

**DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO**

e-mail [adriano.borri@collegiogeometri.bo.it](mailto:adriano.borri@collegiogeometri.bo.it)

e-mail PEC [adriano.borri@geopec.it](mailto:adriano.borri@geopec.it)

**TRIBUNALE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 151/2013**

**CURATORE DOTT. MARCELLO TARABUSI**

**STIMA IMMOBILE IN IMOLA LOTTIZZAZIONE ZOLINO**

Con formale conferimento d'incarico del 27/06/2022 il Curatore **Dr. Marcello Tarabusi** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G. 151/2013.

Tutto ciò premesso,

**ESPONE**

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**
- 3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene e dei dati catastali.

- 4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

- 5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**6) RISPOSTA AL QUESITO 4:**

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**7) RISPOSTA AL QUESITO 5:**

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**8) RISPOSTA AL QUESITO 6:**

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

**9) RISPOSTA AL QUESITO 7:**

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

**10) RISPOSTA AL QUESITO 8:**

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

**11) RISPOSTA AL QUESITO 9:**

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

**12) RISPOSTA AL QUESITO 10:**

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

**1 Dichiarazione di conformità normativa.**

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, P.IVA n°xxxxxxxxxx iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 136 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

**AVENDO RICEVUTO**

in data 27/06/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Marcello Tarabusi, relativamente al procedimento RG 151/2013

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

**2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

In data **15 luglio 2022** veniva effettuato il primo sopralluogo dell'area oggetto di stima.

In data **16 aprile 2026** il Notaio Dott. Luca Gugliemino forniva la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Durante il periodo di incarico è stata monitorata la modifica allo strumento urbanistico e l'esito dell'esecuzione immobiliare RG 05/2021. Sono state svolte interlocuzioni e confronti con il Curatore.

**3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene.**Documentazione catastale – Allegati <A>.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso dei terreni oggetto di stima:

Catasto terreni:

| Ordine | Foglio | Particella | Superficie | Classamento | Intestazione                             |
|--------|--------|------------|------------|-------------|------------------------------------------|
| 1      | 139    | 332        | 127        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 2      | 140    | 1670       | 2210       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 3      | 140    | 1672       | 1197       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 4      | 140    | 1673       | 158        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 5      | 140    | 1674       | 1100       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| x      | xxx    | xxxx       | xxxx       | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b> |
| 7      | 140    | 1676       | 1288       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF 02416131205)     |
| 8      | 140    | 1677       | 3859       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF 02416131205)     |
| x      | xxx    | xxxx       | xxxx       | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b> |
| 10     | 140    | 1679       | 1241       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 11     | 140    | 1680       | 215        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 12     | 140    | 1681       | 171        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 13     | 140    | 1683       | 415        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 14     | 140    | 1684       | 72         | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| x      | xxx    | xxxx       | xxxx       | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b> |
| 16     | 140    | 1686       | 305        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 17     | 140    | 1687       | 1490       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 18     | 140    | 1689       | 2374       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 19     | 140    | 1690       | 1128       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 20     | 140    | 1691       | 3894       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| x      | xxx    | xxxx       | xxxx       | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b> |
| 22     | 140    | 1693       | 1461       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| x      | xxx    | xxxx       | xxxx       | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b> |
| 24     | 140    | 1695       | 156        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 25     | 140    | 1696       | 141        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 26     | 140    | 1697       | 1375       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 27     | 140    | 1698       | 709        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 28     | 140    | 1699       | 1948       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 29     | 140    | 1700       | 768        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 30     | 140    | 1701       | 990        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 31     | 140    | 1702       | 863        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 32     | 140    | 1703       | 288        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 33     | 140    | 1704       | 139        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |
| 34     | 140    | 1706       | 1290       | VIGNETO     | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)       |

|    |     |      |      |             |                                                                                                      |
|----|-----|------|------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35 | 140 | 1709 | 1136 | VIGNETO     | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 36 | 140 | 1711 | 673  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 37 | 140 | 1713 | 1882 | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 38 | 140 | 1723 | 2114 | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 39 | 140 | 1724 | 12   | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| x  | xxx | xxxx | xxxx | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b>                                                             |
| 41 | 140 | 1760 | 1360 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 42 | 140 | 1761 | 3294 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 43 | 140 | 1762 | 1589 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| x  | xxx | xxxx | xxxx | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b>                                                             |
| 45 | 140 | 1764 | 602  | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| x  | xxx | xxxx | xxxx | xxxxxxxxxx  | <b>Esecuzione immobiliare RG 05/2021</b>                                                             |
| 47 | 140 | 1766 | 1179 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx)                                                                   |
| 48 | 140 | 1767 | 8266 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) impegno cessione per bacino di laminazione delle acque meteoriche |

Altresì fanno parte del complesso dei terreni:

| Ordine | Foglio | Particella | Superficie | Classamento | Intestazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|--------|------------|------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49     | 139    | 344        | 1695       | SEMINATIVO  | 1. xxxxxxxxx (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 3001/12.500<br>2. xxxxxxxxx. (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 4877/50.000<br>3. VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 29705/100.000<br>4. xxxxxxxxx (CF xxxxxxxxx) Nata a xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 9882/500.000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx<br>5. xxxxxxxxx (xxxxxxx) Nato a xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 9882/500.000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx<br>6. xxxxxxxxx. (xxxxxxx) Diritto di: Proprietà per 14823/250.000<br>7. xxxxxxxxx. (xxxxxxx) Diritto di: Proprietà per 26651/100.000 |
| 50     | 139    | 346        | 997        | SEMINATIVO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 51     | 140    | 1734       | 493        | SEMIN ARBOR |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

