

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	* * *	N. 70/2015
	PREMESSA	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	LOTTO n. 01/G
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	
	comparazione o di confronto di mercato.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	

	finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	
	vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In	
	considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati	
	immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di	
	sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti	
	indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	
	- Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle	
	quotazioni immobiliari).	
	I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica	
	dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è	
	effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale;	
	variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.	
	Trattandosi di beni sottoposti a procedura fallimentare, i sottoscritti dopo	
	aver determinato il loro valore commerciale, al fine di migliorare	
	l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederanno ad	
	una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che	
	sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura.	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n. 01/G	
	Piena proprietà relativa ad un'area edificabile e a complessivi 15 (quindici)	
	posti auto scoperti su strada, oltre ad aree da alienare al Comune di San	
	Giovanni in Persiceto (BO) a seguito di specifica convenzione edilizia.	

Gli immobili sono siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), presso la via Giangiuseppe Gherardi, per una superficie commerciale che si specificherà dettagliatamente nel capitolo apposito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni intestati a:

... - proprietà per 1/1

Foglio 81

- Map. 901, Sub. 14, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 15, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 16, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 17, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 18, Zona Cens. Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq -

Rendita 42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 20, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 21, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita

42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;

- Map. 901, Sub. 22, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 23, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 24, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 25, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 26, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 27, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T;		
- Map. 901, Sub. 28, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, 13 mq - Rendita		
42,97 - Via G. Gherardi, Piano T.		
<u>Catasto Terreni</u> del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):		
<u>Foglio 81</u>		
- Map. 903, SEMINATIVO, Classe 1, 9 are 54 ca - Rendita Dom. 12,02 €		
- Rendita Agr. 7,14 €;		
- Map. 912, SEMINATIVO, Classe 1, 9 are 83 ca - Rendita Dom. 12,39 €		
- Rendita Agr. 7,36 €;		
- Map. 916, SEMINATIVO, Classe 2, 5 are 65 ca - Rendita Dom. 5,49 € -		
Rendita Agr. 3,79 €;		
- Map. 1047, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1049, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		

	Rendita Agr. 0,09 €;	
- Map. 1050, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1051, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1052, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1053, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1054, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1055, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1058, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1059, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1060, SEMINATIVO, Classe 1, 12 ca - Rendita Dom. 0,15 € -		
Rendita Agr. 0,09 €;		
- Map. 1062, SEMINATIVO, Classe 2, 32 ca - Rendita Dom. 0,31 € -		
Rendita Agr. 0,21 €;		
- Map. 1035, SEMINATIVO, Classe 1, 3 ca - Rendita Dom. 0,04 € -		
Rendita Agr. 0,02 €;		
- Map. 1036, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € -		
Rendita Agr. 0,01 €;		

	- Map. 1038, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € - Rendita Agr. 0,01 €;	
	- Map. 1039, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € - Rendita Agr. 0,01 €;	
	- Map. 1041, SEMINATIVO, Classe 1, 1 ca - Rendita Dom. 0,01 € - Rendita Agr. 0,01 €;	
	- Map. 1043, SEMINATIVO, Classe 2, 3 ca - Rendita Dom. 0,03 € - Rendita Agr. 0,02 €.	
	CONFINI	
	Ragioni proprietà terze, beni comuni/comunali, salvo altri e più precisi.	
	PROPRIETÀ	
	..., <u>proprietà per la quota di 1/1.</u>	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.	
	Segnalo, da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, relativo al:	
	Foglio 81, mappale 901:	
	- Sub. 29 - BENE COMUNE NON CENSIBILE PERCORSO PRIVATO AD USO PUBBLICO COMUNE A TUTTI I SUB. DEI MAPP. 902 E 904 E AI MAPP. 903-912-916;	

Foglio 81, mappale 904:

- Sub. 12 - BENE COMUNE NON CENSIBILE STRADA PRIVATA
 COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPP. 902 E 904 E AI MAPP. 903-
 912-916;

Foglio 81, mappale 917:

- Senza Subalterno - BENE COMUNE NON CENSIBILE STRADA
 PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPP. 902 E 904 E AI
 MAPP. 903-912-916.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Società ... risulta ad oggi
 piena proprietaria.

