

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SERRAINO N. 162/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Complesso immobiliare ad uso industriale in Argelato Via del Lavoro n. 72

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott.ssa Nanni Silvia in relazione alla Liquidazione Giudiziale di "SERRAINO S.R.L." n. 162/2025 del Tribunale di Bologna, lo scrivente **Dott. Adriano Borri Geometra Laureato** iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna al n. 3017, nonché al n. 136 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, ha effettuato il sopralluogo ed eseguito le indagini ritenute necessarie per poter redigere la stima di seguito esposta.

La presente scheda è composta dai seguenti paragrafi:

- 1) Valore di mercato e valore cauzionale.
- 2) Individuazione catastale delle unità immobiliari in stima e confini.
- 3) Descrizione generale del contesto territoriale.
- 4) Descrizione e consistenza del fabbricato.
- 5) Corrispondenza ai titoli edilizi.
- 6) Conformità ai censimenti catastali.
- 7) Stato occupazionale.
- 8) Dati dimensionali ai fini della stima.
- 9) Comparativi per la ricerca del valore all'attualità.
- 10) Stima del più probabile valore di mercato.
- 11) Parti comuni e servitù.
- 12) Vincoli e oneri.
- 13) Provenienza del bene.
- 14) Atti pregiudizievoli.
- 15) Regime fiscale.
- 16) Certificazione energetica.
- 17) Conformità impianti.

1 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. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato – per quanto possibile – un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto. In particolare, nell’analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobili e destinazione d'uso – **industriale**;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale **vetustà del palazzo in relazione all'epoca di costruzione**;
- Ubicazione della proprietà immobiliare – **l'accesso all'edificio avviene tramite l'accesso su strada via del Lavoro**;
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione – **presente (Corte)**;
- Livello di **piano** (terra, primo) e presenza di ascensore – **assente**;
- Superficie complessiva, grado di finiture dell'alloggio e pertinenze, stato conservativo – **ordinario**;
- Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, dei materiali di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia ed altresì che non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario, né alla verifica dei confini catastali.

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore Credito Ipotecario¹. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel dicembre 2024 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il Credito Ipotecario come segue: *“il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi”*.

¹ La definizione di “Valore del Credito Ipotecario” (*Mortgage Lending Value - MLV*) racchiude, tra gli altri:
un orizzonte temporale più esteso rispetto alla data della stima;
criteri di prudenza nella predisposizione delle analisi del mercato;
la correlazione esistente tra le caratteristiche dell'immobile e la sua capacità di sostenere il suo valore nel tempo.

2 Individuazione catastale delle unità immobiliari in stima e confini.

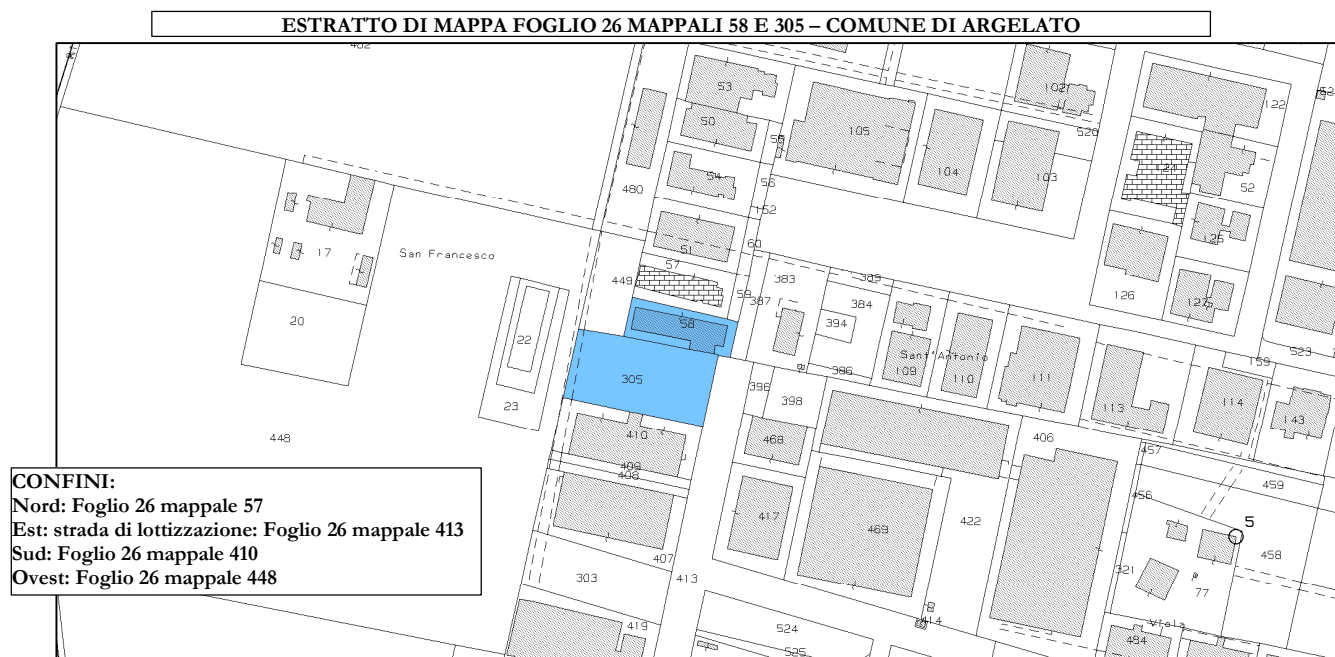
IMMOBILE 1.1 Foglio 26 mappale 58 **subalterno 1** cat. D/7 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI;

TERRENO 1.2 Foglio 26 mappale 305.

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ:

SERRAINO S.R.L. – c.f. 02238291203 – Proprietà per 1/1

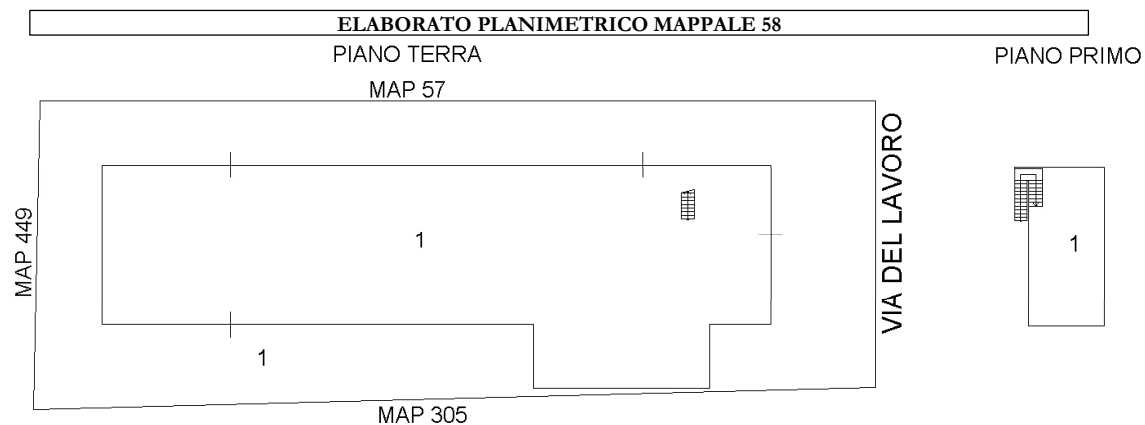
Dati derivanti da: Atto del 03/05/2023 Pubblico ufficiale BENINCASA LUIGI Sede CENTO (FE) Repertorio n. 202 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16080.1/2023 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 06/05/2023.



ELENCO SUBALTERNI MAPPALE 58

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARGELATO		26	58	1	10/10/2013

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via del lavoro	72	T-1			LABORATORIO ARTIGIANALE



3 Descrizione generale del contesto territoriale.

L'immobile è posto in Via del Lavoro al civico 72, nel Comune di Argelato (BO).