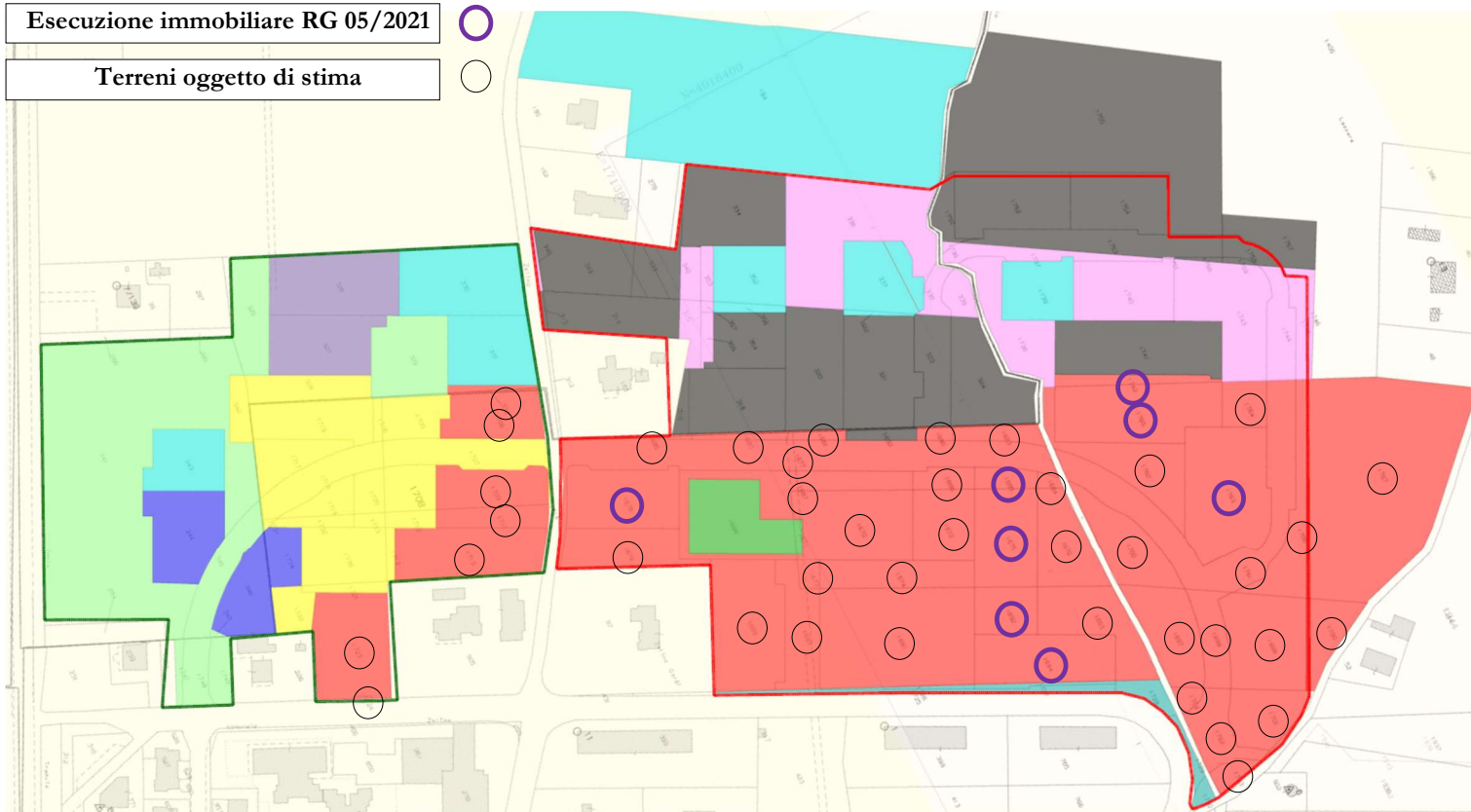
ELABORATI URBANISTICI TAV. 1.d RILIEVO STATO DI FATTO

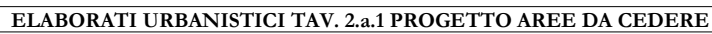


ELABORATI URBANISTICI TAV. 1.c MAPPA CATASTALE

Esecuzione immobiliare RG 05/2021

Terreni oggetto di stima





L'Atto a rogito del **Notaio Toschi (rep. 8836) del 7 luglio 2010** rappresenta la **Convenzione Urbanistica** per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) denominato **“Ambito N5: Zolino”** sito nel Comune di Imola.

L'accordo è stipulato tra il Comune di Imola e i soggetti attuatori proprietari delle aree (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, VILLA DEL CEDRO SRL, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx), precedentemente riunitisi nel **“Consorzio Ambito N5 Zolino”**.

Sintesi dei contenuti principali e degli obblighi previsti dall'atto:

- **Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione:** I lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde attrezzato, fognature, bacini di laminazione, reti tecnologiche, illuminazione pubblica e barriere antirumore lungo la ferrovia).
- **Garanzie Fidejussorie:** A garanzia della corretta esecuzione dei lavori, vengono depositate fidejussioni per svariati milioni di euro, ripartite proporzionalmente tra i lottizzanti in base ai rispettivi millesimi (es. xxxxxxxxxxxx ecc.).
- **Scomputo degli Oneri:** Le opere di urbanizzazione primaria vengono eseguite **a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione** (U1). Dato che il costo preventivato delle opere (oltre 4,7 milioni di euro) è nettamente superiore all'importo degli oneri dovuti (circa 1,5 milioni di euro), viene stabilito che il Comune non dovrà alcun rimborso o conguaglio ai lottizzanti per i maggiori costi sostenuti.
- **Cessione Gratuita delle Aree:** Le parti si obbligano a **cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a standard pubblici** (urbanizzazioni primarie e secondarie) non appena collaudate. Nello specifico, la “VILLA DEL CEDRO S.R.L.” si impegna a cedere anche un'area esterna al perimetro del piano (mappale 1767) per realizzare il bacino di laminazione delle acque meteoriche.
- **Ruolo Centrale del Consorzio:** Il “Consorzio Ambito N5 Zolino” è designato come l'unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Viene stabilito che **nessun permesso di costruire per i singoli edifici potrà essere rilasciato senza la preventiva adesione del**

**richiedente al Consorzio** e senza il versamento delle quote dovute per le spese di urbanizzazione.

- **Edilizia Residenziale Convenzionata:** La convenzione definisce i parametri urbanistici (Superficie Utile residenziale totale di 39.033 mq) e vincola una quota specifica pari a **8.909 mq alla realizzazione di edilizia convenzionata** (alloggi a condizioni regolamentate). Specifica, inoltre, che i lotti “1b” e “7” andranno ceduti a soggetti attuatori individuati dal Comune tramite bando pubblico al prezzo prefissato di 300,00 €/mq.
- **Manutenzione:** Fino all'avvenuto collaudo e alla presa in carico ufficiale da parte del Comune o degli enti gestori (come HERA per le reti), la **manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere resta a carico dei lottizzanti**.
- **Tempistiche:** L'atto fissa la validità massima della convenzione in **10 anni**. I lavori per i fabbricati dovranno iniziare entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e concludersi entro 3 anni. Viene inoltre prescritto che due rotatorie specifiche (sulle vie Galassi e Dal Monte) vengano terminate entro 2 anni dalla stipula della convenzione.

Con l'**Atto a rogito del Notaio Toschi (rep. 8838)**, la ricomposizione fondiaria assegna alla società unipersonale **VILLA DEL CEDRO SRL** specifiche quote di proprietà su terreni e definisce i lotti finali a essa spettanti.

**Proprietà (terreni) attribuite a VILLA DEL CEDRO SRL durante la redistribuzione:**

- Dalla xxxxxxxxx riceve la quota di comproprietà pari a **1/2 (50%)** sull'area di terreno al foglio 140, mappale 1742.
- Dalla xxxxxxxxx. riceve la quota di comproprietà del **66,70%** sull'area di terreno al foglio 139, mappale 332.
- Dalla xxxxxxxxx riceve la restante quota di comproprietà del **33,30%** sull'area al foglio 139, mappale 332 e la restante quota di comproprietà del **50%** sull'area al foglio 140, mappale 1742.

- Dalla xxxxxxxx. riceve l'intera proprietà sulle aree al foglio 140, mappali 1706, 1709, 1711, 1713, 1723 e 1724.