PROVENIENZA DEL BENE

I Terreni e le relative capacità edificatorie (dove e se esistenti), assieme a
 tutti gli obblighi contrattuali fra la parte acquirente e quella alienante, su cui
 sono poi stati realizzati gli immobili oggetto della presente stima e/o poi
 successivamente frazionati fino all'attuale definizione catastale, sono
 pervenuti in titolarità della Società ... per Atto di compravendita stipulato a
 Ministero del Notaio Dott. ... del 23/10/2006 Rep. N. 56814, Raccolta N.
 25541, trascritto a Bologna il giorno 30/10/2006 all'Art. N. 39320, per
 acquisto fattone dalla Società ...; per Atto di compravendita stipulato a
 Ministero del Notaio Dott. ... del 21/02/2007 Rep. N. 57655, Raccolta N.
 26211, trascritto a Bologna il giorno 09/03/2007 all'Art. N. 8930, per
 acquisto fattone dai Sig.ri ...

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile principale è da considerarsi come *terreno edificabile*. I Posti auto già realizzati, ad oggi, NON fanno parte di alcun fabbricato costruito.

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili di cui al presente Lotto fanno parte di un più ampio comparto di sviluppo edilizio/urbanistico, in parte già realizzato. Più precisamente, l'area in oggetto viene identificata come “*Comparto C2.2 Sasso, Subcomparto B*”, per la cui attuazione viene stipulata apposita Convenzione Edilizia, a Ministero del Notaio Dott. Giorgio Forni del 26/07/2007, Rep. N. 58642, Raccolta N. 26975. Tale atto è stato oggetto di successive modifiche ed integrazioni, come di seguito riassunto:

- Convenzione Edilizia stipulata a Ministero del Notaio Dott. ... del 20/02/2008, Rep. N. 59610, Raccolta N. 27696 avente il medesimo oggetto;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07/03/2008, in approvazione della prima Variante al Piano;
- Delibera di Giunta Comunale n. 137 del 19/06/2008, in approvazione di una Variante minore al Piano particolareggiato;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 30/10/2012, in approvazione di una Variante sostanziale al Piano Particolareggiato;
- Atto a rogito del Notaio ... rep. 66707/32579, sottoscritto in data

	29/11/2012, per modifiche alla Convenzione già sottoscritta in data	
	20/02/2008;	
	- Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, sottoscritto in data	
	29/12/2015 al rep. 18110, tra il Comune ed i soggetti interessati per	
	l'attuazione di una espansione residenziale denominata "SPIANATE	
	NORD";	
	- Delibera di Giunta comunale n. 73 del 11/11/2016, in approvazione di una	
	Variante Normativa al Piano Particolareggiato del Comparto "C2.2 Sasso	
	Sub. B".	
	Successivamente a quanto sopra riportato, viene infine stipulata la <u>terza</u>	
	<u>variante alla convenzione</u> , con Atto a ministero del Notaio Dott. ... in data	
	11/05/2020 Rep. N. 6660, Raccolta 4618, trascritto a Bologna in data	
	25/05/2020 all'Art. N. 13499.	
	<u>I termini di validità della Convenzione, inizialmente fissati al 11/05/2023,</u>	
	<u>sono stati prorogati di anni 3 dalla L. 120/2020 e di ulteriori anni 1+3 dalla</u>	
	<u>L. 51/2022, con conseguente decadenza fissata al 11/05/2030. Per poter dare</u>	
	<u>seguito all'attuazione del Piano Particolareggiato, l'eventuale aggiudicatario</u>	
	<u>dovrà pertanto sottoscrivere la sopracitata Convenzione, assumendone tutti</u>	
	<u>gli obblighi relativi</u> , che qui si intendono integralmente richiamati.	
	Si precisa inoltre che con la <u>Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del</u>	
	<u>30/10/2025</u> è stato approvato il nuovo strumento urbanistico principale	
	(PUG - Piano Urbanistico Generale), che subentra in sostituzione dei	
	precedenti (RUE e PSC) e ridefinisce la <i>Disciplina degli Interventi</i>	
	<i>Diretti</i>. Così come meglio descritto all'Art. 4.12 delle nuove Norme	
	Tecniche Attuative (NTA) relativo agli <i>interventi edilizi ammessi nelle</i>	

porzioni PG, l'area oggetto di stima è stata classificata come PG.6 e PG.7

“Ex Comparto Sasso B” (ex AC_1SB3 e AC_1SB4), per cui sono stati

definiti i seguenti parametri:

- La capacità edificatoria può essere distribuita su entrambi i lotti ed è fissata definitivamente in complessivi 738,00 mq di SU, di cui almeno 340,00 mq da destinarsi ad edilizia residenziale sociale (ERS);

- Viene confermata la validità delle prescrizioni contenute nel PUA originario, in merito alla tipologia di interventi, limiti, parametri dimensionali e destinazioni d'uso;

- Restano dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, mentre con la presentazione del primo titolo abilitativo sarà possibile ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, purché il titolo venga richiesto entro i termini di validità della convenzione;

- Rispetto agli obblighi sopradescritti di cui dovrà farsi carico l'Aggiudicatario Attuatore al momento della sottoscrizione della sopracitata Convenzione, con particolare riferimento all'Art. 13 relativo ai criteri generali di attuazione dell'ERS, si precisa che è in corso di aggiornamento da parte dell'amministrazione comunale la tabella utilizzata per la determinazione dei prezzi di affitto a canone concordato.

Per una più approfondita disamina delle modalità di attuazione, degli usi ammessi, dei parametri urbanistici/edilizi e delle prescrizioni previste si rimanda quindi alla scheda relativa a PG.6 e PG.7 delle NTA vigenti ed agli elaborati del Piano Particolareggiato, da intendersi qui integralmente

richiamati.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili risultano liberi, nella piena disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come precedentemente specificato, il lotto oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà relativa ad un'area edificabile e a complessivi 15 (quindici) posti auto scoperti su strada, oltre ad ulteriori piccole aree da alienare al Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), secondo quanto previsto dalla sopracitata convenzione edilizia.

I posti auto esterni si trovano tutti lungo la via comunale via Giangiuseppe Gherardi: si presentano in uno stato di avanzamento lavori da definirsi ultimato, con pavimentazione in mattonelle di conglomerato cementizio tipo "betonella". Camminamenti pedonali adiacenti anch'essi pavimentati con elementi analoghi e aiuole verdi piantumate.

I terreni specificatamente oggetto di edificabilità, si presentano di forma tendenzialmente rettangolare con andamento pianeggiante e godono inoltre di buona esposizione, si tratta comunque di terreni incolti, ma discretamente

manutenuti; recinzione perimetrale provvisoria tramite pannelli mobili in rete metallica, su basamenti in prefabbricato cementizio.

Il Lotto si trova all'interno di un più ampio comparto di espansione urbanistica ormai interamente edificato ed urbanizzato.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Appartamento - *coeff. 100%*

Appartamento (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Appartamento (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tale metodologia di quantificazione delle consistenze potrà poi essere adottata anche in caso di terreni edificabili, in considerazione della possibilità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici di riferimento.

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Posto Auto ca. mq 13,00 cad.

	Terreni Edificabili (Sup. fondiaria)	ca. mq 2.502,00
	Altri Terreni	ca. mq 174,00
	STIMA DEL BENE	
	L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume	
	in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.	
	Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato,	
	può essere differentemente stimato e pertanto potrebbero essergli attribuiti	
	più valori di stima anche di diversa entità. Dall'aspetto economico di un	
	immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi	
	approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso	
	specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può	
	assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così	
	genericamente sintetizzati:	
	- il più probabile Valore di Mercato;	
	- il più probabile Valore di Capitalizzazione;	
	- il più probabile Valore di Produzione;	
	- il più probabile Valore di Trasformazione;	
	- il più probabile Valore Complementare;	
	- il più probabile Valore di Surrogazione.	
	<u>Valore di Mercato - Metodo diretto di comparazione</u>	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	
	vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. Il	

	procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con	
	altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.	
	Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la	
	sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica	
	comparativa:	
	- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da	
	stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle	
	caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;	
	- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti,	
	ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il	
	volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili	
	erano gli stessi di quelli attuali;	
	- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati	
	nella stessa zona;	
	- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non	
	viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di	
	compravendita e non influenzate da particolari condizioni;	
	- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano	
	uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la	
	comparazione.	
	<u>Valore di Capitalizzazione - Metodo indiretto o analitico, per</u>	
	<u>capitalizzazione del reddito</u>	
	La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è	
	possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di	
	affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile:	

- conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;

- scegliere il saggio di capitalizzazione;

- capitalizzare il canone annuo netto;

- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

Valore di produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di

complementarietà. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

Nel caso specifico in esame, i posti auto esterni potranno essere stimati attraverso il **metodo diretto per comparazione**, prendendo a riferimento beni di tipologia analoga all'interno della medesima area geografica.