Il Comune di Argelato sorge sulla sponda destra del fiume Reno, a circa 16 chilometri a nord di Bologna.

Nel corso dell'ultimo trentennio il comprensorio a nord del capoluogo bolognese ha conosciuto una progressiva trasformazione in chiave produttiva e logistica, consolidando un tessuto industriale e artigianale organizzato attorno al capoluogo comunale, nella cui zona industriale si inserisce l'immobile in oggetto. Il contesto immediato è caratterizzato da insediamenti produttivi di medio-piccola dimensione, con viabilità dimensionata per il transito di mezzi pesanti e un'adeguata movimentazione delle merci.

Sotto il profilo infrastrutturale, la posizione è di notevole interesse logistico. Il principale raccordo autostradale è l'uscita Bologna-Interporto sull'A13 (Bologna-Padova), raggiungibile tramite la SP 3 Trasversale di Pianura, mentre la SP 4 Galliera garantisce il collegamento diretto con Bologna città in circa 20 minuti. L'aeroporto Guglielmo Marconi dista circa 20 minuti di percorrenza stradale. Il trasporto pubblico è assicurato dal servizio TPER con linee verso Bologna e i comuni limitrofi.

Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade in zona a destinazione produttiva negli strumenti pianificatori comunali, in coerenza con una vocazione territoriale consolidata all'insediamento di funzioni industriali, artigianali e logistiche.



4 Descrizione e consistenza del fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una pianta di forma rettangolare. La struttura portante è realizzata a telaio in cemento armato prefabbricato, con copertura a due falde. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati, con ampie fasce di finestre a nastro nella parte alta delle pareti, che garantiscono un'adeguata illuminazione naturale al corpo di fabbrica.

Il piano terra è destinato prevalentemente all'attività produttiva, con un ampio spazio *open space* a destinazione industriale caratterizzato da altezze libere interne idonee all'installazione di macchinari e attrezzature. In adiacenza al corpo produttivo è ricavata una porzione destinata ad uffici, all'interno della quale si sviluppa il piano primo, che non occupa l'intera impronta a terra del fabbricato. Il collegamento verticale tra i livelli avviene tramite scala interna. Il piano primo ospita i locali ad uso ufficio, dotati di controsoffitto e rifiniture di livello standard per la destinazione d'uso.

L'accesso al reparto produttivo avviene tramite portoni carrabili sul fronte del fabbricato, dimensionati per il transito di mezzi di trasporto e movimentazione industriale.

VISTE ESTERNE



Caratteristiche tipologiche:

Il capannone ad uso industriale è composto dal piano terra e primo, le rifiniture sono in buono stato conservativo.

Di seguito, le principali caratteristiche:

- Pavimentazione: realizzata in ceramica per le parti ufficio e servizi mentre è in pavimento industriale nella zona produttiva;
- Pareti interne: intonacate, ad eccezione del refettorio, dei bagni e degli spogliatoi che sono provvisti di rivestimento ceramico. La zona a produzione è con pannellatura in calcestruzzo a vista;
- Infissi esterni: in alluminio con vetro;
- Impianto di riscaldamento a zone;

Superfici calpestabili:

Il capannone è composto dai seguenti vani:

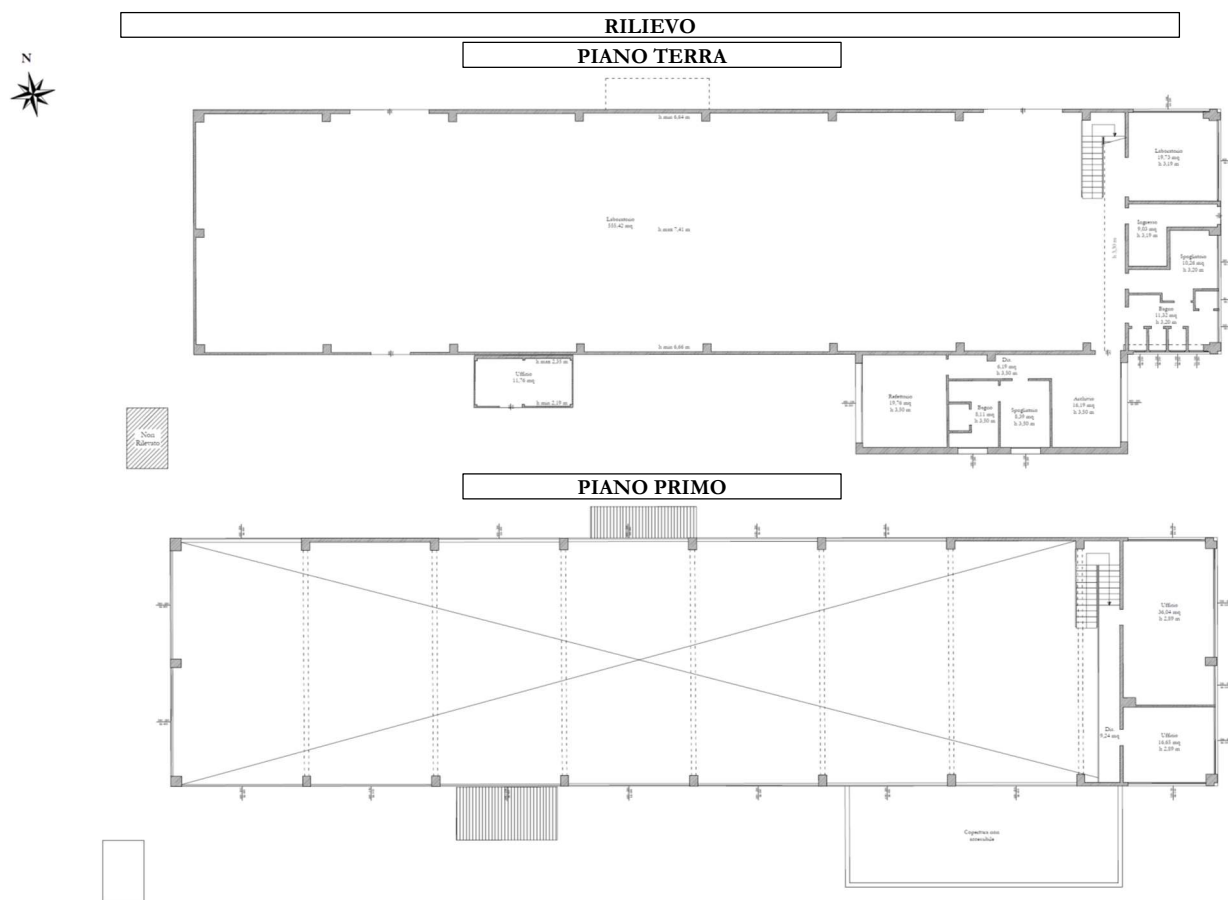
Piano Terra

- Laboratorio 555,42 mq calpestabili;
- Laboratorio 19,73 mq calpestabili;
- Ingresso 9,03 mq calpestabili;

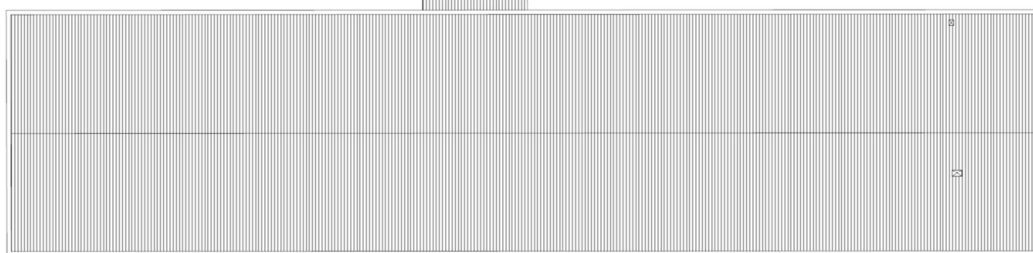
- Spogliatoio 10,26 mq calpestabili.
- Bagno 11,32 mq calpestabili;
- Archivio 16,19 mq calpestabili;
- Disimpegno 6,19 mq calpestabili;
- Spogliatoio 8,39 mq calpestabili;
- Bagno 8,11 mq calpestabili;
- Refettorio 19,76 mq calpestabili;
- Centrale Termica 11,76 mq calpestabili.