**Lotti finali risultanti e assegnati a VILLA DEL CEDRO SRL:** A seguito delle reciproche attribuzioni, i lotti facenti parte del piano di lottizzazione che diventano di proprietà della VILLA DEL CEDRO SRL sono i seguenti:

- **Lotto 1/B e Lotto 7:** assegnati in comproprietà per la quota del **29,705%**.
- **Lotto 6/A:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 1.000 mq di Superficie Utile (SU) residenziale (identificato con i mappali 332 fg. 139 e 1706 fg. 140).
- **Lotto 8:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 500 mq di SU residenziale (identificato con i mappali 1723 e 1724 fg. 140).
- **Lotto 9/B:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 1.029 mq di SU residenziale (identificato con il mappale 1713 fg. 140).
- **Lotto 10:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 1.200 mq di SU residenziale e 384 mq di SU per altri usi (identificato con i mappali 1709 e 1711 fg. 140).
- **Lotto 16:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 2.050 mq di SU residenziale (identificato con i mappali 1742 e 1765 fg. 140).
- **Lotto 17** (suddiviso in 17/A e 17/B): in intera proprietà, con capacità edificatoria di 2.200 mq di SU residenziale, di cui 1.218 convenzionati (identificato con il mappale 1763 fg. 140).
- **Lotto 18:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 1.131 mq di SU residenziale (identificato con i mappali 1675, 1685 e 1692 fg. 140).
- **Lotto 19:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 650 mq di SU residenziale (identificato con il mappale 1694 fg. 140).
- **Lotto 20:** in intera proprietà, con capacità edificatoria di 1.200 mq di SU residenziale e 384 mq di SU per altri usi (identificato con il mappale 1678 fg. 140).

Il principio fondamentale su cui si fonda la ricomposizione fondiaria è il **riequilibrio della capacità edificatoria** tra i lottizzanti all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.).

Più nel dettaglio, questa operazione di redistribuzione si basa sui seguenti concetti chiave:

- **Coincidenza tra lotti fondiari e urbanistici:** Si rende necessaria per far coincidere le vecchie proprietà terriere (lotti fondiari) con i nuovi lotti urbanistici di progetto. I lotti urbanistici, infatti, esprimono il diritto di costruire (“ius aedificandi”) dell'intero piano prescindendo dalla configurazione catastale originaria dei terreni.
- **Eliminazione degli effetti distorsivi:** Le parti lottizzanti erano state penalizzate in misura diversa dalla presenza delle aree destinate a “standards” pubblici (aree che di fatto risultano inedificabili). La ricomposizione serve come correttivo per eliminare tali disuguaglianze e riequilibrare la distribuzione della superficie utile su ciascun lotto.
- **Mantenimento delle proporzioni originarie:** Un principio cardine è che tale redistribuzione non altera minimamente la proporzione dei diritti. La Superficie Utile edificabile finale che spetta a ciascun soggetto corrisponde quantitativamente a quella originariamente espressa dalle aree di sua proprietà prima del piano.
- **Assenza di intenti speculativi:** I trasferimenti e le attribuzioni di quote tra le parti sono effettuati senza alcuno scopo speculativo. La loro unica finalità è favorire la trasformazione urbanistica dei beni ed evitare che si creino squilibri patrimoniali tra i lottizzanti.

In sostanza il principio fondamentale con cui si attribuiscono i lotti si basa sul **mantenimento della proporzione esatta tra le aree originariamente possedute e la capacità edificatoria finale spettante a ciascun soggetto**.

In relazione alla superficie territoriale complessiva, l'assegnazione avviene secondo i seguenti criteri:

- **Corrispondenza quantitativa:** La Superficie Utile (SU) edificabile finale assegnata a ciascun lottizzante attraverso i nuovi lotti corrisponde quantitativamente alla capacità edificatoria espressa dalle aree di cui era originariamente proprietario prima del piano.

- **Conversione in quote millesimali:** L'incidenza della superficie territoriale di proprietà sull'area complessiva viene tradotta in **quote millesimali** (su un totale di 1.000) assegnate ai diversi soggetti attuatori (es xxxxxxxxx ecc.). Queste quote guidano l'attribuzione esatta della Superficie Utile (libera e convenzionata) all'interno dei vari lotti.
- **Ripartizione dell'Edilizia Convenzionata:** Anche la specifica quota di superficie utile vincolata alla realizzazione di edilizia convenzionata (alloggi a prezzo calmierato) viene **ripartita tra i proprietari in proporzione alla superficie territoriale di proprietà** originaria.
- **Ripartizione degli oneri:** Lo stesso principio proporzionale basato sulla potenzialità edilizia (derivata dalla superficie territoriale posseduta) regola la suddivisione delle spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano

**Questi principi sono fondamentali per inquadrare la stima dei terreni e per evitare speculazioni.**

In questo specifico caso emerge infatti una situazione particolare che dev'essere chiarita ancor prima di ricercare un valore della proprietà residua Villa del Cedro.

In base allo "Schema di Convenzione" e alla correlata "Relazione Illustrativa" della **Variante 1 al Piano Particolareggiato N5 Zolino di Imola, approvata il 29/02/2024** (in vigore dal 13/03/2024), la posizione della **VILLA DEL CEDRO SRL** è fortemente condizionata dal fatto che la società si trova attualmente in una **procedura concorsuale di fallimento**. Poiché la curatela fallimentare non può essere un soggetto pro-attivo nell'immediata esecuzione dei lavori, la nuova convenzione è stata strutturata per gestire questa criticità prevedendo quanto segue:

- **Attuazione per stralci funzionali autonomi:** Il piano è stato riorganizzato in stralci per consentire l'attuazione degli ambiti anche in assenza, in una prima fase, della Villa del Cedro. Questo permette agli altri attuatori di procedere con i lavori, mentre tutti i lotti appartenenti a Villa del Cedro sono stati posticipati e inseriti nel **2° Stralcio** di attuazione.
- **Salvaguardia per il futuro acquirente:** L'intero impianto urbanistico, le quote di dotazioni territoriali e gli impegni (incluse le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria) sono

stati salvaguardati e mantenuti inalterati. In questo modo, il soggetto terzo che si aggiudicherà i terreni tramite l'asta competitiva del tribunale potrà subentrare regolarmente nei diritti e negli obblighi.

- **Conferma delle quote e della capacità edificatoria:** All'interno della Tabella A della nuova convenzione, vengono ribadite le esatte attribuzioni spettanti alla proprietà ex Villa del Cedro. Ad essa vengono confermati:
  - **Millesimi di partecipazione:** 288,5614 millesimi totali.
  - **Lotti di competenza:** I lotti **A19, A20, A21, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31** (situati nell'Ambito N5A Zolino Nord) e il lotto **B20** (situato nell'Ambito N5B Zolino Sud).
  - **Superficie Utile (SU):** Una capacità edificatoria complessiva di **11.791 mq**, che risulta così suddivisa: **9.742 mq** per l'edilizia residenziale libera, **1.218 mq** vincolati all'edilizia residenziale convenzionata (allocati interamente nel lotto A28) e **768 mq** di superficie destinata ad altri usi.

**Quanto sopra esposto deve tenere in considerazione la vendita a soggetto terzo nell'ambito dell'Esecuzione immobiliare RG 05/2021.**

| Foglio | Particella | Superficie | Classamento | Intestazione                       | LOTTO |
|--------|------------|------------|-------------|------------------------------------|-------|
| 140    | 1675       | 1677       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 18    |
| 140    | 1678       | 1778       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 20    |
| 140    | 1685       | 305        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 18    |
| 140    | 1692       | 785        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 18    |
| 140    | 1694       | 1814       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 20    |
| 140    | 1742       | 277        | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 16    |
| 140    | 1763       | 2776       | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 17    |
| 140    | 1765       | 2576       | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 16    |
| 140    | 1675       | 1677       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) | 18    |

**I Lotti all'epoca indicati non corrispondono più al nuovo progetto urbanistico.**

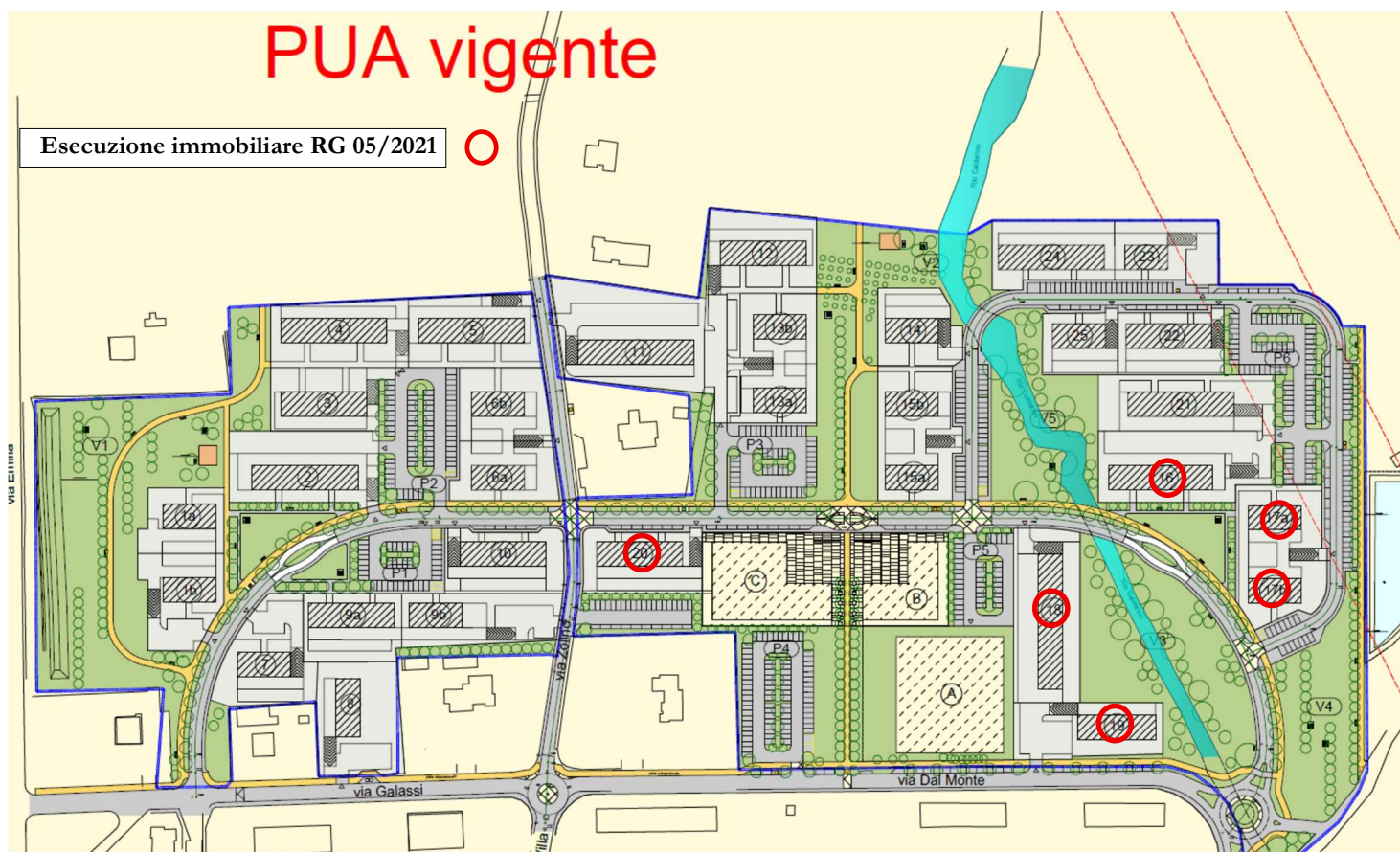
**In particolare:**

- il Lotto ex 16 ha un edificio che si sovrappone in parte gli edifici A30-A31

- il Lotto ex 17 ha due edifici 17a e 17b di cui il 17b si sovrappone in parte all'edificio lotti A33 (xxxxxxxxx) mentre l'edificio 17° ricade in area verde;
- il Lotto ex 18 e ex 19 con due edifici ricadono all'interno dell'area che prevede la realizzazione di una scuola e palestra SP2;
- il Lotto ex 20 con un edificio ricade all'interno dell'area che prevede la realizzazione di un parcheggio vicino ai lotti A16 e A17 (xxxxxxxxx).

**Emerge pertanto l'esigenza di una ricomposizione fondiaria interna alle proprietà ex Villa del Cendro al fine di assegnare i nuovi lotti in relazione alla Variante 1 al Piano Particolareggiato N5 Zolino di Imola, approvata il 29/02/2024 ed all'esecuzione 05/2021 ed i residui.**

ELABORATI URBANISTICI PROGETTO SUPERATO



ELABORATI URBANISTICI PROGETTO VIGENTE

# PUA in variante

Esecuzione immobiliare RG 05/2021



# Sovrapposizione

Esecuzione immobiliare RG 05/2021



L'analisi da compiere non deve tenere in considerazione né la disposizione del progetto pre-vigente né la nuova disposizione ma seguire il principio dettato dai rapporti convenzionali:

- **Millesimi complessivi di partecipazione: 288,5614 millesimi totali.**
- **Conversione in quote millesimali interno all'ex proprietà Villa del Cedro.**

L'incidenza della superficie territoriale di proprietà sull'area complessiva (attuale + Esecuzione 05/2021) viene tradotta in **quote millesimali**.

| SOGGETTO ATTUATORE                   | TOTALE MILLESIMI | LOTTO N | N PIANI | N ALLOGGI | SU RESIDENZIALE LIBERA | SU RESIDENZIALE CONV. | SU ALTRI | TOTALE SU | SF DI PROGETTO |
|--------------------------------------|------------------|---------|---------|-----------|------------------------|-----------------------|----------|-----------|----------------|
| VILLA DEL CEDRO + ESECUZIONE 05/2021 | 27,6554          | A19     | 5       | 12        | 860,00                 | 0,00                  | 264,00   | 1.124,00  | 661,00         |
|                                      | 28,6396          | A20     | 5       | 13        | 900,00                 | 0,00                  | 264,00   | 1.164,00  | 457,00         |
|                                      | 23,6203          | A21     | 5       | 10        | 720,00                 | 0,00                  | 240,00   | 960,00    | 572,00         |
|                                      | 29,5254          | A25     | 3       | 17        | 1.200,00               | 0,00                  | 0,00     | 1.200,00  | 1.742,00       |
|                                      | 21,8980          | A26     | 3       | 13        | 890,00                 | 0,00                  | 0,00     | 890,00    | 1.158,00       |
|                                      | 17,2231          | A27     | 4       | 10        | 700,00                 | 0,00                  | 0,00     | 700,00    | 1.119,00       |
|                                      | 29,9683          | A28     | 4       | 17        | 0,00                   | 1.218,00              | 0,00     | 1.218,00  | 1.605,00       |
|                                      | 34,3233          | A29     | 4       | 20        | 1.395,00               | 0,00                  | 0,00     | 1.395,00  | 2.379,00       |
|                                      | 11,0720          | A30     | 4       | 6         | 450,00                 | 0,00                  | 0,00     | 450,00    | 720,00         |
|                                      | 27,0649          | A31     | 4       | 16        | 1.100,00               | 0,00                  | 0,00     | 1.100,00  | 1.523,00       |
|                                      | 37,5710          | B20     | 5       | 22        | 1.527,00               | 0,00                  | 0,00     | 1.527,00  | 1.354,00       |
| TOTALE                               | 288,5613         |         |         | 156       | 9.742,00               | 1.218,00              | 768,00   | 11.728,00 | 13.290,00      |

### Verifica rapporto superficie territoriale:

| Ordine | Foglio | Mappale | Superficie territoriale Villa del Cedro | Superficie territoriale Esecuzione 05/2021 |
|--------|--------|---------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1      | 139    | 332     | 127                                     |                                            |
| 2      | 140    | 1670    | 2210                                    |                                            |
| 3      | 140    | 1672    | 1197                                    |                                            |
| 4      | 140    | 1673    | 158                                     |                                            |
| 5      | 140    | 1674    | 1100                                    |                                            |
| 6      | 140    | 1675    |                                         | 1677                                       |
| 7      | 140    | 1676    | 1288                                    |                                            |
| 8      | 140    | 1677    | 3859                                    |                                            |
| 9      | 140    | 1678    |                                         | 1778                                       |
| 10     | 140    | 1679    | 1241                                    |                                            |
| 11     | 140    | 1680    | 215                                     |                                            |
| 12     | 140    | 1681    | 171                                     |                                            |

|    |     |      |              |              |
|----|-----|------|--------------|--------------|
| 13 | 140 | 1683 | 415          |              |
| 14 | 140 | 1684 | 72           |              |
| 15 | 140 | 1685 |              | 305          |
| 16 | 140 | 1686 | 305          |              |
| 17 | 140 | 1687 | 1490         |              |
| 18 | 140 | 1689 | 2374         |              |
| 19 | 140 | 1690 | 1128         |              |
| 20 | 140 | 1691 | 3894         |              |
| 21 | 140 | 1692 |              | 785          |
| 22 | 140 | 1693 | 1461         |              |
| 23 | 140 | 1694 |              | 1814         |
| 24 | 140 | 1695 | 156          |              |
| 25 | 140 | 1696 | 141          |              |
| 26 | 140 | 1697 | 1375         |              |
| 27 | 140 | 1698 | 709          |              |
| 28 | 140 | 1699 | 1948         |              |
| 29 | 140 | 1700 | 768          |              |
| 30 | 140 | 1701 | 990          |              |
| 31 | 140 | 1702 | 863          |              |
| 32 | 140 | 1703 | 288          |              |
| 33 | 140 | 1704 | 139          |              |
| 34 | 140 | 1706 | 1290         |              |
| 35 | 140 | 1709 | 1136         |              |
| 36 | 140 | 1711 | 673          |              |
| 37 | 140 | 1713 | 1882         |              |
| 38 | 140 | 1723 | 2114         |              |
| 39 | 140 | 1724 | 12           |              |
| 40 | 140 | 1742 |              | 277          |
| 41 | 140 | 1760 | 1360         |              |
| 42 | 140 | 1761 | 3294         |              |
| 43 | 140 | 1762 | 1589         |              |
| 44 | 140 | 1763 |              | 2776         |
| 45 | 140 | 1764 | 602          |              |
| 46 | 140 | 1765 |              | 2576         |
| 47 | 140 | 1766 | 1179         |              |
| 48 | 140 | 1767 |              |              |
|    |     |      | <b>45213</b> | <b>11988</b> |

**Emerge il seguente rapporto:**

45.213 mq St + 11.988 mq St = 57.201 mq

Quota Villa del Cedro attuale stima 790,42/1000 (45.213x1000/57.201)

Quota Esecuzione 05/2021 = 209,58/1000 (11.988x1000/57.201)

**Quota capacità edificabile Villa del Cedro attuale stima:**

Sup. residenziale libera =  $790,42/1000 \times 9.742,00 = 7.700,27$  mq

Sup. residenziale convenzionata =  $790,42/1000 \times 1.218,00 = 962,73$  mq

Sup. altri usi =  $790,42/1000 \times 768,00 = 607,04$  mq

**Quota capacità edificabile da riconoscere alla Esecuzione 05/2021<sup>1</sup>:**

Sup. residenziale libera =  $209,58/1000 \times 9.742,00 = 2.041,73$  mq

Sup. residenziale convenzionata =  $209,58/1000 \times 1.218,00 = 255,26$  mq

Sup. altri usi =  $209,58/1000 \times 768,00 = 160,96$  mq.

La superficie edificabile proporzionale alla superficie territoriale non corrisponde a lotti specifici, pertanto, l'aggiudicatario di questa procedura dovrà effettuare la ricomposizione fondiaria assieme all'aggiudicatario dell'Esecuzione 05/2021.

Si osserva che nell'Esecuzione 05/2021, a fronte dell'aggiudicazione dei mappali Foglio 140 particelle 1675, 1678, 1685, 1692, 1694, 1742, 1763, 1765, veniva indicata la capacità edificabile corrispondente ai lotti 16-17-18-20 per un totale di 6.013 mq di superficie residenziale libera, 1.218,00 mq di superficie residenziale convenzionata e 384 mq di superficie per altri usi. Così all'epoca come all'attualità a seguito della **Variante 1 al Piano Particolareggiato N5 Zolino di Imola, approvata il 29/02/2024** (in vigore dal 13/03/2024), la vendita dei mappali non corrisponde ai lotti o aree diverse del piano urbanistico, in quanto il principio cardine del Piano Attuativo e la proporzionalità delle competenze in relazione alla superficie territoriale, sia questo nella previsione della capacità edificatoria che degli oneri di urbanizzazione.

**4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommatoria descrizione del bene.**

Documentazione fotografica – Allegato <B>.

<sup>1</sup> Si precisa che, ai fini della presente stima, il mappale fg. 140 part. 1675 è stato considerato ricompreso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 05/2021 in quanto presente nella relazione tecnica e nella descrizione dell'atto di trasferimento, sebbene non riportato nell'avviso di vendita. Tale circostanza dovrà essere verificata sulla base del decreto/atto definitivo di trasferimento.

Il Piano Attuativo in questione è il **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) denominato “Ambito N5 – Zolino”**, situato nel Comune di Imola e suddiviso in due macro-comparti: **“N5A Zolino Nord” e “N5B Zolino Sud”**. L’area di intervento si sviluppa al margine ovest dell’abitato, delimitata a sud dalla Via Emilia, a est dalle vie Dal Monte e Galassi, a nord dalla linea ferroviaria Bologna-Otranto ed è divisa trasversalmente dalla Via Zolino.

L’obiettivo generale del Piano è **completare il quartiere Zolino con un nuovo insediamento a prevalenza residenziale**, definendo e riqualificando il margine urbano occidentale della città. L’intervento mira a creare unità di vicinato sicure, organizzate attorno a un polo centrale dotato di attività commerciali e servizi, incrementando significativamente le aree verdi, i parcheggi pubblici e la quota di Edilizia Residenziale Sociale (alloggi in edilizia convenzionata).

I principali elementi strutturali e progettuali che caratterizzano il piano sono:

- **Viabilità e Mobilità Dolce:** Il progetto riorganizza la circolazione attraverso un anello viario formato da una **nuova “strada mediana”** (parallela a Via Galassi/Dal Monte) che attraversa entrambi gli ambiti nord e sud, connessa al tessuto esistente tramite nuove rotatorie. La viabilità secondaria interna è concepita con strade a “Zona 30” (a bassa velocità) ed è affiancata da un’estesa rete di piste ciclo-pedonali.
- **Servizi Pubblici (Piazza e Polo Scolastico):** In posizione baricentrica, in asse con l’adiacente Parco Europa Unita, è prevista la realizzazione di una **nuova piazza pubblica**. Su di essa affacceranno edifici con porticati destinati a ospitare attività commerciali, uffici e servizi al piano terra. Adiacente alla piazza è stata destinata un’ampia area (circa 5.870 mq) per la costruzione di un **nuovo complesso scolastico**.
- **Aree Verdi e Sicurezza Idraulica:** Un elemento fondante del piano è l’inserimento di vasti corridoi verdi, tra cui la **valorizzazione a parco delle sponde del Rio Calderino** e percorsi alberati lungo la via mediana. Inoltre, per garantire l’invarianza idraulica (cioè per evitare sovraccarichi

alla rete fognaria e ai fiumi in caso di piogge), è prevista la creazione di un **bacino di laminazione** progettato per raccogliere e stoccare temporaneamente le acque meteoriche dell'intero comparto.

- **Tipologie Edilizie:** Il piano disciplina la costruzione di diverse tipologie abitative (edifici in linea, a schiera o a blocco), limitando l'altezza degli edifici a un **massimo di 5 piani fuori terra** (21,60 metri).

**Sviluppi recenti e Variante in corso:** Nonostante l'impianto urbanistico originario fosse unitario, il Piano è stato recentemente oggetto di una Variante che ne permette l'**attuazione per “stralci funzionali autonomi”**. Questa riorganizzazione è stata introdotta per rispondere alle mutate esigenze del mercato immobiliare e per aggirare lo stallo provocato dal fallimento del principale proprietario, la società Villa del Cedro. In questo modo, gli altri lottizzanti (come xxxxxxxxx.) possono procedere con l'urbanizzazione e l'edificazione dei propri lotti (Primo Stralcio), mentre l'attuazione delle aree ex Villa del Cedro è rimandata a un momento successivo senza bloccare l'intero progetto.

FOTO AREA STATO ATTUALE - 2022



**5** **RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

L'immobile è libero e sullo stesso non gravano contratti registrati, salvo gli impegni urbanistici.

**6** **RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Documentazione urbanistica e di provenienza – Allegati <C-D>.**

Trattasi di terreni interni a Piano attuativo a cui si rimanda.

**7** **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Trattasi di terreni interni a Piano attuativo a cui si rimanda.

**8** **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

**Piano Particolareggiato N.5 Zolino – Allegato <C>.**

La previsione urbanistica contenuta nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come da Convenzione stipulata con Notaio Toschi Rep. 8836/4532 del 07.07.2010 delibera approvata del C.C. n. 256 del 20.12.2007, allo stato non risulta attuata, così come non è stata attuata la Variante al Piano Particolareggiato convenzionato adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 264 del 23/12/2021 ed **approvata il 29/02/2024** (in vigore dal 13/03/2024)

- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

- ❖ Richiamando il censimento contenuto al paragrafo 3, si segnala che NON si è provveduto alla verifica puntuale di corrispondenza delle colture catastali censite. Dalla visione della mappa dell'uso del suolo si segnala una generale difformità con il censimento catastale delle colture. Non si è provveduto alla verifica dei confini catastali.

**9** **RISPOSTA AL QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Non risultando ancora attuata la previsione progettuale contenuta nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come da Convenzione stipulata con Notaio Toschi Rep. 8836/4532 del 07.07.2010 delibera approvata del C.C. n. 256 del 20.12.2007 e successiva Variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 264 del 23/12/2021 ed **approvata il 29/02/2024** (in vigore dal 13/03/2024) ed allo stato non si ravvisa la presenza di costruzioni sui terreni di proprietà VILLA DEL CEDRO S.R.L.

**10** **RISPOSTA AL QUESITO 8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Certificazione Notaio Dott. Luca Gugliemino – **Allegato <F>**.

Si rimanda alla Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Dott. Luca Gugliemino:

**“FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI RELATIVE AGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI IMOLA (BO)**

Risultano, a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) - Convenzione Edilizia** stipulata con il Comune di Imola in data 7 luglio 2010, a rogito del Notaio Pier Ugo TOSCHI di Imola (BO), Repertorio numero 8836, Raccolta numero 4532, debitamente registrata e trascritta a Bologna il 26 luglio 2010 ai numeri 36253/22051 e con i seguenti soggetti:

-- con "VILLA DEL CEDRO SRL" gravante sugli immobili identificati al Foglio 140 - Particelle 1693, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1701, 1702, 1703, 1704, 1760, 1761, 1762, 1764, 1766, 1767, 1672, 1673, 1674, 1676, 1677, 1679, 1680, 1681, 1683, 1684, 1686, 1687, 1689, 1690, 1691; con precisazione che essa non grava sulla Particella 1700;

-- con "XXXXXXXXXX" gravante sugli immobili identificati al Foglio 140 - Particelle 1706, 1709, 1711, 1713, 1723, 1724, 1734.

-- con "XXXXXXXXXX", in ragione della quota pari a 50/100 (cinquanta centesimi) ciascuna, gravante sugli immobili identificati al Foglio 139, Particelle 344 e 346;

- con "XXXXXXXXXX", in ragione della quota pari a 33,3/100 (trentatré virgola tre centesimi) e con "XXXXXXXXXX", in ragione della quota pari a 66,7/100 (sessantasei virgola sette centesimi), gravante sull'immobile identificato al Foglio 139, Particella 332;

**2) - Ipoteca Giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA, in data 5 giugno 2012 ai numeri XXXXXXXXXX, per Euro XXXXXXXXXX (seicentomila virgola zero zero), contro la società "VILLA DEL CEDRO SRL" innanzi generalizzata e a favore della Banca "XXXXXXXXXX" con sede in Faenza (RA), derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 31 maggio 2012, Repertorio numero XXXXXXXXXX, gravante sugli immobili identificati:

\* Foglio 140 - Particelle 1670, 1672, 1673, 1674, 1676, 1760, 1761, 1762, 1764, 1766, 1767, 1677, 1679, 1680, 1681, 1683, 1684, 1686, 1687, 1689, 1690, 1691, 1693, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1706, 1709, 1711, 1713, 1723, 1724;

\* Foglio 139 - Particella 332;

con precisazione che essa non è gravante sul Foglio 140 - Particella 1734, e sul

Foglio 139 - Particelle 344 e 346, oggetto della presente Relazione;

**3) - Decreto di ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA, in data 11 giugno 2013 ai numeri XXXXXXXXXX, contro la società "VILLA DEL CEDRO SRL" innanzi generalizzata e a favore della massa dei creditori, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 18 aprile 2013, Repertorio numero XXXXXXXXXX;

**4) - Sentenza dichiarativa di fallimento numero 151/13** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di BOLOGNA, in data 7 ottobre 2022 ai numeri XXXXXXXXXX, contro la società "VILLA DEL CEDRO SRL" innanzi generalizzata e a favore della massa dei creditori, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data primo agosto 2013, Repertorio numero XXXXXXXXXX;

**5) - Convenzione Edilizia** stipulata con il Comune di Imola in data 30 aprile 2024, a rogito del Notaio Domenico DAMASCELLI di Imola (BO), Repertorio numero 40772, Raccolta numero 26237, debitamente registrata e trascritta a Bologna il 8 maggio 2024 ai numeri 21484/16014, con la società "VILLA DEL CEDRO SRL" gravante sugli immobili identificati al Foglio 139, Particella 332, 344 e 346, Foglio 140 - Particelle 1670, 1672, 1673, 1674, 1676, 1677, 1679, 1680, 1681, 1683, 1684, 1686, 1687, 1689, 1690, 1691, 1693, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1701, 1702, 1703, 1704, 1706, 1709, 1711, 1713, 1723, 1734, 1724, 1760, 1761, 1762, 1764, 1766; con precisazione che essa non grava, pertanto, sulle sole Particelle 1767 e 1700, oggetto della presente relazione, mentre grava, altresì, su altri beni intestati ad altri soggetti e non oggetto della presente relazione".

**11) RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Trattasi di terreni interni a Piano attuativo a cui si rimanda.

**12) RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.**

**DATI DIMENSIONALI.**

L'insieme della proprietà intestata alla VILLA DEL CEDRO SRL è catastalmente indicata in 65.468 mq (frutteti, seminativo, vigneto ecc..) oltre alle competenze in comproprietà per 29705/100000 su 3.185 mq catastali.

A seguito dell'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come da Convenzione stipulata con Notaio Toschi Rep. 8836/4532 del 07/07/2010 delibera approvata del C.C. n. 256 del 20/12/2007 e come da proposta di modifica di cui alla Variante al Piano Particolareggiato convenzionato adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 264 del 23/12/2021. La **Variante 1 al Piano Particolareggiato N5 Zolino di Imola è stata approvata il 29/02/2024** (in vigore dal 13/03/2024), e da qui la posizione della **VILLA DEL CEDRO SRL** è fortemente condizionata dal fatto che la società si trova attualmente in una **procedura concorsuale di fallimento**. Poiché la curatela fallimentare non può essere un soggetto pro-attivo nell'immediata esecuzione dei lavori, la nuova convenzione è stata strutturata per gestire questa criticità prevedendo l'**Attuazione per stralci funzionali autonomi**. Il piano è stato riorganizzato in stralci per consentire l'attuazione degli ambiti anche in assenza, in una prima fase, della Villa del Cedro. Questo permette agli altri attuatori di procedere con i lavori, mentre tutti i lotti appartenenti a Villa del Cedro sono stati posticipati e inseriti nel **2° Stralcio** di attuazione.

**La capacità edificatoria Totale prevede 288,5614 millesimi totali di cui:**

- **Lotti di competenza:** I lotti **A19, A20, A21, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31** (situati nell'Ambito N5A Zolino Nord) e il lotto **B20** (situato nell'Ambito N5B Zolino Sud).
- **Superficie Utile (SU):** Una capacità edificatoria complessiva di **11.728 mq**, che risulta così suddivisa: **9.742 mq** per l'edilizia residenziale libera, **1.218 mq** vincolati all'edilizia residenziale convenzionata (allocati interamente nel lotto A28) e **768 mq** di superficie destinata ad altri usi.

**A seguito dell'Esecuzione 05/2021 la capacità edificatoria di competenza viene così ridotta:**

- **Quota capacità edificabile Villa del Cedro attuale stima:**
- $\text{Sup. residenziale libera} = 790,42/1000 \times 9.742,00 = 7.700,27 \text{ mq}$

- Sup. residenziale convenzionata =  $790,42/1000 \times 1.218,00 = 962,73$  mq
- Sup. altri usi =  $790,42/1000 \times 768,00 = 607,04$  mq

### Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il prezzo di mercato di un’immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell’immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati.

Le caratteristiche immobiliari che contraddistinguono un **terreno**, rilevanti ai fini della stima, possono essere classificate in: contiguità (o meno); caratteristiche locazionali e posizionali (declivi, accessibilità; posizione rispetto ai centri abitati, l’altitudine, l’esposizione, ecc.); caratteristiche quantitative (superficie complessiva); caratteristiche tipologiche (forma geometrica del terreno intesa come regolarità del confine, sistemazione e cura del terreno tramite opere di scolo, difesa, ecc. e viabilità podereale); caratteristiche qualitative (presenza di coltivazioni in essere, presenza di torrenti o corsi d’acqua, pozzi etc che rendano irriguo il terreno); presenza di vincoli, servitù attive e passive, condizioni che

determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili, situazioni che comportino una contrazione del valore del terreno snaturato nella sua qualità originaria o al contrario particolari fattori che possano comportarne un accrescimento di valore al di là della mera qualità colturale. Per quanto al caso in esame, si ritiene che i terreni debbano essere stimati in relazione alla propria potenzialità di trasformazione ai fini edificatori paragonando l'insieme alla stima secondo la qualità colturale desunta dalle rilevazioni aree e potenziali, precisando:

- non si è provveduto ad un'analisi specifica della fertilità, in quanto non richiesta e comunque ritenuta superflua in considerazione del contesto agricolo dell'intera area di interesse;
- si è tenuto in considerazione la giacitura pianeggiante e della buona esposizione a beneficiare dell'irraggiamento solare;
- si è tenuto in considerazione l'ubicazione rispetto ai centri di interesse e dell'accessibilità considerata ai fini agricoli, buona in relazione alla presenza della viabilità comunale e/o podereale;
- si è tenuto conto della forma regolare;
- si è tenuto conto dell'ampiezza;
- si è tenuto conto della destinazione urbanistica.

In relazione al lungo tempo necessario per dare attuazione all'urbanizzazione prima ed alla costruzione poi, non potendo in particolar modo stimare oggi il costo di costruzione di immobili tra dieci anni né il loro possibile prezzo, lo scrivente ritiene che l'unico metodo per individuare un possibile valore di interesse sia quello di confronto con le trattazioni già eseguite all'interno per Piano di Attuazione. Ogni stima che tenga conto di valori medi esterni all'area e già urbanizzati così come potenziali costi di urbanizzazione, oneri finanziari ed esposizione, utili di impresa e potenziale valore di vendita è un esercizio totalmente arbitrario che non può fornire elementi utili in assenza di un programma e tempi certi.

Valori di confronto:

1) **Procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2021.** Aggiudicazione con Verbale di vendita immobiliare senza incanto il 20/01/2026 al **prezzo di € 143.250,00**. Capacità edificabile totale pari 2.454,95 così per un **prezzo di 58,28 €/mq**

2) Atto di vendita proprietà “xxxxxxx”, anno 2024 Notaio Federico Tassinari, Repertorio n. xxxxxxxx, complesso dei terreni interni al comparto in esame, per complessivi 7.376,04 mq. SU per usi residenziali liberi, 2.756,96 mq. SU per edilizia convenzionata in proprietà e 389,77 mq SU per altre utilizzazioni così per un totale di 10.522,77 mq. **Prezzo 400.000,00 € pari al prezzo di 38,01 €/mq.**

In relazione a quanto sopra esposto fin qui, lo scrivente propone la stima a 40,00 €/mq di capacità edificatoria per quanto alla edificabilità residenziale libera ed altri usi, con riduzione a 26,00 €/mq per la edificabilità convenzionata. Il valore individuato si avvicina alla compravendita dell'anno 2024, ritenuta più attendibile rispetto all'esito dell'esecuzione immobiliare per i motivi dedotti.

- Sup. residenziale libera = 7.700,27 mq x 40,00 €/mq = 308.010,80 €
- Sup. residenziale convenzionata = 962,73 mq x 26,00 €/mq = 25.030,98 €
- Sup. altri usi = 607,04 mq x 40,00 €/mq = 24.281,60 €

Per un totale di 357.323,38 arrotondato a **€ 357.000,00** (trecentocinquantasette mila) **per i seguenti beni:**

| Ordine da tabella pg 4-5 | Foglio | Particella | Superficie | Classamento | Intestazione                       |
|--------------------------|--------|------------|------------|-------------|------------------------------------|
| 1                        | 139    | 332        | 127        | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 2                        | 140    | 1670       | 2210       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 3                        | 140    | 1672       | 1197       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 4                        | 140    | 1673       | 158        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 5                        | 140    | 1674       | 1100       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 7                        | 140    | 1676       | 1288       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 8                        | 140    | 1677       | 3859       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 10                       | 140    | 1679       | 1241       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 11                       | 140    | 1680       | 215        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 12                       | 140    | 1681       | 171        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 13                       | 140    | 1683       | 415        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 14                       | 140    | 1684       | 72         | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 16                       | 140    | 1686       | 305        | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 17                       | 140    | 1687       | 1490       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 18                       | 140    | 1689       | 2374       | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |

|    |     |      |      |             |                                    |
|----|-----|------|------|-------------|------------------------------------|
| 19 | 140 | 1690 | 1128 | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 20 | 140 | 1691 | 3894 | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 22 | 140 | 1693 | 1461 | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 24 | 140 | 1695 | 156  | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 25 | 140 | 1696 | 141  | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 26 | 140 | 1697 | 1375 | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 27 | 140 | 1698 | 709  | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 28 | 140 | 1699 | 1948 | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 29 | 140 | 1700 | 768  | FRUTTETO    | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 30 | 140 | 1701 | 990  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 31 | 140 | 1702 | 863  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 32 | 140 | 1703 | 288  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 33 | 140 | 1704 | 139  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 34 | 140 | 1706 | 1290 | VIGNETO     | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 35 | 140 | 1709 | 1136 | VIGNETO     | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 36 | 140 | 1711 | 673  | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 37 | 140 | 1713 | 1882 | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 38 | 140 | 1723 | 2114 | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 39 | 140 | 1724 | 12   | SEMIN ARBOR | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 41 | 140 | 1760 | 1360 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 42 | 140 | 1761 | 3294 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 43 | 140 | 1762 | 1589 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 45 | 140 | 1764 | 602  | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 47 | 140 | 1766 | 1179 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |
| 48 | 140 | 1767 | 8266 | SEMINATIVO  | VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) |

Altresì fanno parte del complesso dei terreni:

| Ordine | Foglio | Particella | Superficie | Classamento | Intestazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------|------------|------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49     | 139    | 344        | 1695       | SEMINATIVO  | 1. xxxxxxxxx (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 3001/12.500<br>2. xxxxxxxxx. (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 4877/50.000<br>3. VILLA DEL CEDRO SRL (CF xxxxxxxxx) sede in IMOLA (BO) Diritto di: Proprietà per 29705/100.000<br>4. xxxxxxxxx (CF xxxxxxxxx) Nata a xxxxxxxxx<br>Diritto di: Proprietà per 9882/500.000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx<br>5. xxxxxxxxx (xxxxxxx) Nato a xxxxxxxxx<br>Diritto di: Proprietà per 9882/500.000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx<br>6. xxxxxxxxx. (xxxxxxx) Diritto di: Proprietà per 14823/250.000<br>7. xxxxxxxxx. (xxxxxxx) Diritto di: Proprietà per 26651/100.000 |
| 50     | 139    | 346        | 997        | SEMINATIVO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 51     | 140    | 1734       | 493        | SEMIN ARBOR |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 29 pagine oltre allegati.

Bologna 18/05/2026

In fede

Adriano Borri



Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione fotografica
- C) Documentazione urbanistica e delibera Variante al PPIP
- D) Rogito di acquisto
- E) Atto di ricomposizione fondiaria
- F) Certificazione Notaio Dott. Luca Gugliemino