Per quanto concerne invece l'area edificabile, gli scriventi procederanno ad una stima attraverso il **metodo di trasformazione**, ipotizzando un possibile valore di mercato dell'immobile ultimato (in base ad una adeguata indagine di mercato per tipologia, livello di finitura possibile ed ubicazione dell'immobile), dal quale verranno poi scomputati i costi per la realizzazione e le plausibili spese accessorie, note ed ipotizzate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, i sottoscritti Consulenti, ritengono di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

- Posto Auto Singolo: valore a corpo di 3.000,00 €.

- Per la stima dell'Area Edificabile, è stato preso a riferimento un valore indicativo di circa 2.900,00 €/mq per quanto attiene il prezzo di mercato di un appartamento nuovo nella zona di riferimento (decurtato di circa il 25% per quelli destinati ad ERS).

Come già evidenziato, sulla porzione edificabile ed in base agli attuali strumenti urbanistici, è prevista la realizzazione di complessivi 738,00 mq di SU (Superficie Utile) di cui 340,00 mq da destinarsi ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale) con criteri specifici di attuazione per la locazione a canone agevolato (vedasi Art. 13 della Convenzione Edilizia del 11/05/2020 Rep. N. 6660).

Ipotizzando quindi un prezzo di costruzione di circa 1.500,00 €/mq, plausibile con i valori odierni del borsino edile, il valore dell'area edificabile (calcolata con il metodo di trasformazione che si basa sul cosiddetto MGVT - *Maggior Valore Generato dalla Trasformazione*), si attesta sulla cifra complessiva di 318.180,00 €.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su complessivi n. 15 (quindici) posti auto esterni, un'area edificabile e altre piccole particelle di terreno da alienare al Comune a seguito di convenzione edilizia. Il Lotto è sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), presso la via G. Gherardi, ed in base a tutto quanto precedentemente ipotizzato:

Posti Auto: $3.000,00 \times 15 = 45.000,00$ €

Area Edificabile: 318.180,00 €

Aree da alienare: 0,00 €

VALORE DI MERCATO DEL BENE (TOTALE LOTTO): € 363.180,00

Ragionevolmente ARROTONDABILE a € 360.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria, si propone un
abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

VALORE BASE D'ASTA € 325.000,00

(Euro tre cento venti cinque mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, i
sottoscritti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore
chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 15/05/2026

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

Allegati per la pubblicità:

- Elaborati grafici

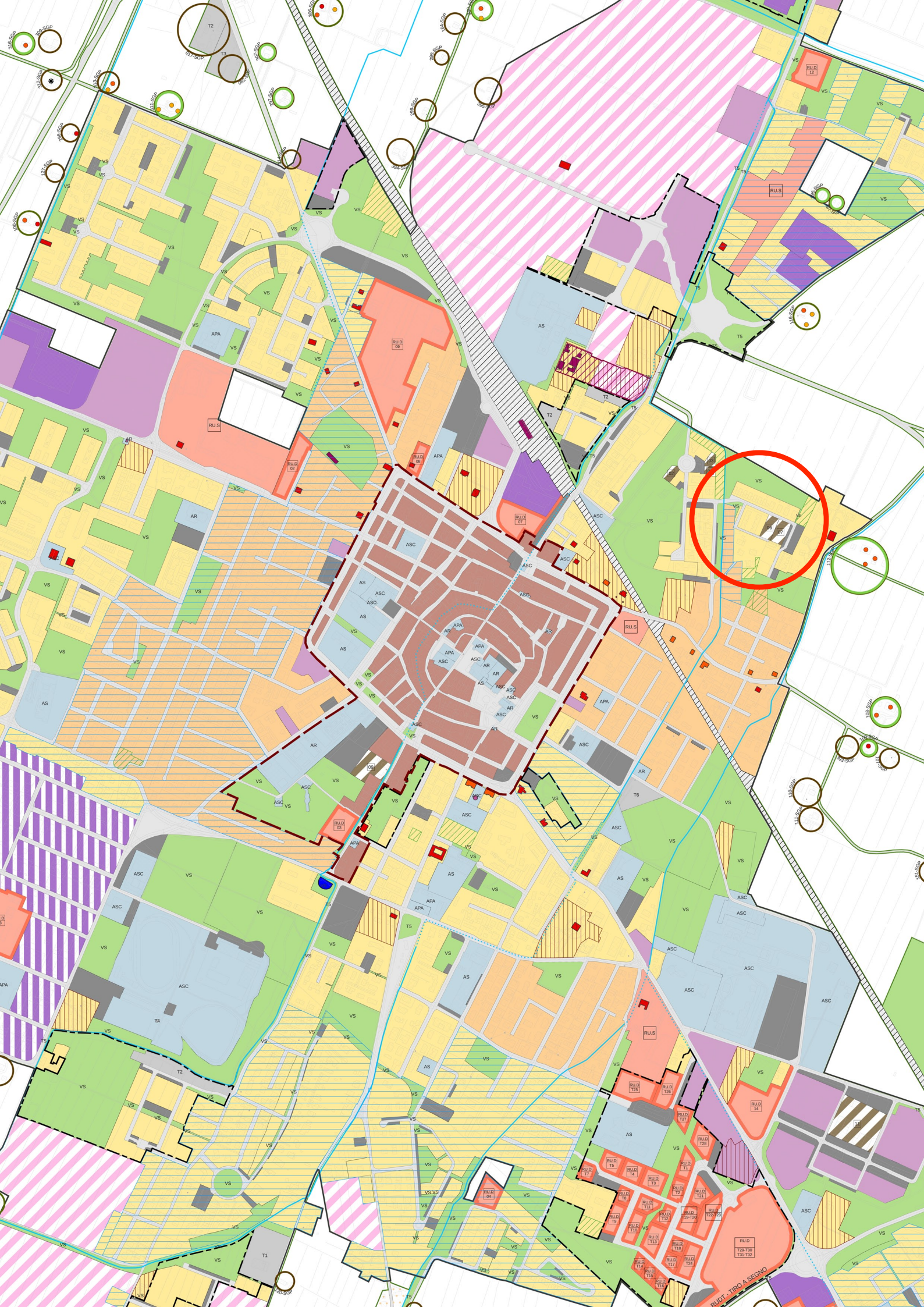
- Raccolta fotografie

ELABORATI GRAFICI



E=1674000

Particella: 900



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
L.R. 24/2017

PIANO

URBANISTICO

GENERALE

APPROVAZIONE - 2025
PIANO ASSUNTO CON DEL. G.C. n.93 del 27/06/2023
PIANO ADOTTATO CON DEL. C.C. n.78 del 21/12/2023

DID.TAV.1.D - Tavola degli interventi diretti
scala 1:5.000

IL SINDACO LORENZO PELLEGGATTI
LA DIRIGENTE ING. SABRINA GRILLINI
IL PROGETTISTA ARCH. CARLO SANTACROCE



Comune di
SAN GIOVANNI
IN PERSICETO



Comune di
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

PIANO URBANISTICO GENERALE

LEGGE REGIONALE N.24 DEL 21.12.2017

STRUTTURA ORGANIZZATIVA PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
LORENZO PELLEGGATTI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
ING. SABRINA GRILLINI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCH. CARLO SANTACROCE (PROGETTISTA RESPONSABILE PUG/VALSAT)
DOTT. FILIPPO DEVIGILI (PROGETTISTA RESPONSABILE VALSAT)
ARCH. CHIARA BIAGI
DOTT. GIOVANNI TRENTANOVI (CONSULENTE TECNICO-SCIENTIFICO)

COORDINAMENTO PROGETTUALE GENERALE

SERVIZIO URBANISTICA:

DOTT.SSA URB. EMANUELA BISON (COORDINATORE)

ARCH. SILVIA MANELLI, ING. MARIAGRAZIA BRANCHINI, ARCH. MARIA LAURA ZANARINI

TEMI SPECIALISTICI

TEMA EDILIZIO:

GEOM. MELISSA CANDINI (COORDINATORE) GEOM. LORENZA MARCHESINI, GEOM. CRISTINA FAEDI, GEOM. CHELI ANDREA, GEOM. BARBARA SASSI, DOTT. PIAN. MARIAROSARIA IANNUCCI, GEOM. SIMONA D'ANGIOLELLA, SANAA REZZOUKI.

TEMA ATTIVITÀ PRODUTTIVE:

ANTONIO RINALDI (COORDINATORE), VALENTINA GRANDI, MASSIMO VENNARI.

TEMA LAVORI PUBBLICI:

ING. LUCREZIA MANTOVANI E DOTT. GIULIO PIZZI (COORDINATORI)
ING. LAURA BARBIERI, ARCH. MATTEO LABANTI, GEOM. RAFFAELLA OCCHIALI, GEOM. GIULIA ZAMBELLI, FILIPPINI SILVIA, IANNACCI VALENTINA, P. IND. ANDREA BASTIA,
ING. ANDREA MARTELLI, LINDA SIMONCINI, SILVIA MATTIOLI, MARIANGELA RUSSO,
ROSSANA SCAGLIARINI, FRANCESCA SARDO, MORENO FINELLI, ING. RICCARDO MOLINARI.

TEMA AMBIENTALE:

DOTT. ALESSANDRO FUOCHI (COORDINATORE), TIZIANA MATTIOLI, DOTT. ALESSANDRA VINCENZI, NADIA CHIATTI

TEMA PATRIMONIO PUBBLICO:

ING. EMANUELA BETTAZZONI (COORDINATORE), PAOLA TURRINI, GEOM. ROSA BALBONI,
GEOM. ILARIA CORAZZA

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

DOTT.SSA MOIRA LANDI

CONSULENTI SPECIFICI

BENI STORICI
ARCH. MARIANGELA CORRADO

Ha collaborato alle precedenti fasi:
ARCH. TIZIANA DRAGHETTI, come responsabile
del procedimento e dirigente dell'area tecnica

CARTOGRAFIA
PIAN. TERR. ALBERTO GRAVA

LEGENDA

Confine comunale

Territorio urbanizzato

Perimetro del centro storico (vedi DID.TAV.2 - Disciplina particolareggiata dei centri storici)

Idrografia

Corsi d'acqua

Corsi d'acqua tombati

Area fluviale e specchi d'acqua

Ambiti urbani consolidati

CS - Porzioni ricadenti nei centri storici

R.1 - Porzioni urbane residenziali e miste caratterizzate da una particolare condizione di centralità urbana

R.2 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nel Capoluogo e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano

R.3 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nelle Frazioni e non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano

R.U.D n - Porzioni da assoggettare a interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 7 co. 4 lett b) L. R. 24/2017 e relativa numerazione

R.U.S Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica

PU - Porzioni urbane attuate o in corso di urbanizzazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi recenti

PG - Porzioni urbane interessate da precedenti pattuizioni

P.1C - Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di rilievo comunale

P.1S - Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di livello sovracomunale

P.2 - Porzioni urbane prevalentemente terziarie e commerciali

Limitazioni e condizionamenti alle trasformazioni in ambito urbano

PSCA - Settori urbani caratterizzati da elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale

VP - Settori urbani caratterizzati da presenze significative di verde privato

LFU - Settori urbani con parziali limiti di funzionalità urbanistica

CONV - Settori urbani attuati sulla base di convenzioni vigenti

Attrezzature e spazi collettivi

Parcheggi pubblici

AS - Attrezzature scolastiche

ASC - Attrezzature culturali, sportive, socio-sanitarie, ricreative e di spettacolo

APA - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile

AR - Attrezzature religiose e per il culto

VS - Spazi verdi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive

Infrastrutture tecnologiche e dotazioni ecologiche

T1 - Impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua

T2 - Rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche

T3 - Pubblica illuminazione, la rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia

T4 - Impianti, stazioni e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni

T5 - Infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale

T6 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti

T7 - Aree per produzione di energie rinnovabili

Territorio rurale

RUR SR - Edificato sparso o discontinuo a i sensi dell'art.32 co.3 lett. b L. R. 24/2017

- Porzioni a destinazione prevalentemente residenziale

RUR SP - Edificato sparso o discontinuo a i sensi dell'art.32 co.3 lett. b L. R. 24/2017

- Porzioni a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale

APP - Aree agricole perfluviali e paesaggistiche

API - Aree agricole della pianura

▼ Edifici non più funzionali all'attività agricola incongrui

* Edifici interessati da precedenti pattuizioni in territorio rurale

Ambiti interessati dalle disposizioni transitorie di cui all'art.1.5 co.5 della Disciplina del PUG

Corti rurali

○ Corte rurale

○ Corte rurale con valore storico

○ Corte rurale con valore ambientale

Complessi architettonici storici non urbani

Edifici tutelati

Territorio rurale

urbano

Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Vincolo Ope Legis ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Categoria di intervento A

Categoria di intervento B.1

Categoria di intervento B.2

Categoria di intervento B.3

Altri edifici negli ambiti di Centro Storico

Categoria di intervento C.1

Categoria di intervento C.2

Categoria di intervento C.3

FOTOGRAFIE



Foto aerea dell'area edificabile



Area edificabile



Posti auto scoperti

