

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI**

---

**CURATORE DR.SSA CHIARA MAZZETTI**

---

**FALLIMENTO DONINI E GRANDI S.R.L. – R.G. 139/2019**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'EDIFICIO AD USO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI  
BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 37**

**PERITO ESTIMATORE:**      **dott. geom. Giorgio Sanna**  
Via Marconi n. 43  
40122 – BOLOGNA

## 1. PREMESSA

Il curatore del fallimento in epigrafe, **dr.ssa Chiara Mazzetti**, nell'ambito dello svolgimento del proprio mandato, previa autorizzazione dell'Ill.mo G.D. in data 10/02/2020, ha nominato lo scrivente **dott. Giorgio Sanna** con studio in Bologna Via Marconi n. 43, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Bologna al n. 2674, conferendogli l'incarico di Perito Estimatore.

Lo stesso Curatore chiedeva di procedere alla valutazione dei beni immobili già di proprietà della Società Donini e Grandi s.r.l.:

**Complesso produttivo cielo terra con annesso piazzale sito nel Comune di Bologna (BO) alla Via Beverara n. 37.**

Ai fini della perizia e del procedimento di stima che sarà utilizzato per la valutazione del complesso immobiliare in esame è opportuno evidenziare alcune considerazioni preliminari:

- Il complesso edificato è stato oggetto di un progetto di valorizzazione immobiliare, finalizzato alla realizzazione di un edificio ad uso abitativo sfruttando la capacità edificatoria in termini di volumi dei fabbricati esistenti, oltre alla possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti nel caso di nuove costruzioni dotate di impianti ad eccellente risparmio energetico;
- La normativa vigente all'epoca della composizione progettuale, prevedeva che l'attuazione di interventi eccedenti i limiti dimensionali valutati dallo strumento urbanistico come di "impatto significativo (mc. 7.000,00 per gli ambiti consolidati di qualificazione diffusa), dovessero essere compresi e regolamentati dal Piano Operativo Comunale (POC);
- A tale proposito, **in data 09.05.2012 con prot. n. 112.205/2012**, dalla Società proprietaria è stata presentata al Comune di Bologna la manifestazione di interesse per l'inserimento dell'intervento nella variante al POC Comunale;
- In data 11.03.2014 con delibera di giunta P.G. n. 54184/2014 è stato approvato l'accordo tra proprietà e comune di cui si riporta stralcio della delibera;

Dato atto:  
 che gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnativi per i privati proprietari dalla data della loro sottoscrizione, pur essendo tali accordi conclusi sotto condizione sospensiva del recepimento delle loro previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della variante al POC. Solo a decorrere da tale approvazione i singoli accordi diverranno impegnativi anche per il Comune;  
 che ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della richiamata LR 20/2000 e s. m. e i. gli accordi di cui trattasi costituiranno parte integrante dello strumento di pianificazione (POC) cui accedono e saranno soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione previste dall'art. 34 della detta legge regionale;

- In data 23.02.2015 con P.G. 35935/2015 il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano Operativo Comunale con il quale vengono definite nella scheda "I-8 – Via della Beverara 37" le potenzialità e i vincoli circa l'intervento di trasformazione del lotto. Si riporta stralcio significativo della scheda:
  - **ASSETTO URBANISTICO**

Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 71 - Navile  
Situazione Beverara – Quartiere Navile

Il lotto d'intervento è localizzato in un'area urbanizzata compresa tra la strada e un'area degradata demaniale adiacente all'area di pertinenza del Canale Navile.

L'intervento prevede la riqualificazione di un'area occupata da un fabbricato di tipo artigianale industriale da demolire per la realizzazione di un edificio residenziale.

L'intervento usufruisce degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 56 del RUE per il conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza. La trasformazione nel suo complesso porterà a un nuovo contesto urbano pienamente integrato con il parco del Canale Navile.

○ **CARICHI INSEDIATIVI – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

*Parametro vincolante:*

$V_t = 11.350 \text{ mc}$

*Parametri di sostenibilità:*

$S_u = 2.460 \text{ mq}$

$H_f = 16 \text{ m}$

$I_p = 45 \%$

○ **DESTINAZIONI D'USO**

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee (compresi residence come "colonie" di appartamenti e case di vacanza, bed and breakfast)

○ **DOTAZIONI TERRITORIALI**

L'intervento si deve fare carico della riqualificazione dell'area di proprietà demaniale adiacente all'area di pertinenza, per un totale di circa 2.160 mq, prevedendo: la conversione dei suoli a prato, la realizzazione di un percorso pedonale in calcestruzzo, la piantumazione di alberature e la realizzazione di una zona giochi.

L'attuatore si farà carico dell'acquisizione di una porzione di terreno confinante a sud, censita al foglio 68 mappale 201, per razionalizzare il confine di proprietà e per consentire il completamento dell'intervento di sistemazione a verde. Una parte del terreno acquisito, pari a circa 340 mq, sarà successivamente ceduta al Comune.

Totale delle aree da cedere per la realizzazione di dotazioni territoriali = 340 mq

La restante quota di dotazioni territoriali dovute, non realizzate, sarà monetizzata.

*Dotazioni di Edilizia residenziale sociale*

15%  $S_u$  a uso abitativo

Dalla lettura della scheda appare quindi evidente che, a fronte del riconoscimento della possibilità di trasformazione del lotto, il Comune abbia imposto dei vincoli tra i quali, oltre all'acquisizione di aree di proprietà demaniale, anche la necessità di destinare una quota del 15% della S.U. abitativa ca. 370,00 mq.

Il Piano Operativo Comunale (POC) ha durata quinquennale (nella fattispecie è scaduto il 22.02.2020), ed in ragione delle intervenute modifiche apportate dalle normative nazionali e regionali (L.R. 24/2017), lo stesso POC alla scadenza naturale non è stato rinnovato e con esso, se non attuate tramite la presentazione di idonei titoli, decadranno le pattuizioni stabilite e definite nella scheda di POC.

È altresì importante evidenziare che le modifiche nel frattempo intervenute (dal 2015 al 2018) anche allo strumento urbanistico vigente, RUE, prevedono all'art. 59 comma 2 che *“In tutti gli ambiti interventi diretti che prevedano la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti, sono ammessi all'interno del lotto purché il volume totale esistente (Vte) non superi i 20.000,00 mc. Per gli edifici con volume totale esistente (Vte) compreso tra i 20.000,00 e 30.000,00 mc è possibile l'intervento diretto esclusivamente garantendo i livelli prestazionali di eccellenza previsti dall'art. 56 per la sostenibilità degli interventi edilizi, senza applicazione dei relativi incentivi volumetrici”*.

Per quanto attiene la valutazione del bene immobiliare si utilizzerà la metodologia del “valore di trasformazione”, definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione.

**Considerando l'intervenuta scadenza del POC, la trasformazione oggi ipotizzabile è basata sulla progettazione già sostanzialmente approvata, viene cioè considerato come un intervento urbanisticamente diretto (ovvero in regime di RUE) da attuare con la richiesta di Permesso di Costruire.**

## 2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO

Proprietà di un complesso industriale cielo terra, con blocco uffici e piazzale esclusivo sito in Comune di Bologna alla Via Beverara n. 37, per una superficie produttiva e uffici di complessivi mq 1.700.00 ca. Oltre a piazzale esclusivo di ca. mq 840.00.

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobiliari oggetto di stima risultano così identificati:

### 1. Foglio 68 particella 197

N.C.E.U. del Comune di BOLOGNA beni intestati per intero a:

**DO-GRA Donini e Grandi srl con sede in Bologna – C.F. 00277190377**

#### Foglio 68

- Map. 197, Zona Censuaria 2 Categoria D/7, via della Beverara n. 37, Rendita Euro 8.790,10, Piano T-1-S1;

### 2. Foglio 68 particella 201

N.C.T. del Comune di BOLOGNA beni intestati a:

**DO-GRA Donini e Grandi srl con sede in Bologna – C.F. 00277190377;**

#### Foglio 68

- Map. 201, Qualità Seminativo, Classe 2 Superficie 260,00 mq, Reddito Domenicale € 3,09, Reddito Agrario € 1,54;

## 4. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere. In particolare presenza di cabina elettrica.

## 5. VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

## 6. CONDOMINIO

Non risulta essere costituito Condominio in quanto l'immobile oggetto di perizia è composto esclusivamente da un complesso immobiliare produttivo autonomo e pertinenze.

## 7. CONFINI

Strada Comunale, Comune di Bologna, salvo altri.

## 8. PROPRIETÀ

I beni immobiliari oggetto di stima risultano appartenere a:

- **DO-GRA Donini e Grandi srl con sede in Bologna – C.F. 00277190377 – Proprietaria per 1/1 – Salvo osservazioni di cui alla relazione notarile allegata**

## 9. PROVENIENZA DEL BENE

Come da Relazione Notarile redatta dalla dott.ssa Emanuela La Rosa (Allegato I – documento integrale) che si riporta a stralcio:

### DESCRIZIONE DEI BENI

**Fabbricato ad uso industriale da cielo a terra in Comune di Bologna Via della Beverara n. 37 con annessa area cortiliva di pertinenza**

Il suddetto immobile è censito nel Catasto del Comune di Bologna come segue:

### CATASTO FABBRICATI DI BOLOGNA

Foglio 68 (sessantotto):

- Particella 197 (centonovantasette) Via Della Beverara n. 37 Piano T-1-S1 Zona Cens. 2 Categoria D/7, R.C.E. 8.790,10;

### CATASTO TERRENI DI BOLOGNA

Foglio 68 (sessantotto):

- Particella 197 (centonovantasette) Partita 1 Ente Urbano di are 24.84;
- Particella 201 (duecentouno) seminativo classe 2 are 2.60 R.D.E. 3,09 R.A.E. 1,54;

Si precisa che:

- il fabbricato ad uso industriale censito al Foglio 68 particella 197 deriva dalla fusione dell'unità già censita in Catasto al Foglio 68 Particella 194 graffata con le Particelle 196, 197 e 198 in virtù di denunce di variazione Prot. C01078 del 14 ottobre 1988 (in atti dal 18 settembre 1998) e Prot. n. L00679 del 6 marzo 2000.
- L'area censita al Foglio 68 Particella 197 di are 24.84 deriva dalla fusione delle Particelle 194 80, 196, 197, 198 e 200 in virtù di Tipo Mappale Prot. n. 4474 28 gennaio 1986 in atti dal 2 settembre protocollo 231286.

A) gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà della Società:

**DONINI E GRANDI S.R.L., con sede in Bologna**

B) i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di quanto sotto indicato:

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI**

presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

1) **ipoteca volontaria** iscritta in data 4 novembre 2009 al n. 11364 part. a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena Codice Fiscale 01153230360 e contro DO-GRA DONINI E GRANDI S.R.L. con sede in Bologna Codice Fiscale 00277190377 per euro 1.350.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 750.000,00 concesso da detta Banca alla società DO-GRA DONINI E GRANDI S.R.L. con atto ricevuto dal notaio Gianfranco Fantini in data 28 ottobre 2009 rep. n. 52497/9556 per la durata di anni 12 (dodici) gravante il fabbricato industriale sopra descritto censito al foglio 68 particella 197.

### **TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Alla Società **DONINI E GRANDI S.R.L.** il suddetto immobile è pervenuto come segue:

- **quanto al fabbricato con annessa corte censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 68 Particella 197:**

Per acquisto da parte della originaria società DONINI E GRANDI S.N.C. DI DONINI UGO E GRANDI GIORGIO dai soci nato a Bologna l'8 agosto 1924 a seguito della regolarizzazione della società di fatto esistente fra i medesimi soci denominata Donini e Grandi S.D.F. di Donini Ugo e Grandi Giorgio con sede in Bologna Via Della Beverara n. 37/2 con atto di regolarizzazione di società di fatto ai sensi dell'art. 4 della legge 23 dicembre 1982 n. 947 ricevuto dal notaio Vincenzo Maria Santoro in data 19 ottobre 1983 rep. n. 4224/892 trascritto a Bologna il 3 novembre 1983 al n. 18903 part.

Si precisa che:

- con scrittura privata autenticata dal notaio Giovanni De Socio in data 8 ottobre 1987 rep. n. 125.781 la società ha modificato la ragione sociale da DONINI E GRANDI S.N.C. di Donini Ugo e Grandi Giorgio in IMMOBILIARE DONINI E GRANDI di Donini Ugo & C. S.N.C.
- con atto ricevuto dal notaio Vincenzo Maria Santoro in data 13 ottobre 1988 rep. n. 38768/4204 trascritto a Bologna il 10 novembre 1988 al n. 21392 part. la società IMMOBILIARE DONINI E GRANDI di Donini Ugo & C. S.N.C. si è trasformata in società in accomandita semplice con la ragione sociale IMMOBILIARE DONINI E GRANDI di Donini Ugo & C. S.A.S.
- con atto ricevuto dal notaio Gianfranco Fantini in data 26 luglio 1990 rep. n. 30123/3144 trascritto a Bologna il 6 febbraio 1991 al n. 3804 part. la società IMMOBILIARE DONINI E GRANDI di Donini Ugo & C. S.A.S. si è trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione sociale DO - GRA DONINI E GRANDI S.R.L.

- **- quanto all'area cortiliva censita nel Catasto Terreni al Foglio 68 Particella 201**

Per acquisto fattone dalla società UMA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Bologna Codice Fiscale 02154481200 con atto di compravendita ricevuto dal notaio Nicoletta Tossani in data 29 luglio 2015 rep. n. 1444/771 trascritto a Bologna il 31 luglio 2015 al n. 23037 part.

Alla Società UMA IMMOBILIARE S.R.L. la descritta area è pervenuta a seguito della scissione con costituzione di nuova società della società UMA S.R.L. con sede in Bologna con atto di scissione ricevuto dal notaio Pietro Bonoli in data 12 febbraio 2001 rep. n. 2327/993 trascritto a Bologna il 6 marzo 2001 al n. 7529

part. e successivo atto di rettifica ricevuto dal notaio Nicoletta Tossani in data 29 luglio 2015 rep. n. 1444/771 trascritto a Bologna il 31 2015 al n. 23036 part.

Alla società Uma S.R.L. il descritto immobile è pervenuto a seguito della fusione per incorporazione della società U.M.A. S.P.A. UTENSILERIA MACCHINE ATTREZZATURA con atto ricevuto dal notaio Giovanni De Socio di Bologna in data 4 novembre 1999 rep. n. 171957/28269 trascritto a Bologna il 12 novembre 1999 al n. 25398 part.

#### OSSERVAZIONI

**Si precisa che con atto di fusione ricevuto dal notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia in data 21 dicembre 2016 rep. n. 41763 la società DO - GRA DONINI E GRANDI S.R.L. ha incorporato la società DONINI E GRANDI S.R.L. DO - GRA modificando la denominazione sociale in DONINI E GRANDI S.R.L., ma l'atto di fusione non risulta né trascritto né volturato e pertanto l'immobile in oggetto risulta ancora intestato in Catasto alla società DO - GRA DONINI E GRANDI S.R.L.**

### 10. REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta al pagamento della Tassa di Registro e dell'I.V.A. come previsto dalla normativa vigente.

### 11. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per quanto attiene la situazione amministrativa, si precisa che lo scrivente ha proceduto ad un sopralluogo confermativo presso l'immobile *de quo*, con riferimento ai precedenti edilizi reperiti per conto della Società Committente presso l'archivio del Comune di Bologna.

L'analisi operata ha come unica finalità la verifica confermativa delle corrispondenze immobiliari intese come volumi edificati, in ragione del progetto edilizio descritto in premessa ovvero la demolizione dell'esistente con recupero del volume per l'esecuzione di un edificio ad uso residenziale.

In ogni caso, dal raffronto fra lo stato di fatto e lo stato legittimo, di cui ai precedenti edilizi che seguono risultano alcune difformità, comunque riconducibili a tolleranze e/o prescrizioni di cui alla vigente norma regionale in materia.

#### ○ **PRECEDENTI EDILIZI**

Si elencano i titoli edilizi principali con riferimento principale alle finalità dell'indagine urbanistica:

- LICENZA EDILIZIA P.G. N. 70277 DEL 09.12.1967 – RILASCIATA IN DATA 16 FEBBRAIO 1958 – Costruzione di una copertura piana ad uso tettoia in Via Beverara n. 37/2;
- LICENZA EDILIZIA P.G. N. 58039 DEL 15.09.1970 – RILASCIATA IL 12.11.1970 – modifiche al progetto di ampliamento di un fabbricato industriale posto in Via della Beverara n. 37/2 di cui alla licenza P.G. n. 78460/69 del 7/2/1970;
- CONDONO EDILIZIO P.G. N. 024826 DEL 22.03.1986 – RILASCIATO IN DATA 11.07.1997 – Costruzione di tettoia non residenziale accessoria adibita protezione automezzi; Costruzione di 2 tettoie non residenziali chiuse su più di un lato; Realizzazione di superficie utile;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ P.G. 106716 DEL 16.07.1996 – Realizzazione di barriera in acciaio verniciato colore bianco avorio, modifica prospetto fronte sud;

- CONCESSIONE EDILIZIA P.G. 73856/2000 DEL 16.05.2000 – RILASCIATA IN DATA 29.06.2001  
– sanatoria di opere abusivamente realizzate, consistenti in modifiche prospettiche della zona retrostante al fabbricato relativa all'apertura di un portone di carico e scarico, spostamento di finestre basse ai alti del portone, apertura di una piccola porta e modifiche alla distribuzione interna per effetto della modesta traslazione del fabbricato rientrante nella tolleranza costruttiva del 2%; Esecuzioni di lavori consistenti nell'ampliamento del fabbricato, al fine di realizzare dei servizi igienici, mediante l'utilizzo dell'ulteriore incremento "Una Tantum" nella misura del 20%;
- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- ART.62 AMBITI CONSOLIDATI DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTI
  - DEFINIZIONE E GENERALITÀ:

Gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa sono parti del Territorio urbano strutturato, a destinazione mista, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Al fine di conseguire il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, il contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali vengono prioritariamente destinati alla realizzazione di opere e interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade.
  - DISCIPLINA DEGLI USI
    - a. *Usi esclusi.*

È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:(2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali
    - b. *Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.*

L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico;(4b) commercio in medio-grandi strutture: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore; (4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.
  - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione qualora si configuri come demolizione con ricostruzione fuori sagoma a parità di volume e di nuova costruzione finalizzata all'utilizzo di incentivi volumetrici previsti dall'art. 56, comma 3. Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) è comunque ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica



d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

○ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal PSC negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali". Sulle aree non edificate riconosciute come corridoio ecologico territoriale del fiume Reno, nodo ecologico semplice "Parco dell'Acquedotto", connettivo ecologico paesaggistico, "Parco del canale Navile" e nodi ecologici urbani, qualora non siano predisposti specifici progetti, sono da prevedersi piantumazioni con impianto regolare di esemplari arborei e/o arbustivi, di specie autoctone o (in subordine) naturalizzate, che potranno essere parzialmente modificate nella consistenza e struttura per adeguarsi al progetto complessivo dello specifico elemento di dotazione ecologica e ambientale nel frattempo predisposto.

○ **STRALCIO ART. 56 COMMA 3 DEL RUE – LIVELLI PRESTAZIONALI MIGLIORATIVI: INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Per alcuni obiettivi la norma fissa livelli prestazionali migliorativi finalizzati a garantire una maggiore sostenibilità edilizia delle costruzioni. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici sono ammessi, entro i limiti di seguito definiti, interventi diretti estesi all'intero edificio con ampliamento una tantum nel lotto; l'ampliamento massimo è fissato nel 10% del volume totale esistente (Vte) nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentono il conseguimento dei livelli prestazionali migliorativi fissati dalle Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2) e nel 20% del volume totale esistente (Vte) nel caso di conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle stesse schede. Gli incentivi volumetrici non sono computati nelle soglie dimensionali che qualificano gli interventi di rilevante impatto urbanistico richiamati nell'art. 59. Nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, sono pertanto esclusi dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto. Tutti gli interventi di ampliamento che usufruiscono dell'incentivo saranno oggetto di controllo *ante operam* e di verifica del raggiungimento dei livelli migliorativi attraverso la certificazione ambientale da conseguirsi secondo metodologie indicate dall'Amministrazione Comunale. Le modalità, le specifiche dimensionali ed il dettaglio degli interventi atti ad accedere agli incentivi correlati alla rimozione dell'amianto, sono definiti nelle Disposizioni Tecniche Organizzative di cui all'articolo 81 del presente Regolamento. Nel caso di interventi regolamentati dal POC, sarà il POC stesso a definire quali livelli prestazionali

migliorativi siano da raggiungere con gli interventi, con riferimento agli obiettivi prestazionali degli aggregati e degli edifici, nel rispetto delle Valutazione di sostenibilità del PSC e del POC. L'ampliamento non è realizzabile per edifici di interesse storico-architettonico; per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale l'intervento è ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via. Gli ampliamenti non sono altresì consentiti nell'ambito storico denominato "Nucleo di antica formazione", negli ambiti di valore naturale e ambientale e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate dalla Tavola dei vincoli. Negli ambiti storici denominati "Quartieri giardino", "Tessuti compatti" e "specializzati", gli incentivi volumetrici sono invece realizzabili per gli edifici non individuati come di interesse storico architettonico. All'interno degli stessi ambiti, nel caso di edifici individuati dal RUE come di "interesse documentale", il titolo edilizio potrà essere rilasciato se valutato compatibile con le caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o culturale eventualmente presenti nell'edificio, previo parere favorevole della CQAP a seguito degli "studi e approfondimenti specifici" di cui al comma 4 dell'art. 57. