e altri manufatti in calcestruzzo di dimensioni significative verosimilmente frutto delle demolizioni delle strutture esistenti in precedenza sull'area”.*

Da quanto visibile in loco, per quanto i terreni siano completamente invasi da vegetazione incolta, i residui di calci di defecazione sono presenti

¹ Le calci di defecazione sono un residuo del processo industriale degli zuccherifici derivante dalla depurazione dei sughi zuccheri e reso necessario dall'esigenza di separare le impurità (chiamate genericamente non zuccheri) al fine di consentire la cristallizzazione del saccarosio. In estrema sintesi il procedimento consiste nell'aggiunta di latte di calce ai sughi zuccherini provenienti dalla diffusione delle fettucce di barbabietola, provocando così la precipitazione dei materiali colloidali ed organici in sospensione. La successiva insufflazione aggiunta di anidride carbonica (la cosiddetta “carbonatazione”) determina infine la formazione di carbonati che inglobano le cosiddette “impurità” e che, precipitando possono così essere allontanate dai sughi. Le calci sono ricche soprattutto di carbonato di calcio (CaCO₃) valutato ai termini di legge come di ossido di calcio (CaO), derivanti dalla roccia utilizzata per ottenere il latte di calce e di una rilevante frazione organica (proteine, pectine, emicellulose, vari polisaccaridi). Normalmente tali prodotti sono utilizzabili quali substrati di coltivazione dei funghi, per la produzione del cemento o quali correttivi/ammendanti o fertilizzanti in agricoltura, per la formazione di rilevati stradali e sottofondi, per la neutralizzazione di acque acide. In particolare, verificata la natura dei cumuli e qualificatala come calci di defecazione, le stesse non costituiscono rifiuto di cui alla disciplina del D.Lgs. n. 22/1997 (oggi, parte IV del D.Lgs. n. 152/2006)

prevalentemente sui Lotti B2 (in particolare sul B2.2), mentre i resti di manufatti demoliti sui lotti A1 (in particolare da A1.3 a A1.6).

La rimozione delle calce e dei ruderi esistenti, della vegetazione incolta e, in generale, la bonifica dei terreni s'intende a carico degli aggiudicatari degli stessi.

6. CONFINI

Il lotto edificabile è posto nell'angolo della via Locatello, strada di Lottizzazione da cedere al Comune di San Giovanni in Persiceto, e confina a nord con altro lotto edificabile della medesima proprietà e a est con beni Fraer Leasing S.p.a., salvo altri.

7. PROPRIETÀ

"COMPAGNIA IMMOBILIARE S.R.L. in liquidazione" con sede a Roma (RM), via Cucchini n.8, C.F. - P.IVA 01657660518, per la piena proprietà.

8. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto, per maggior consistenza, alla società in liquidazione con atto a ministero dott. Federico Tonelli di Bologna in data 14.05.2009, Rep. 32098/18678, trascritto a Bologna il 19.05.2009 all'art.13428.

9. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti della procedura, a cui si rimanda.

10. SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

10.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto in parola fa parte del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata

“Comparto Urbanistico D7.8A – Ex Zuccherificio”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.47 del 19.04.2004 e dalle seguenti varianti: Delibera C.C. n.101 del 27.06.2006; Delibera C.C. n.32 del 07.03.2008; Delibera C.C. n.16 del 09.02.2010; Delibera C.C. n.118 del 21.12.2010 e Delibera C.C. n.138 del 02.10.2014.

Per l’attuazione del piano sono state stipulate le seguenti convenzioni urbanistiche:

1. Atto Notaio Antonio Porfiri in data 11.06.2004, Rep. n.186653/34838;
2. Atto Notaio Giorgio Forni in data 22.12.2010, Rep. n.64151/30818 (in sostituzione alla precedente convenzione);
3. Atto Notaio Emanuela La Rosa in data 13.05.2015, Rep. n.14935/5258, trascritto il 05.06.2015 all’art.16032, di modifica dell’art.4 “Standard urbanistici – Cessione di aree e spazi pubblici” della precedente Convenzione Urbanistica.

La validità della Convenzione del 2010 non è indicata espressamente nell’atto, che riporta solamente il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (5 anni). Sentito l’Ufficio Urbanistica del Comune di San Giovanni in Persiceto, nella persona del Responsabile Dr.ssa Bison, **la validità è assunta in 10 anni decorrenti dalla data di stipula (al 22.12.2020), prorogata ope legis di 9 anni² al 22.12.2029.**

In data 04.11.2025 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) che diverrà esecutivo dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR).