Piano Primo

- Disimpegno 9,24 mq calpestabili;
- Ufficio 36,04 mq calpestabili;
- Ufficio 16,65 mq calpestabili;



COPERTURA



FOTO





5 Corrispondenza ai titoli edilizi.

In occasione dell'accesso agli atti pubblici del Comune di Argelato, è stato possibile acquisire i seguenti titoli abilitativi:

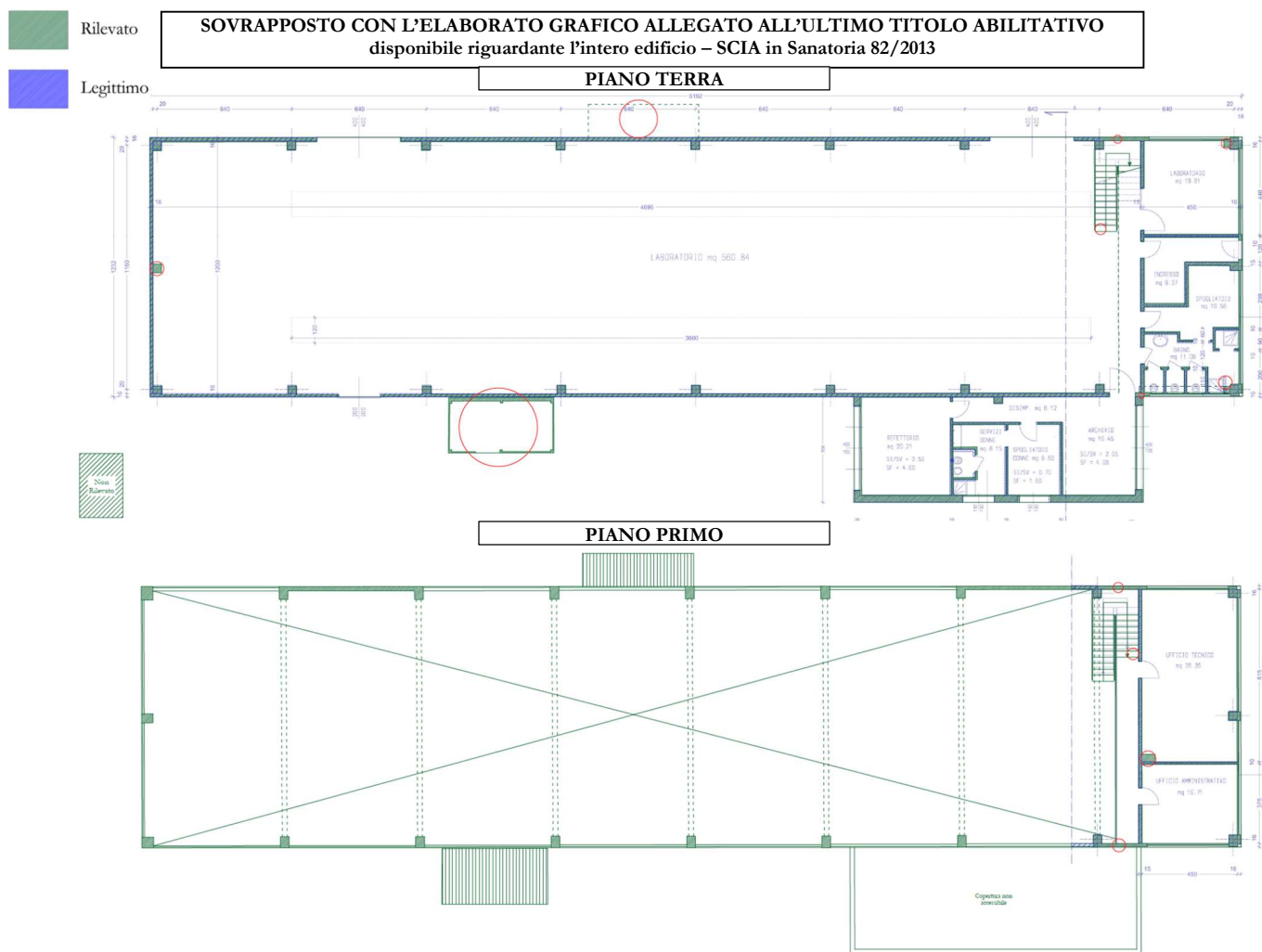
- ❖ **Licenza Edilizia prot. n. 822 rilasciata il 10/01/1977 al sig. Serraino Candido – *Costruzione un capannone artigianale ad uso officina meccanica;***
- ❖ **Agibilità con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario prot. n. 8146 richiesta il 11/11/1985 rilasciata il 19/07/1986 al sig. Serraino Candido – *Riferita alla L.E. n. 822/1977;***
- ❖ **Concessione Edilizia prot. n. 20620 prot. U.T. n. 168con richiesta il 25/11/1999 rilasciata il 05/04/2000 al sig. Serraino Candido – *Realizzazione servizi in ampliamento al capannone artigianale;***
- ❖ **Autorizzazione Edilizia prot. n. 15332 prot. U.T. n. 171aut richiesta il 26/08/2000 rilasciata il 20/09/2000 alla ditta Racing Saldature di Cafriari Giuseppe – *Installazione tettoia in legno con sovrastante telo in materiale plastico con anelle;***

- ❖ **Autorizzazione Edilizia** prot. n. 17007 prot. U.T. n. 182aut richiesta il 25/09/2000 rilasciata il 21/10/2000 alla ditta **Racing Saldature di Cafriari Giuseppe** – *Installazione cartello di indicazione all'interno della recinzione;*
- ❖ **Autorizzazione Edilizia** prot. n. 3969 prot. U.T. n. 51aut richiesta il 07/03/2002 rilasciata il 28/03/2002 alla ditta **Serraino S.r.l.** – *Installazione insegna luminosa a parete;*
- ❖ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** prot. SUAP n. 24599 prot. SUAP U.T. n. 20872 prot. SUE n. 16127 prot. SUE U.T. n. 82 depositata il 20/11/2013 dalla ditta **Serraino S.r.l.** – *Sanatoria in fabbricato produttivo;*
- ❖ **Comunicazione Fine Lavori e richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** prot. SUAP n. 7971 prot. SUAP U.T. n. 21817 prot. SUE n. 4888 prot. SUE U.T. n. 18 depositata il 28/03/2014 dal sig. **Serraino Candido** – *Riferita alla C.E. 168con/1999 e alla SCLA Sanatoria 82/2013, rilasciata con silenzio-assenso;*
- ❖ **Dichiarazione di Conformità Impianti** prot. n. 4522 prot. U.T. n. 26 depositata il 08/04/2015 dalla ditta **Serraino S.r.l.** – *Sostituzione monosplit P/C Daikin R 410A;*
- ❖ **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** prot. SUAP n. 59229 prot. SUAP U.T. n. 30588 prot. SUE n. 17937 depositata il 01/12/2017 dal sig. **Serraino Candido** – *Manutenzione straordinaria della copertura.*

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: Premesso che la presente analisi non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla **sola corrispondenza grafica** agli stessi, in relazione ai titoli abilitativi concessi dall'amministrazione comunale ed in riferimento al capannone industriale si osserva la **non corrispondenza** all'elaborato grafico di cui al **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 82/2013**, in particolare:

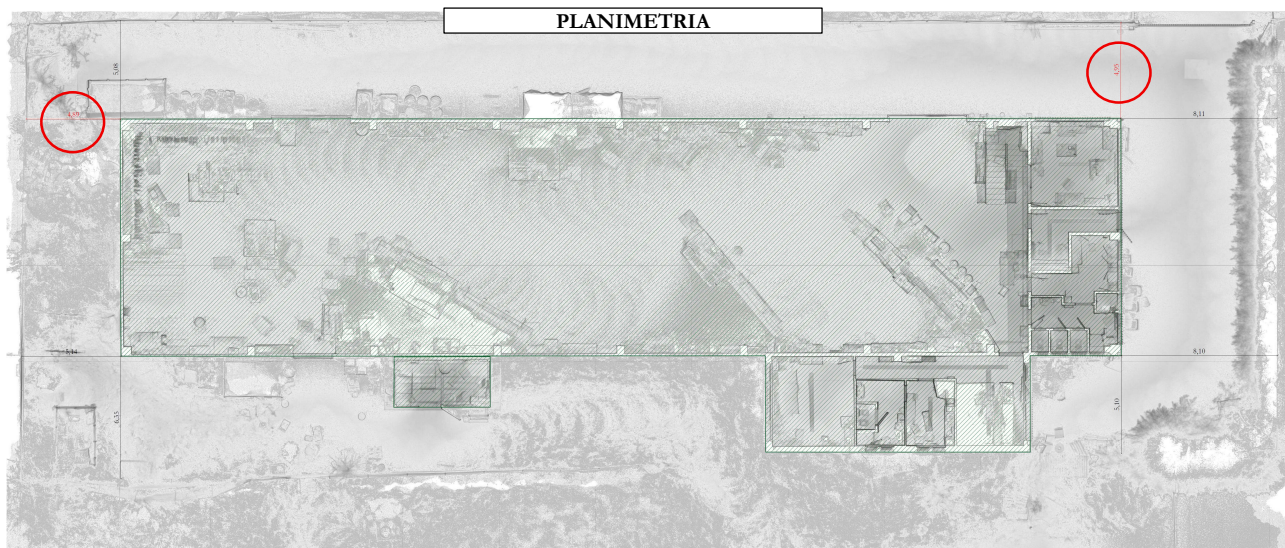
- È presente un pilastro sul lato ovest non indicato nei titoli;
- La scala di collegamento al piano primo è leggermente spostata con aumento del pianerottolo;

- Diverso posizionamento delle finestre sul lato nord e sud;
- Assenza di un tramezzo in un bagno;
- Al piano primo, nel locale “ufficio tecnico” è presente una canna fumaria non riportata nel titolo;
- È presente una tettoia esterna sul lato nord;
- È presente un prefabbricato aggiuntivo sul lato sud ad uso centrale termica;
- È presente un prefabbricato aggiuntivo sul lato sud al quale non è stato possibile accedere.



Dal controllo delle distanze tra i confini ed il capannone indicati nell'elaborato della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 82/2013** rispetto alla distanza misurata tra il capannone e la recinzione (posta in apice al muretto perimetrale) del lotto edificato, emergono delle difformità. Tali differenze non possono essere in questa sede qualificate in quanto non si è provveduto al controllo dei confini catastali e non

è chiaro se le distanze indicate nell'elaborato grafico siano riferibili alla recinzione o al muretto perimetrale. Tale elemento potrebbe essere motivo di difformità rilevante per quanto alle distanze del confine nell'angolo Nord/Ovest verso ovest e nell'angolo Nord/Est verso nord.



In relazione al terreno catastalmente censito al foglio 26 mappale 305 è stata fornita solo una parziale documentazione riferita alla Convenzione urbanistica del 27/05/1996, ma **non sono stati forniti titoli edilizi** riferibili alla realizzazione di recinzione e cancelli.

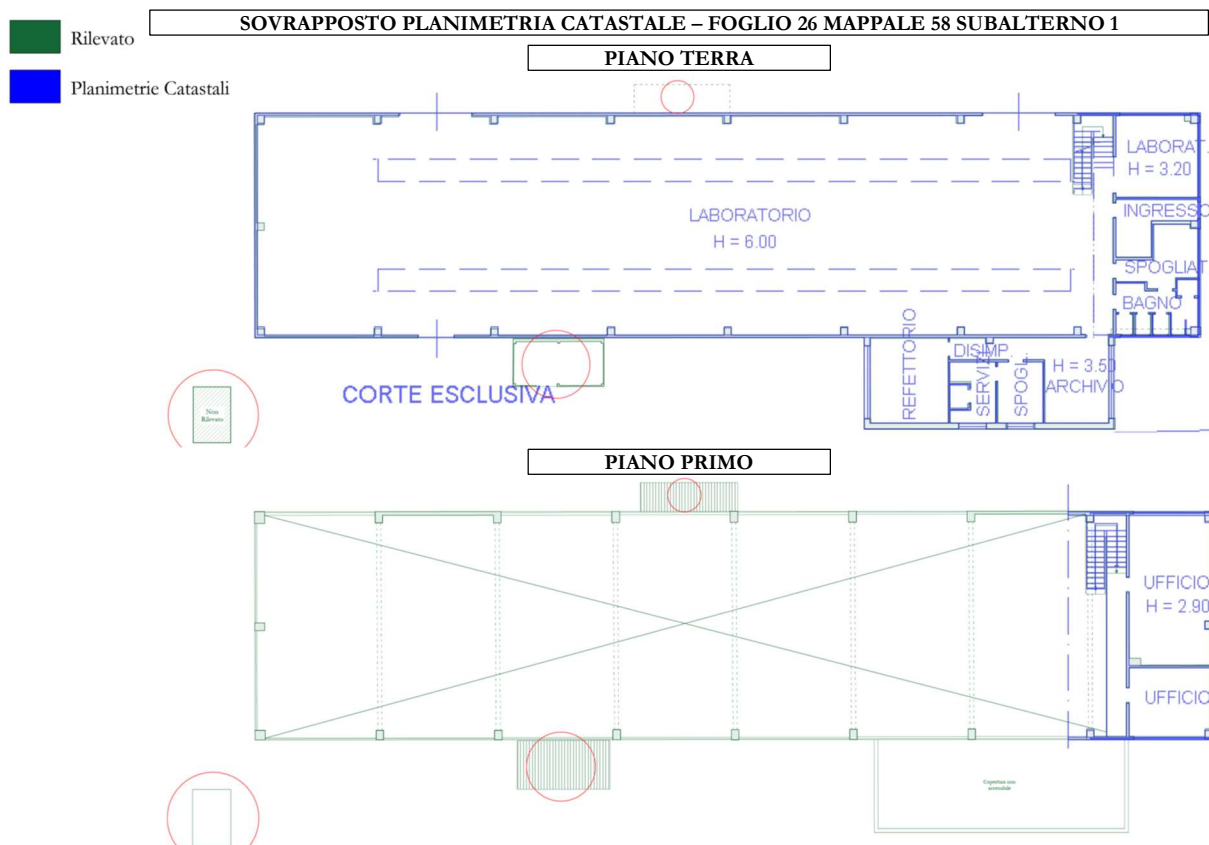
6 Conformità ai censimenti catastali.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali:

- ❖ Foglio 26 mappale 58 **subalterno 1** cat. D/7 CAPANNONE INDUSTRIALE – R.C. 6.327,50 € – Indirizzo catastale Via del Lavoro n. 72 – Piano T-1.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare mappale 58 **subalterno 1** **non è conforme** alla planimetria depositata prot. n. BO0041676 il 21/03/2014, in particolare:

- È presente una tettoia esterna sul lato nord;
- È presente un prefabbricato aggiuntivo sul lato sud ad uso centrale termica;
- È presente un prefabbricato aggiuntivo sul lato sud al quale non è stato possibile accedere.



- ❖ Foglio 26 mappale 305 – SEMINATIVO ARBOREO cl. 2 – superficie 00.30.14 – R.D. 29,73 € – R.A. 17,90 €.

Non sono stati effettuati controlli dei confini di proprietà.

7 Stato occupazionale.

L'immobile risulta libero.

8 Dati dimensionali ai fini della stima.

Totale superficie calpestabile capannone P.T. = 664,40 mq.

Totale superficie calpestabile capannone P.1° = 61,93 mq.

Totale superficie calpestabile tettoia P.T. = 8,16 mq.

Totale superficie calpestabile prefabbricato P.T. = 11,76 mq.

Totale superficie calpestabile stimata prefabbricato P.T. = 5,33 mq.

Totale Superficie commerciale IMMOBILE 1.1 = 786,48 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)

Capannone PT 709,39 mq + Capannone P1 69,48 mq + Tettoia PT 8,16 mq + Prefabbricato PT 13,14 mq + Prefabbricato PT 6,31 mq

9 Comparativi per la ricerca del valore all'attualità.

➤ Compravendite recuperate:

1. Atto di compravendita notaio Peirano Piero del 06/05/2025 reg. part. 18268:

Via Stiatco n. 4/2, capannone industriale interamente sviluppato al piano terra con annessa pertinenziale corte in proprietà esclusiva, Foglio 26, mappale 401, sub. 9 ~ mappale 401 sub. 12, cat. D/7, piano T, rendita 1.508,80 €; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 121.000,00 (centoventunomila).

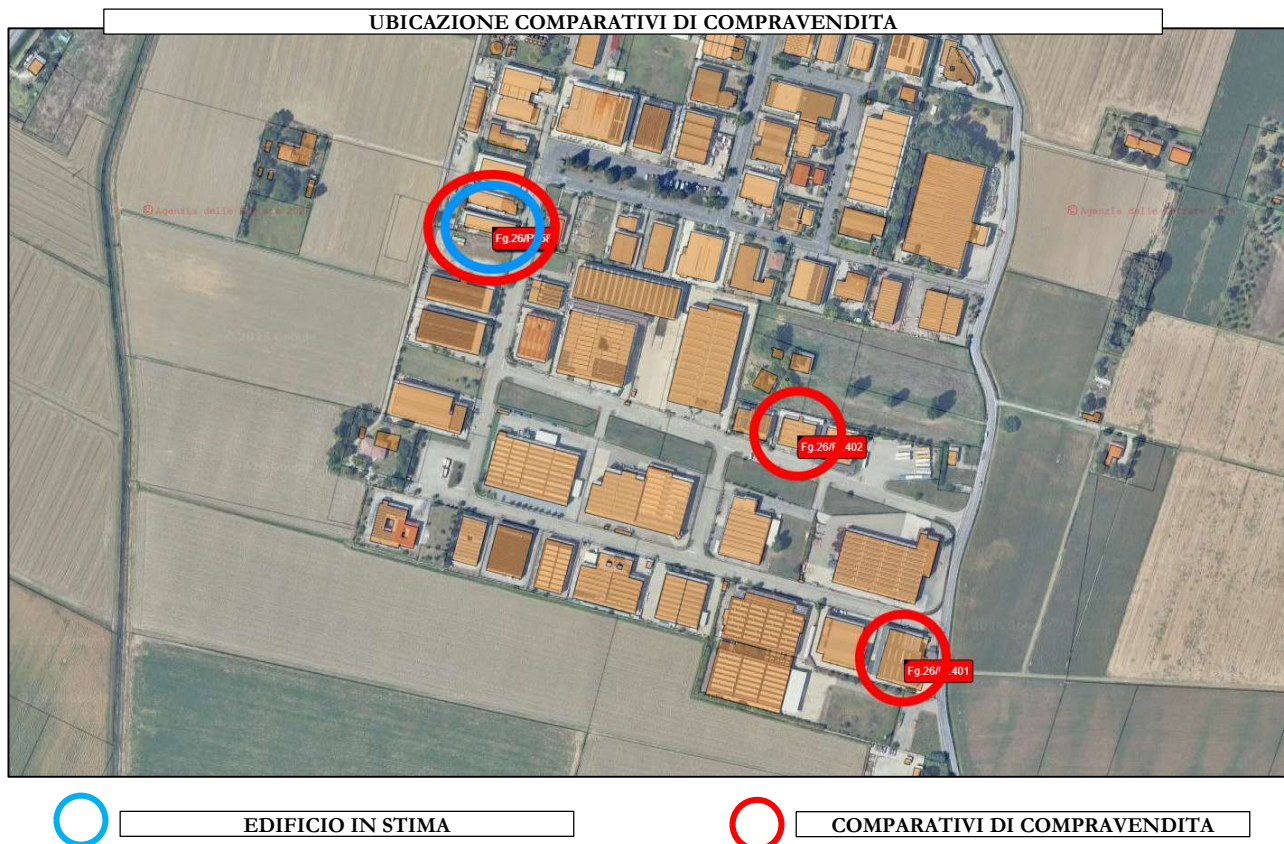
2. Atto di compravendita notaio Diener Antonio del 25/07/2024 reg. part. 29445:

Via dell'Industria n. 8-10, fabbricato industriale da terra a cielo con sviluppo su due piani fuori terra e circostante area cortiliva esclusiva, Foglio 26, mappale 402, sub. 1 ~ mappale 402 sub. 2, cat. D/7, piano T-1, rendita 4.767,72 €; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 460.000,00 (quattrocentosessantemila).

3. Atto di compravendita notaio Benincasa Luigi del 03/05/2023 reg. part. 16080:

Via del Lavoro n. 72, laboratorio artigianale ai piani terreno e primo, con annessa corte esclusiva, oltre ad un terreno, Foglio 26, mappale 58, sub. 1, cat. D/7, piano T-1, rendita 6.327,50 €; mappale 305, qualità seminativo arboreo, classe 2, sup. 3.014 mq, R.D. 29,73 €, R.A. 17,90 €; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila) per il capannone e in euro 150.000,00 (centocinquantamila) per il terreno.

Reg. Part.	Data Atto	Indirizzo	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat. Cat.	Sup. Cat. Stimata (mq)	Prezzo di Vendita	Prezzo/Sup.	Media
18268	06/05/2025	Via Stiatco n. 4/2	26	401	9	D/7	309	121.000,00 €	391,59 €	317,53 €
29445	25/07/2024	Via dell'Industria n. 8-10	26	402	1	D/7	2316	460.000,00 €	198,62 €	
16080	03/05/2023	Via del Lavoro n. 72	26	58	1	D/7	786,48	285.000,00 €	362,37 €	



➤ **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo 1° semestre 2025:

Valori riferiti al comune di Argelato, zona centrale B1 Capoluogo.

 Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: BOLOGNA Comune: ARGELATO Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	500	600	L	2,5	3	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	500	L	2	2,5	L

➤ **Certificato di Destinazione Urbanistica:**

COMUNE DI ARGELATO CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA Settore Edilizia Privata TAVOLA DEI VINCOLI - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 15 DEL 27/04/2018  Foglio 26 Mappale 58 • completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a • in parte Aree che richiedono approfondimenti simili di III livello (Art. 37 del PSC) • in parte Elettrificato medio tensione - cavo interrato Foglio 26 Mappale 305 • completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a • in parte Aree che richiedono approfondimenti simili di III livello (Art. 37 del PSC) • in parte Viabilità storica Via Argelato 4 - 40050 ARGELATO (BO) - C.F. 00969810374 P.I. 00528601206 Tel. 051/66.34.611 PEC: comune.argelato@pec.comuneargelato.it - sito: www.comune.argelato.bo.it	COMUNE DI ARGELATO CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA Settore Edilizia Privata RUE VIGENTE - VARIANTE 11/2025 - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 05 DEL 14/03/2025  Foglio 26 Mappale 58 • in parte Ambiti produttivi comunali esistenti (art. 27) • in parte Sede stradale • in parte Piano urbanistico attuativo vigente ampliato dalla azienda insediata Foglio 26 Mappale 305 • in parte Piano urbanistico attuativo vigente • in parte Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32) • in parte Ambiti produttivi comunali esistenti (art. 27) • in parte Piano urbanistico attuativo vigente ampliato dalla azienda insediata Via Argelato 4 - 40050 ARGELATO (BO) - C.F. 00969810374 P.I. 00528601206 Tel. 051/66.34.611 PEC: comune.argelato@pec.comuneargelato.it - sito: www.comune.argelato.bo.it
---	---

 COMUNE DI ARGELATO CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA Settore Edilizia Privata PSC VIGENTE - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 32 DEL 20/07/2022  Foglio 26 Mappale 58 • complementare Ambiti produttivi comunali esistenti (ART. 26.1) • complementare Sistema delle unità di paesaggio 2 (art. 13) Foglio 26 Mappale 305 • in parte Ambiti produttivi comunali esistenti (ART. 26.1) • in parte Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 30) • complementare Sistema delle unità di paesaggio 2 (art. 13) Via Argelati, 4 - 40050 ARGELATO (BO) - C.F. 00968810374 P.I. 00528401206 Tel. 051/64.34.611 PEC: comune.argelato@pec.comuneargelato.it - sito: www.comune.argelato.bo.it	 COMUNE DI ARGELATO CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA Settore Edilizia Privata Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 L. 183/2011. Si certifica inoltre che le aree non ricadono in territori percorsi dal fuoco da almeno 15 anni ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata Dott. Fausto Mazza Documento Informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate. Il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa. Via Argelati, 4 - 40050 ARGELATO (BO) - C.F. 00968810374 P.I. 00528401206 Tel. 051/64.34.611 PEC: comune.argelato@pec.comuneargelato.it - sito: www.comune.argelato.bo.it
--	--

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica se evince che entrambi gli immobili rientrano in:

- Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP_C)

Fabbricato fg. 26 mapp. 58:

Stralcio art. 27 – RUE

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Argelato dalla “zona artigianale del capo luogo” e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.

3. Gli ambiti produttivi comunali si distinguono in tre fattispecie:

a) ambiti produttivi comunali esistenti

[...]

Terreno fg. 26 mapp. 305:

Stralcio art. 27 – RUE

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Argelato dalla “zona artigianale del capo luogo” e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.

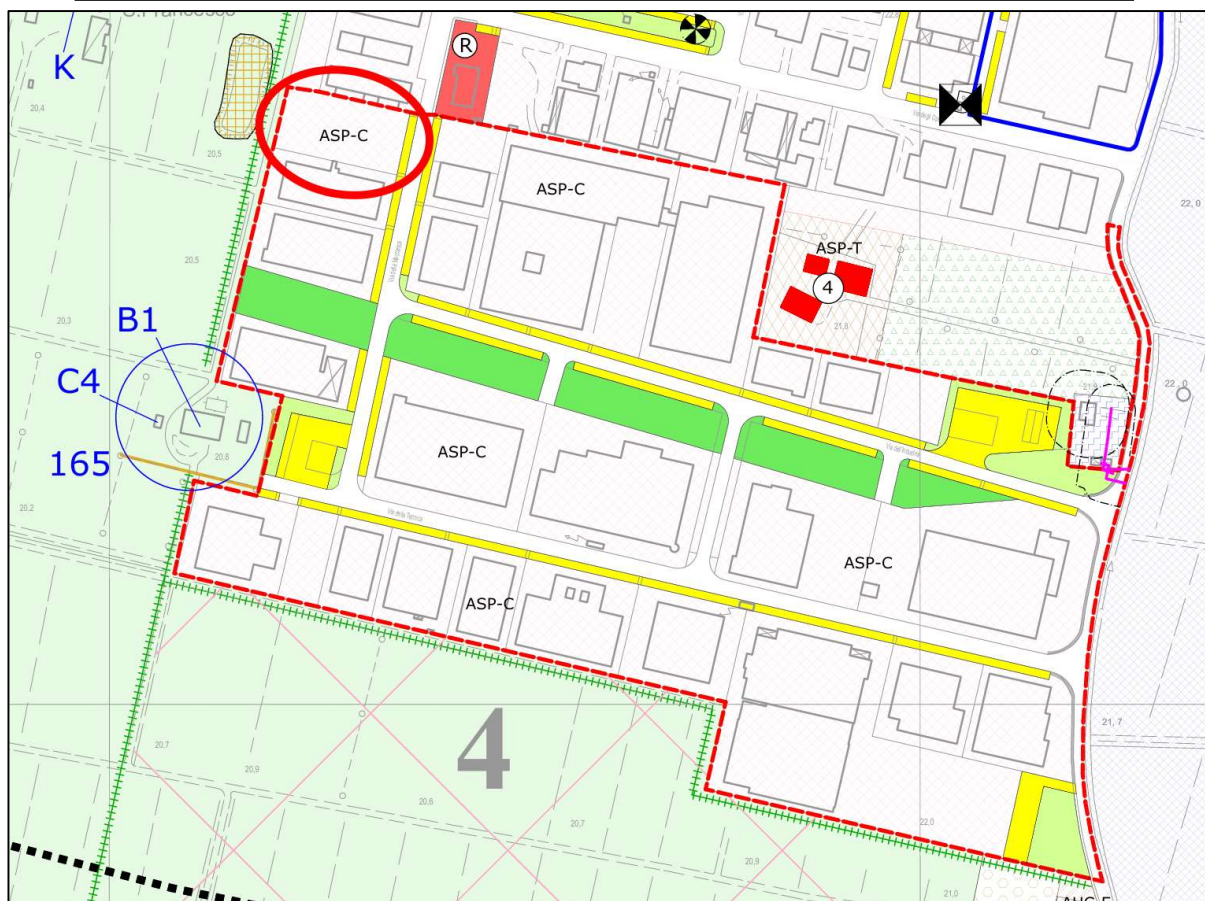
3. Gli ambiti produttivi comunali si distinguono in tre fattispecie:

a) ambiti produttivi comunali esistenti

b) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (comparto ex zona D1.3 capoluogo – via della Tecnica, via dell'Industria, via della Meccanica) individuato da perimetro rosso a tratteggio nella tav.1a

c) ambito terziario-direzionale comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (comparto ex zona D3 capoluogo – via Due Ponti) individuato da perimetro rosso a tratteggio nella tav.1°

TAVOLA 1a RUE VIGENTE - TERRENO



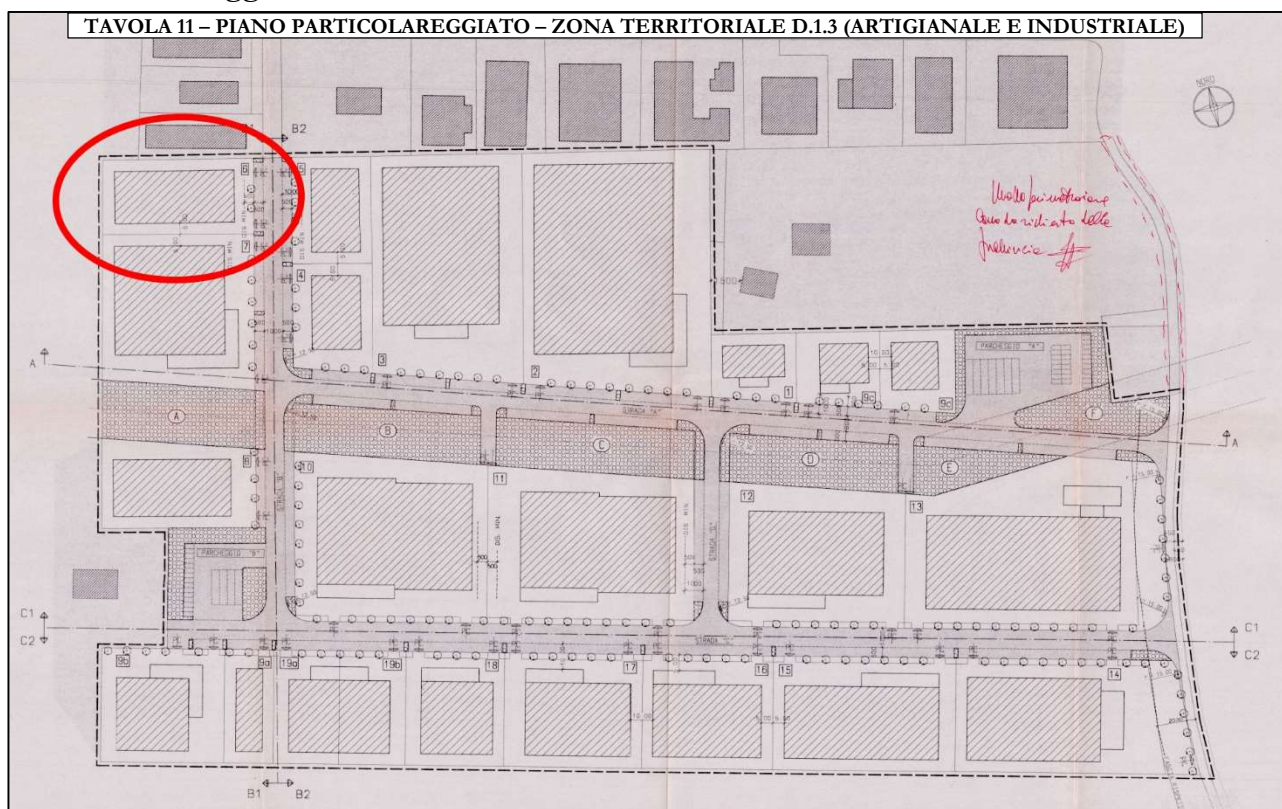
paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

b) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a P.P. convenzionato e quasi totalmente attuato (comparto ex zona D1.3 capoluogo – via della Tecnica, via dell'Industria, via della Meccanica)	
Superficie minima di intervento	= lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	= gli indici e i parametri sono quelli fissati nel Piano Particolareggiato convenzionato
Interventi ammessi	MO, MS, RE, D, NC, CD
Modalità di attuazione	= Intervento diretto
Usi	= UA1 (solo in riferimento alle unità abitative già previste nel Piano Particolareggiato) UC3, UC4, UC5, UC10, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20 UP1, UP2, UE5/B eventuali altri usi previsti nel Piano Particolareggiato convenzionato
Parametri (oltre a quelli definiti al successivo: paragrafo 3) Altezza massima)	= H = m 10,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

paragrafo 3 b): Parametri

1. standard da applicare in caso di intervento con aumento di carico urbanistico:
 - standard per attività terziarie-direzionali (come definiti all'Art. 36, Tab. 2)
 - parcheggi P1 monetizzabili
 - parcheggi P3 da realizzare
 - verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul
 - per quanto riguarda l'uso UC3
 - parcheggi P1 monetizzabili
 - parcheggi pertinenziali P4 da realizzare
 - verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul
 - per gli usi già previsti nel Piano Particolareggiato gli standard sono già stati reperiti nell'attuazione dello stesso

Piano Particolareggiato TERRENO Convenzione urbanistica del 27/05/1996:



Dal piano particolareggiato si evincono i seguenti parametri di edificabilità sul terreno mapp. 305

Zona. D.1.3

Art. 21 N.A. P.R.G.

Nuove costruzioni:

- h. max m 9.50
- distanza dal confine m 5.00
- distanza da fabbricato a fabbricato m 10.00
- distanza da sede stradale m 10.00
- distanza minima dalla recinzione m 5.00
- $U_t = 4.500 \text{ mq/Ha}$ nelle zone D 1.2 e D 1.3 (l' U_t previsto comprende la quota relativa alla residenza)
- $U_t = 2.000 \text{ mq/Ha}$ nelle zone D 3; l'indice viene calcolato sull'intera area perimetrata e la relativa S_u deve essere concentrata sull'area indicata come zona D 3.
- rapporto di copertura Q: massimo 70% nelle zone D 1, D 2, D 3 e D 5.

L'Amministrazione pubblica ha fornito riscontri circa la definitiva attuazione del comparto e la cessione delle aree e degli impianti, in particolare ha riferito

- DCC n. 24/2003: acquisizione strade, aree verdi, parcheggi e impianti tecnologici ad esclusione della rete fognante "acque meteoriche".

- DCC n. 15/2007: completamento dell'acquisizione delle aree per opere di urbanizzazione primaria con la rete fognaria delle acque meteoriche

10 Stima del più probabile valore di mercato.

In relazione a quanto esposto, considerate le caratteristiche dell'immobile e delle relative pertinenze nonché lo stato di conservazione, analizzati i comparativi di vendita, lo scrivente ritiene che nel complesso le unità immobiliari in stima possano ottenere un interesse, libere da persone e vincoli, al valore di circa **460.000,00 €** (quattrocentosessantamila/00).

❖ Foglio 26 mappale 58 **subalterno 1** cat. D/7 CAPANNONE INDUSTRIALE = circa **786,48 mq SLC** = 310.000,00 €.

❖ Foglio 26 mappale 305 TERRENO = 150.000 €

Quota SERRAINO S.R.L. proprietà per 1/1 = **460.000,00 €**

Attività propedeutica al trasferimento delle proprietà:

Premesso che non sono stati effettuati sondaggi finalizzati alla verifica della stratigrafia degli elementi strutturali, di coibentazione e di impermeabilizzazione, né accertamenti in merito alla corrispondenza strutturale ed edilizia, e che non sono state eseguite verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario, nonché controlli relativi ai confini catastali, si precisa che, con riferimento a questi ultimi, sono state riscontrate difformità nelle distanze tra i confini e il fabbricato.

Per tale motivo si renderà necessario un approfondimento specifico al fine di determinare l'effettiva entità della difformità.

Sono state rilevate difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizie ed ai censimenti catastali, per le quali si rendono necessarie le seguenti valutazioni:

- Urbanistica:

Ferma la necessità di interlocuzione con l'Ufficio tecnico comunale per verificare la possibilità di poter regolarizzare la cubatura aggiuntiva ricavata da due prefabbricati accessori e la tettoia in aderenza, lo

scrivente ritiene che le difformità riscontrate necessitino della presentazione di pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per modifiche interne ed esterne, per la quale si prevedono i seguenti oneri ed onorari:

- Onorario per deposito pratica a sanatoria: **5.000,00 €** oltre oneri fiscali;
- Onorario tecnico strutturista per redazione modulo R1 e idoneità statica/valutazione di sicurezza: **5.000,00 €** - stima indicativa da sottoporre alla attenzione di tecnico strutturista, oltre oneri fiscali;
- Oblazione per elementi sanabili, stima forfettaria da da stabilire con l'ufficio tecnico indicata sommariamente in **10.000,00 €**. Si precisa che, qualora le difformità non risultino conformi, sarà necessario procedere con l'esecuzione delle opportune opere di adeguamento.
- Diritti di segreteria: da verificare al momento della presentazione sommariamente indicati in **200,00 €**.
- Rimborso forfettario: da verificare al momento della presentazione.
- Catasto Terreni:
Presentazione pratica PREGEO modesta entità:
 - Onorario: **€ 800,00** oltre diritti erariali e oneri fiscali.
- Catasto Fabbricati:
Presentazione pratica DocFA:
 - Onorario: **€ 500,00** oltre diritti erariali e oneri fiscali.
- Relazione Tecnica Integrata:
 - Onorario: **750,00 €** oltre oneri fiscali.

L'onere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, è stimato in circa 25.000,00 € (determinabile con precisione solo a seguito della definizione della pratica edilizia).

VALORE AL NETTO DELLE REGOLARIZZAZIONI

(stima forfettaria che non tiene conto di eventuali oneri di conclusione del comparto urbanistico né di eventuali difformità delle distanze del fabbricato dai confini di proprietà):

❖ Foglio 26 mappale 58 **subalterno 1** cat. D/7 CAPANNONE INDUSTRIALE = circa **786,48 mq SLC** = 285.000,00 €.

❖ Foglio 26 **mappale 305** TERRENO = 150.000 €

Quota SERRAINO S.R.L. proprietà per 1/1 = 435.000,00 €

11 Parti comuni e servitù.

- Parti comuni tali per legge e destinazione.
- Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere. In particolare:
 - Servitù di passaggio per pedoni, veicoli, animali, condutture aeree e sotterranee costituite con atto del notaio Alberto Grechi di Bologna, in data 5 ottobre 1976, repertorio numero 40234 e raccolta numero 10975, registrato a Bologna, il 13 ottobre 1976, al numero 12685 e trascritto a Bologna, in data 13 ottobre 1976, ai numeri 19147 di Registro generale e 13698 di Registro particolare;
 - Servitù di passaggio a favore del terreno in oggetto e a carico dei mappali 306, 336, 375, 379, 353, 354 e 380 del Foglio 26 per accedere e recedere alla e dalla Via Stiatico costituita con atto del notaio Marisa Cavicchi di Cento, in data 19 gennaio 1996, repertorio numero 30590 e raccolta numero 1932, registrato a Cento, l'8 febbraio 1996, al numero 135, Serie 1V e trascritto a Bologna, in data 15 febbraio 1996, ai numeri 5056 di Registro generale e 3349 di Registro particolare. Al laboratorio artigianale spetta la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

12 Vincoli e oneri.

Non è stato conferito incarico per la redazione di una relazione notarile. Dall'atto Dott. Luigi Benincasa del 03/05/2023 repertorio 202 emerge:

“- servitù di passaggio per pedoni, veicoli, animali, condutture aeree e sotterranee costituite con atto del notaio Alberto Grechi di Bologna, in data 5 ottobre 1976, repertorio numero 40234 e raccolta numero 10975, registrato a Bologna, il 13 ottobre 1976, al numero 12685 e trascritto a Bologna, in data 13 ottobre 1976, ai numeri 19147 di Registro generale e 13698 di Registro particolare;

- servitù di passaggio a favore del terreno in oggetto e a carico dei mappali 306, 336, 375, 379, 353, 354 e 380 del Foglio 26 per accedere e recedere alla e dalla Via Stiatico costituita con atto del notaio Marisa Cavicchi di Cento, in data 19 gennaio 1996, repertorio numero 30590 e raccolta numero 1932, registrato a Cento, l'8 febbraio 1996, al numero 135, Serie 1V e trascritto a Bologna, in data 15 febbraio 1996, ai numeri 5056 di Registro generale e 3349 di Registro particolare.

Al laboratorio artigianale spetta la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

La Parte Acquirente dichiara di conoscere e accettare il vigente regolamento di condominio di cui il laboratorio artigianale fa parte” (Regolamento non messo a disposizione nella presente stima).

13 Provenienza del bene.

Non è stato conferito incarico per la redazione di una relazione notarile. Dai documenti forniti si prende atto della provenienza con rogito Dott. Luigi Benincasa del 03/05/2023 repertorio 202.

14 Atti pregiudizievoli.

Non è stato conferito incarico ad alcun notaio per la redazione di una relazione notarile.

È stata effettuata l'Ispezione Ipotecaria telematica che ha prodotto i seguenti risultati:

Mapp. 58 sub. 1:

1. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 48466 Registro Generale 68023 Pubblico ufficiale LUCA LORENZO Repertorio 30091/18655 del 13/12/2022 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;
Documenti successivi correlati:
1) Trascrizione n. 16079 del 05/05/2023.
2. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 16079 Registro Generale 21441 Pubblico ufficiale BENINCASA LUIGI Repertorio 202/161 del 03/05/2023 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 48466 del 2022;
3. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 16080 Registro Generale 21442 Pubblico ufficiale BENINCASA LUIGI Repertorio 202/161 del 03/05/2023 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 23/05/2025 - Registro Particolare 4746 Registro Generale 25519 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 415/2025 del 07/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

5. ISCRIZIONE del 01/07/2025 - Registro Particolare 6216 Registro Generale 32501 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1294/2024 del 29/10/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 6732 Registro Generale 35290 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 1534/2025 del 29/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. ISCRIZIONE del 25/07/2025 - Registro Particolare 7376 Registro Generale 38378 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5863/2024 del 16/10/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Mapp. 305:

1. TRASCRIZIONE del 19/01/1996 - Registro Particolare 1640 Registro Generale 2298 Pubblico ufficiale CAVICCHI MARISA Repertorio 30136 del 21/12/1995 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
Documenti successivi correlati:
1) Trascrizione n. 11409 del 26/06/1996;
2) Annotazione n. 4297 del 24/07/1996 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA).
2. TRASCRIZIONE del 15/02/1996 - Registro Particolare 3348 Registro Generale 5055 Pubblico ufficiale CAVICCHI MARISA Repertorio 30590 del 19/01/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/06/1996 - Registro Particolare 11409 Registro Generale 18131 Pubblico ufficiale CAVICCHI MARISA Repertorio 30136 del 21/12/1995 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1640 del 1996
4. TRASCRIZIONE del 27/06/1996 - Registro Particolare 11486 Registro Generale 18287 Pubblico ufficiale CAVICCHI MARISA Repertorio 32456 del 27/05/1996 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
5. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 48466 Registro Generale 68023 Pubblico ufficiale LUCA LORENZO Repertorio 30091/18655 del 13/12/2022 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1) Trascrizione n. 16079 del 05/05/2023
6. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 16079 Registro Generale 21441 Pubblico ufficiale BENINCASA LUIGI Repertorio 202/161 del 03/05/2023 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 48466 del 2022
7. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 16080 Registro Generale 21442 Pubblico ufficiale BENINCASA LUIGI Repertorio 202/161 del 03/05/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
8. ISCRIZIONE del 23/05/2025 - Registro Particolare 4746 Registro Generale 25519 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 415/2025 del 07/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 01/07/2025 - Registro Particolare 6216 Registro Generale 32501 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1294/2024 del 29/10/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

10. ISCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 6732 Registro Generale 35290 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 1534/2025 del 29/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. ISCRIZIONE del 25/07/2025 - Registro Particolare 7376 Registro Generale 38378 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5863/2024 del 16/10/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

15 Regime fiscale.

Non è stato conferito incarico specifico per tale indagine.

16 Certificazione energetica.

Attestato 08838-019977-2020 del 14/03/2020 **Classe E, EP gl, nren 429,33 kWh/m²anno**. Lo scrivente non ha elementi per verificare se dalla data di emissione all'attualità siano state effettuate modifiche impiantistiche tali da comportare la revisione del documento.

17 Conformità impianti.

Con CEA prot. 7971 del 28/03/2014 venivano depositati i seguenti certificati:

- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- Certificato controllo impianto messa a terra;
- Dichiarazione scarico in pubblica fognatura;

Non risulta presente la dichiarazione di conformità impianto termico. Non si è provveduto alla verifica di conformità delle dichiarazioni e di corrispondenza ai progetti impiantistici, così come non sono state compite prove di funzionamento e funzionalità dei singoli impianti.

Bologna li 13/04/2026

Adriano Borri

In allegato:

- A) Documentazione fotografica
- B) Documentazione catastale
- C) Elaborati grafici di rilievo
- D) Precedenti edilizi
- E) Comparativi e osservatori immobiliari
- F) Certificato di Destinazione Urbanistica
- G) Ispezioni Ipotecarie
- H) Attestazione di Prestazione Energetica