Secondo la nuova normativa urbanistica (PUG) il lotto in parola ricade in

² Proroghe ai sensi all’art.30 comma 3-bis D.L. 69/2013 (3 anni), all’art.10 comma 4-bis D.L. 76/2020 (ulteriori 3 anni), all’art.10 septies, comma 1, lettera b D.L.21/2022 (1 anno, modificato a 2 anni con art.10 comma 11-dieci D.L. 198/2022) all’art.4-quater c.1 lettera a) D.L. 181/2023 (termine di 2 anni portato a 30 mesi) e all’art.7 c.2 lettera a) del D.L. 202/2024 (da 30 mesi a 36 mesi)

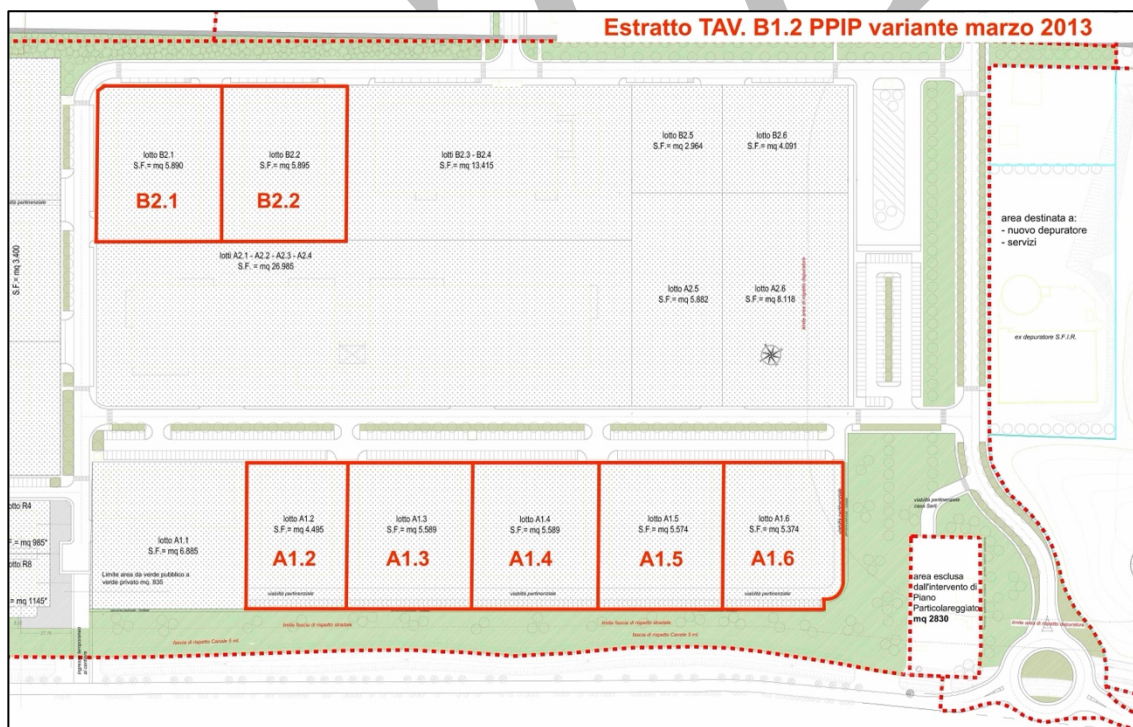
Ambito “P.1C – Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di rilievo comunale”, e in “CONV - Settori urbani attuati sulla base di convenzioni vigenti”, normati dagli artt.4.1-4.5 delle Norme di Attuazione – Disciplina degli interventi diretti.

In particolare, la normativa stabilisce quanto segue.

“Settori urbani attuati o in fase di completamento sulla base di convenzioni vigenti (CONV), si tratta di aree già completate in termini di urbanizzazioni, all’interno delle quali vigono le prescrizioni delle relative convenzioni, fino alla scadenza delle stesse”³.

Nei “Settori urbani attuati o in fase di completamento sulla base di convenzioni vigenti (CONV)”, fino alla scadenza della convenzione, sono ammessi esclusivamente gli usi previsti dalla Convenzione stessa. A seguito della scadenza della Convenzione, si fa riferimento agli usi relativi alla porzione di riferimento indicata, per ogni porzione, nella Tavola degli interventi diretti ‘DID.TAV.1.n - Tavola degli interventi diretti’⁴

Di seguito si riporta un estratto della Tav.B1.2 allegata al PPIP e una tabella riassuntiva dei parametri edilizi, desunta dalla Relazione e NTA del Piano.



³ Art.4.1 comma 2 DID.NTA - DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DIRETTI

⁴ Art.4.1 comma 6 DID.NTA - DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DIRETTI

Lotti	Dati catastali			P.P.I.P. Compart. D7.8a Ex Zuccherificio		
	Foglio	Part.	Sup.Cat.	SF	SC	Usi ammessi *
Lotto A1.2	62	185	4.495	4.495	2.400	C2, C3a (non alimentare), C4, D1, D2, S6
Lotto A1.3	62	260	5.588	5.589	5.350	C2, C3a (non alimentare), C4, D1, D2, S6
Lotto A1.4	62	259	5.588	5.589	5.300	C2, C3a (non alimentare), C4, C5, D1, D2, S6
Lotto A1.5	62	258	5.588	5.574	5.300	C2, C3a (non alimentare), C4, C5, D1, D2, S6
Lotto A1.6	62	257	5.380	5.374	5.300	C2, C3a (non alimentare), C4, C5, C6, D1, D2, S6
Lotto B2.1	62	187	5.890	5.890	3.853	P1, P2
Lotto B2.2	62	188	5.895	5.895	3.853	P1, P2
Sommano mq			38.424	38.406	31.356	

Si precisa che la SF dei lotti così come attualmente individuati a seguito dei frazionamenti catastali finali, differisce per meno del 10% da quella indicata nei documenti del PPIP. Le variazioni di tale entità sono ammesse dalle norme⁵.

Parametri:

- SC = SU + 60% SA
- H max = 10 m (salvo comprovate esigenze impiantistiche)
- Q (rapporto di copertura) = 0,5 mq/mq

Specifiche degli usi:

C) FUNZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE

C2. Esercizio pubblico.

C3a) Commercio al dettaglio NON alimentare in esercizio di medie strutture di vendita (> 250 mq; < 1.500 mq).

C4. Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari; commercio al dettaglio per corrispondenza.

C5. Attività attinenti il trasporto, il magazzinaggio, la custodia di merci e altre attività connesse ai trasporti; noleggio di mezzi di trasporto diversi dalle autovetture

C6. Distribuzione di carburanti ed attività integrate

D) FUNZIONE DIREZIONALE

D1. Produzione di beni immateriali ad alta generazione di movimento, ad esempio:

- sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali
- sedi regionali e nazionali di partiti, associazioni politiche e altre organizzazioni associative
- istruzione universitaria
- attività fieristiche e congressuali
- organismi e organizzazioni extraterritoriali

D1. Produzione di beni immateriali a contenuta generazione di movimento, ad esempio:

- attività di ricerca scientifica
- attività di servizio alle persone
- studi professionali

⁵ NTA, pag.11 - Allegato n.6c

- attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria
- servizi medici, paramedici e veterinari
- attività delle poste e delle telecomunicazioni
- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività simili

P) FUNZIONE PRODUTTIVA

P1. Industria e artigianato compatibile

P2. Industria e artigianato non compatibile

S) FUNZIONE DIREZIONALE - SERVIZI

S6. Attività ricreative

Sino alla data scadenza della Convenzione Edilizia (22.12.2029), **il lotto in parola (B2.2) ha una capacità edificatoria ad uso produttivo espressa in Superficie Complessiva (SC) pari a mq 3.853.**

~ o ~ o ~ o ~

Si ritiene opportuno indicare anche quanto prevede il PUG, già approvato e in attesa di pubblicazione, i cui parametri dovranno essere osservati allo scadere della Convenzione Edilizia (22.12.2029).

A differenza delle prescrizioni del PPIP, la nuova normativa permette in tutti i lotti, senza distinzione tra macro-gruppo A e macro-gruppo B, funzioni produttive, commerciali e direzionali (limitate ad attività di servizio, come precisato in calce).

Parametri:

- **UF⁶ = 0,60 mq/mq**
- H max = 12,5 m, ad eccezione di corpi e impianti tecnici.
- IC max = 50% SF
- SP min = 25% SF

⁶ UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di superficie utile su una determinata superficie fondiaria: SU / SF

Nella tabella che segue si illustra la capacità edificatoria per ciascun lotto.

Lotti	Dati catastali			PUG	
	Foglio	Part.	Sup.Cat.=SF	UF	SU
Lotto A1.2	62	185	4.495	0,60	2.697
Lotto A1.3	62	260	5.588	0,60	3.353
Lotto A1.4	62	259	5.588	0,60	3.353
Lotto A1.5	62	258	5.588	0,60	3.353
Lotto A1.6	62	257	5.380	0,60	3.228
Lotto B2.1	62	187	5.890	0,60	3.534
Lotto B2.2	62	188	5.895	0,60	3.537
Sommano mq			38.424		23.054

Nelle porzioni **P.1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

b1. Alberghi

C) FUNZIONI PRODUTTIVE

c1. Attività manifatturiere

c3. Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci

c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia

c5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

c6. Artigianato dei servizi ai veicoli

c7. Attività di parcheggio con fini di lucro

D) FUNZIONI DIREZIONALI

d3. Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

d4. Attività culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo ad elevato impatto

d8. Servizi della pubblica amministrazione

d9. Sale da gioco

E) FUNZIONI COMMERCIALI

e1. Esercizi commerciali di vicinato

e2. Medio-piccole strutture di vendita

e2.a - del settore alimentare o misto;

e2.n - del settore non alimentare.

e5. Attività commerciali all'ingrosso

e6. Commercio al dettaglio su aree pubbliche

e8. Pubblici esercizi

G) INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

g1. Mobilità

g2. Parcheggi pubblici o a uso pubblico

g3. Parcheggi pubblici o a uso pubblico

g4. Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere.

g5. Impianti per l'ambiente

g6. Cimiteri

g8. Opere ambientali

Decaduto il termine di validità della Convenzione Edilizia (22.12.2029), **il lotto in parola (B2.2) avrà una capacità edificatoria ad uso produttivo/commerciale/direzionale espressa in Superficie Utile (SU) pari a mq 3.537⁷.**

10.2 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto edificabile in parola è stato originato sulla base del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, descritto nel paragrafo precedente di cui si allegano alcuni estratti al n.6, che prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In data 12.11.2025 con Prot.48731, il sottoscritto ha depositato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni in Persiceto, per ottenere copia in formato elettronico dei seguenti titoli edilizi con cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione.

- **Permesso di costruire n.144/2005, rilasciato il 15.05.2006;**
- **Permesso di costruire n.576/2006, rilasciato il 24.07.2007;**
- **Permesso di costruire n.850/2022, rilasciato il 28.03.2023 e variante SCIA Prot. 24611 del 04.06.2024.**

Tali opere sono state collaudate e in data 27.06.2025, giusta Determinazione n.413, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato il certificato di collaudo, dando atto che procederà con atto successivo all'acquisizione delle stesse con spese a carico del soggetto attuatore Compagnia Immobiliare s.r.l. in liquidazione.

⁷ $SU = SF \times UF = mq\ 5.895 \times 0,60\ mq/mq = mq\ 3.537$

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessaria in quanto trattasi di area edificabile.

12. STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto risulta libero e nella disponibilità della società.

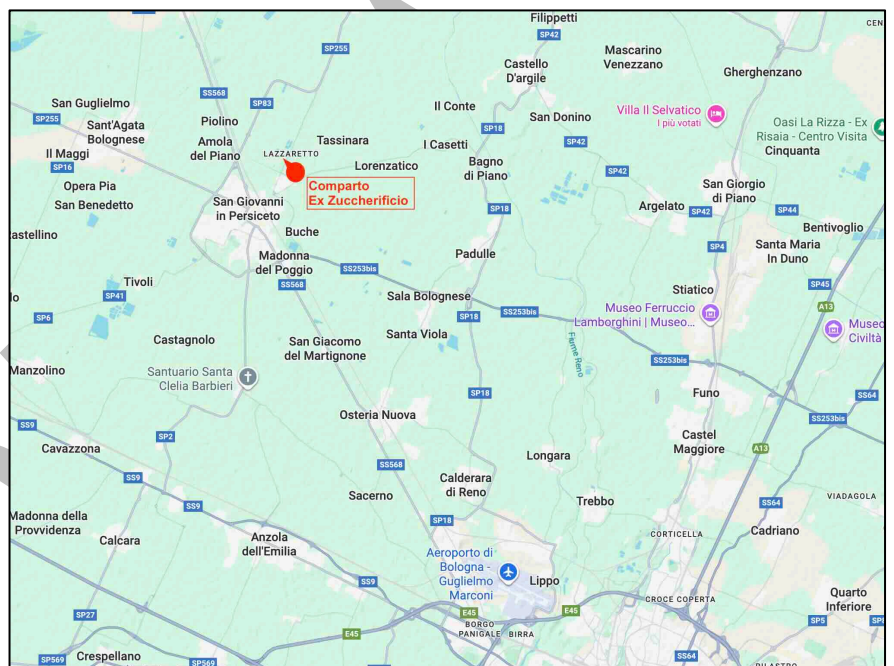
13. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Localizzazione.

Il comparto urbanistico di cui fa parte il lotto in parola è posto nella località Lazzaretto a poco più di Km 2 dal centro storico del paese, in direzione nord-est.

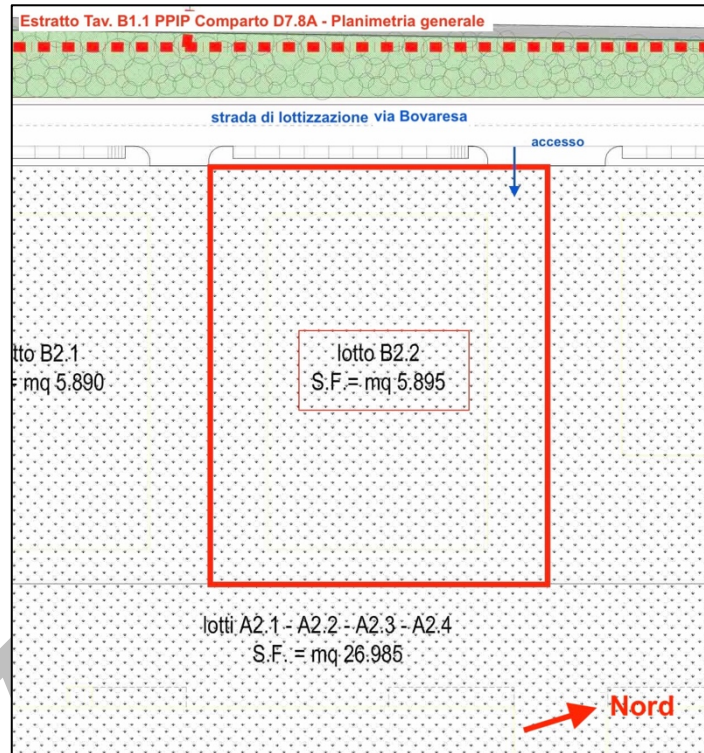
L'area, un tempo occupata dallo Zuccherificio Salpa, si

attesta a ovest della Strada Provinciale SP255 – via Cento che collega la provincia di Modena con la provincia di Bologna (Sant'Agata Bolognese, San Giovanni in Persiceto) e prosegue verso quella di Ferrara. La località dista circa km 20 dal Casello di Bologna Borgo Panigale e circa km 35 dal Casello di Modena Sud. Il comparto artigianale ha accesso dalla via Locatello collegata a nord con la via Cento.



Il **lotto** ha accesso dalla strada di lottizzazione di recente ultimazione, via Bovaresa. Ha una conformazione rettangolare e una superficie catastale di **mq 5.895** (corrispondente alla SF). Confina a nord e a est con lotti già edificati di proprietà di terzi e a sud con altro lotto libero di proprietà della società in liquidazione.

L'area sarebbe pianeggiante ma attualmente è ricoperta da una montagnetta dei residui della lavorazione industriale degli zuccheri (calci di defecazione) derivanti dall'attività dell'Ex Zuccherificio che occupava il comparto. L'area è priva di recinzioni a est e a sud, mentre è recintata nei due lati che confinano con i lotti edificati. Il terreno è incolto, lasciato allo stato di abbandono.



14. CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza del lotto è pari alla sua superficie catastale, che corrisponde alla Superficie Fondiaria (SF) urbanistica.

Sulla base del PPIP ancora in validità, la capacità edificatoria è espressa in mq di SC:

SC = mq 3.853.

Si ipotizza una Superficie Accessoria (portici, terrazzi, eventuali parti comuni, ecc.) pari al 10% della SU. Pertanto, se $SC = SU + 60\% SA$ e $SA = 10\% SU$, la SU è

pari $SC / (1 + 10\% \times 60\%)$

$$SU = mq\ 3.853 / (1 + 0,06) = \mathbf{mq\ 3.635}$$

La Superficie lorda vendibile (SLV) è calcolata incrementando la SC del 10% per tenere conto delle quote di SU e di SA al lordo dei muri.

$$SLV = SC \times 1,10 = 3.853 \times 1,10 = \mathbf{mq\ 4.238.}$$

~ o ~ o ~ o ~

Secondo le previsioni del PUG, allo scadere della Convenzione Edilizia (22.12.2029), la capacità edificatoria del lotto sarà espressa in mq di superficie utile, mediante l'utilizzo dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria di 0,60 mq/mq previsto dalle norme tecniche di attuazione del PUG approvato.

$$SU = SF \times UF = mq\ 5.895 \times 0,60\ mq/mq = \mathbf{mq\ 3.537.}$$

Si ipotizza la medesima quota di Superficie Accessoria:

$$SA = SU \times 10\% = mq\ 3.537 \times 0,10 = \mathbf{mq\ 354}$$

$$SC = SU + 60\% SA = 3.537 + 0,60 \times 354 = \mathbf{mq\ 3.749.}$$

$$SLV = SC \times 1,10 = 3.749 \times 1,10 = \mathbf{mq\ 4.124.}$$

~ o ~ o ~ o ~

La capacità edificatoria nei due scenari è simile, lievemente inferiore secondo le previsioni del PUG valide allo scadere della convenzione edilizia (da data successiva al 22.12.2029). Peraltro, per i lotti B2 l'uso produttivo è già consentito, ed è quello che si ritiene più appetibile dal punto di vista commerciale. Per cui, la stima che segue è effettuata sulla base dei parametri del PPIP in corso di validità.

La valutazione del bene è da considerarsi effettuata a corpo e non a misura.

15. STIMA DEL BENE

15.1 ASPETTO ECONOMICO

I Principi Italiani di Valutazione (PIV 2015), definiscono il valore di mercato di un'attività reale *“il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere)”*⁸.

Trattandosi di un'area edificabile, il valore di mercato cercato è intrinsecamente un **“valore di trasformazione”**, definito come la differenza attualizzata tra il **valore del prodotto finito e i costi della trasformazione**.

Il “valore di trasformazione” presuppone che la trasformazione sia finalizzata al massimo e migliore utilizzo del bene (*Highest and Best Use-HBU*), intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento⁹.

15.2 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 dell'area 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:

⁸ Organismo Italiano di Valutazione (OIV), *Principi Italiani di Valutazione 2015*, Egea 2015, pag.27

⁹ *International Valuation Standards*, IVS 1, 3.1

$$V = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + U3 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1 + r)^n}$$

essendo:

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

Il valore di mercato del prodotto finito è determinato mediante **l'approccio di mercato**. Il procedimento consiste nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Col tale procedimento si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili di beni comparabili, contrattati in data antecedente quella di stima, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione. Il procedimento prevede che, costruito il campione di comparazione, si effettui un "processo di aggiustamento", che può essere assoluto, percentuale o di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto. Nel caso di specie, il processo di aggiustamento sarà di tipo qualitativo.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e del successivo processo di aggiustamento, anche accedendo alle fonti informative indirette, di cui si sintetizzano i dati nella seguente tabella.

Fonti informative indirette - Valori di mercato		€/mq min	€/mq max
O.M.I. 1-2025 Zona D2	Capannoni tipici in stato ottimo	550,00	650,00
	Capannoni tipici in stato normale	450,00	550,00

Non essendo stato possibile reperire atti di compravendita, si è fatto riferimento alle richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*), come previsto dalla norma UNI 11612/2015¹⁰.

Sono state fatte indagini sui principali siti di proposte immobiliari (*idealista.it* e *immobiliare.it*) e sono state individuate le seguenti proposte.

N.	Sito internet	Ubicazione	Piano	Descrizione	Sup.comm. mq	Prezzo	Prezzo €/mq
1	idealista.it	Zona industriale, via Cassola	T-1	Capannone	300	350.000	1.167
2	idealista.it	Zona industriale, via A.Pacinotti	T-1	Capannone	255	250.000	980
3	idealista.it	Zona industriale, via Fluton	T-1	Capannone	800	580.000	725
			T-1	Capannone	704	560.000	795

Gli annunci 2 e 3 riguardano immobili allo stato di grezzo avanzato, da completare nelle finiture, per cui si ritengono più pertinenti i primi due che espongono un prezzo medio richiesto di circa €/mq 1.070.

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene di poter considerare il valore unitario di €/mq 800,00, per tenere conto dello sconto medio tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo effettivo.

Kc + U = costo tecnico di costruzione del fabbricato (Kc), al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U).

Nella seguente tabella si riassumono i costi costruzione di Capannoni indicati nel volume *Prezzi Tipologie edilizie 2024* edito da DEI-Tipografia del Genio Civile.

Tipologia		Prezzi Tipologie Edilizie - ed.DEI - 2024			
Cod.	Capannone ad un solo piano	S.l.c. mq	Tempi mesi	Costo x h 4,00 €/mq	Costo x h 6,50 €/mq
E.1	Classe 500, copertura piana	524	5	586,00	637,00
E.2	Classe 500, copertura a doppia pendenza	524	5	569,00	616,00
E.3	Classe 1600, copertura piana	1.688	6	472,00	501,00
E.4	Classe 1600, copertura a doppia pendenza	1.688	6	439,00	468,00
E.5	Classe 5000, copertura piana	4.981	10	424,00	441,00
E.6	Classe 5000, copertura a doppia pendenza	4.981	10	376,00	395,00
Media costo €/mq				477,67	509,67

Si ritiene di poter considerare il costo unitario di €/mq 500,00.

¹⁰ UNI 11612, *Stima del valore di mercato degli immobili*, dicembre 2015, pag.3

Sul lotto B2.2 sono presenti grandi quantità di rifiuti delle calce derivanti dalla lavorazione degli zuccheri, pertanto, occorre aggiungere il relativo costo di rimozione e trasporto a discarica. Il lotto non è praticabile e non essendo possibile quantificare con esattezza la volumetria di calce da rimuovere, la stima complessiva del costo "a vista" è, prudenzialmente, € 30.000,00.

Op = onorari professionali inerenti all'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.

Si considera una percentuale del 5% sull'importo dei lavori come sopra determinato (Kc+U).

Ou + Cc = oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2), contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti "D" e per la sistemazione dei luoghi "S" e quota sul costo di costruzione (Cc). Il Permesso di Costruire n.850/2022 relativo alle opere di urbanizzazione del comparto immobiliare precisa che *"Gli interventi edilizi oggetto di titoli abilitativi presentati dopo il rilascio del presente permesso di costruire saranno assoggettati al versamento dell'intero contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione U1+U2 - contributi D e S - quota del costo di costruzione QCC)"* escludendo, quindi, la monetizzazione degli standards dei Parcheggi Pubblici.

Secondo la Delibera n.60 del 30.09.2019 del Comune di San Giovanni in Persiceto, gli importi unitari per Nuove Costruzioni ad uso produttivo sono i seguenti:

U1 = € 13,72 per mq di SU

U2 = € 4,00 per mq di SU

D = € 3,20 per mq di SL (€/mq 4,00, ridotti del 20% per Classe II)

S = € 2,40 per mq di SL (€/mq 3,00, ridotti del 20% per Classe II)

Quota cc = non dovuta

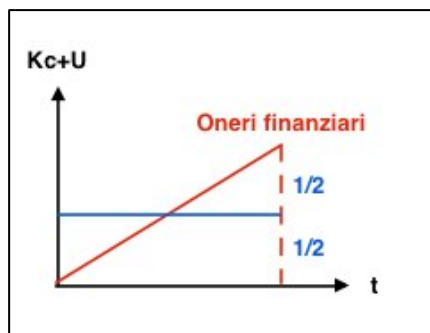
S = è la sommatoria di spese generali (**Sg**) e di commercializzazione (**Sc**); sono espresse come percentuali del valore del prodotto edilizio finito; le prime comprendono le spese amministrative dell'operatore immobiliare tra cui costi notarili, eventuali fidejussioni sugli acconti ricevuti, oneri di allacciamento a pubblici servizi e spese per l'iscrizione al Catasto fabbricati delle nuove unità immobiliari; le seconde riguardano i compensi di intermediazione.

Si considera una percentuale complessiva del **3%** del Vpf: 1% per le spese generali e 2% per quelle di commercializzazione.

I = interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times [(1+r_1)^n - 1]$, dove **C** è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e **d** rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento.

Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 40% ad un tasso del 5%, corrispondente all'arrotondamento per eccesso del tasso effettivo globale medio rilevato dalla Banca d'Italia nell'ultimo trimestre per mutui ipotecari a tasso variabile¹¹.

Gli oneri finanziari sono correlati ai tempi in cui vengono sostenuti i costi di trasformazione. Si potrebbero formulare previsioni sui flussi di cassa in uscita e calcolare gli oneri sulle somme impiegate con capitale di terzi. Il calcolo non è particolarmente complesso ma richiede la formulazione di ipotesi che appesantirebbero l'esposizione senza raggiungere una precisione significativamente maggiore di quella



¹¹ <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/compiti-vigilanza/tegm/>

ottenibile con il metodo di calcolo più sintetico di seguito descritto. Partendo dalla considerazione che i costi cumulati sono crescenti per tutta la durata dell'operazione di sviluppo immobiliare, si può ipotizzare che gli oneri finanziari crescano linearmente. Conseguentemente, l'ammontare complessivo degli interessi (rappresentato dall'area del triangolo rosso) può essere calcolato con riferimento al totale dei costi per tutta la durata dell'operazione diviso per due. Per quanto attiene la durata dell'esposizione, come infra specificato, si considera una durata complessiva dell'operazione di 2 anni.

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 difetto: 2%) più un premio per il rischio assunto pari a 14%, con riferimento al premio per il rischio indicato per immobili a destinazione industriale e logistica nel manuale della B.C.E.

per l'Asset Quality Review (Fase 2, marzo 2014), proprio per l'ipotesi di un investitore privato.

Table 47 Minimum risk premia benchmarks				
B.C.E. - Asset Quality Review - Phase 2 Manual marzo 2014 Minimum risk premia	Months for the development of the land (including sale)			
	<40	<80	<120	>=120
Social housing/Council housing for first residence	8%	9%	10%	11%
Residential housing (first homes)	10%	11%	12%	13%
Residential housing (second homes), hotel, offices, commercial, elderly-care homes or student residence halls	12%	13%	14%	15%
Industrial, logistics, parking	14%	15%	16%	17%

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

Si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di due anni (**n = 2**). Circa 6 mesi per la predisposizione dei progetti e l'ottenimento del Permesso di Costruire; un anno per la costruzione dell'edificio; infine, ulteriori 6 mesi per completare la vendita e ultimare l'operazione

immobiliare.

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 di attualizzazione è determinato come tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di Titoli di Stato italiani di pari orizzonte temporale (Rendistato a tre anni; media dell'ultimo trimestre)¹², arrotondato per difetto a: $r = 2,0\%$.

Gli interessi dovuti sul capitale impiegato per l'acquisto iniziale dell'area sono espressi dalla relazione $V \times [(1+r_1)^n - 1]$, dove r_1 rappresenta il tasso debitore e deve essere distinto da r che, rappresenta invece il tasso di attualizzazione.

La predetta formula, nella sua enunciazione più generale, può essere così affinata¹³:

$$V = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1 + r)^n + (1 + r_1)^n - 1}$$

15.3 VALUTAZIONE DEL BENE

La stima è eseguita determinando il valore di trasformazione dell'area.

Per comodità di lettura di riassumono i dati urbanistici già esplicitati ai capitoli precedenti.

LOTTO	DATI URBANISTICI					
n.	SF mq	SC mq	SU mq	SL mq	SA mq	SLV mq
	a	capacità ed. PPIP	SC / (1+0,06)	SU x 1,10	SU x 10%	SC x 1,10
B2.2	5.895	3.853	3.635	3.999	364	4.238

¹² <https://www.bancaditalia.it/compiti/operazioni-mef/rendistato-rendiob/documenti/rendistato-2022.pdf>

¹³ P.Carrer, *Un piano di trasformazione immobiliare*, Patron Editore, Bologna, 1979, pagg.14-15.

Di seguito si determinano i diversi fattori della formula sopra enunciata.

~ o ~ o ~ o ~

V_{pf} - Valore del prodotto edilizio finito con riferimento alla SLV

▪ **V_{pf}** = mq 4.238 x €/mq 800 = € **3.390.400**

K_{c+U} – Costo unitario medio di costruzione con riferimento alla SLV e

▪ **K_{c+U}** = mq 4.238 x €/mq 500 = € **2.119.000**

Costo per rimozione residui (a corpo) = € **30.000**

sommano = € 2.149.000

O_p - Si considera una percentuale del 5% sull'importo dei lavori come sopra determinato (K_{c+U}).

▪ **O_p** = € 2.149.000 x 0,05 = € **107.450**

O_{u1+O_{u2}+D+S} – Si computano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla SU e il contributo D+S sulla SL.

▪ **U₁** = €/mq 13,72 x 3.635 = € 49.872

▪ **U₂** = €/mq 4,00 x 3.635 = € 14.540

▪ **D+S** = €/mq 5,60 x 3.999 = € 22.394

sommano = € 86.806

S = S_g + S_c – Spese generali (1% di V_{pf}) + Spese di commercializzazione (2% di V_{pf}).

▪ **S** = € 3.390.400 x 0,03 = € **101.712**

I – Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 40% ad un tasso del 5%. L'ammontare complessivo dei costi sopra stimati è di € 2.444.968. Si considera una durata complessiva dell'operazione di 2 anni.

▪ **I** = (€ 2.444.968 : 2) x 0,4 x [(1+0,05)² - 1] = € **50.122**

P+Imp – Il profitto dell'imprenditore al lordo dell'imposte è calcolato in misura

del 16% sul V_{pf}.

$$\blacksquare \text{ P+Imp} = \text{€ } 3.960.400 \times 0,16 = \text{€ } 542.464$$

$$n = 2$$

$$r = 2,0\%$$

~ o ~ o ~ o ~

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

$$V_m = (V_{pf} - \Sigma \text{costi}) / [(1+r)^n + 0,40 \times ((1+r_1)^n - 1)] = \text{€ } 326.286$$

e, in cifra tonda, si stima il

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B2.2: € 330.000,00

(euro trecentotrentamila/00).

16. CONCLUSIONI

Si riassumono le risultanze della stima, riferite alla data odierna, del lotto edificabile (Rif. B2.2) di proprietà Compagnia Immobiliare s.r.l., sito in San Giovanni in Persiceto (comparto ex Zuccherificio).

➤ **Valore di mercato: € 330.000,00 (trecentotrentamila)**

Confidando di aver compiutamente espletato l'incarico affidato, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bologna, 5 dicembre 2025

ING. GIOVANNI MANARESI

ELENCO ALLEGATI

1. Estratti di Mappa: intero Foglio 62 e particolare della Particella 188
2. Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni della Particella 188
3. Elaborato Planimetrico P.103
4. Atto di provenienza
5. Estratto Urbanistica (cartografia e norme PUG)
6. Documentazione urbanistica pregressa
 - a. Convenzione edilizia del 2010
 - b. Convenzione edilizia del 2015
 - c. Norme Tecniche di Attuazione del PPIP (variante 2013)
 - d. Planimetria del lotto - tav. B1.1 del PPIP (variante 2013)
 - e. Usi ammessi (estratto NTA PRG previgente)
7. Documenti inerenti alle opere di urbanizzazione:
 - a. Permesso di Costruire n.850/2022
 - b. Comunicazione fine lavori
 - c. Collaudo delle opere
 - d. Determinazione n.413 del 27.06.2025
8. Inquadramento territoriale
9. Documentazione fotografica
10. Fonti informative indirette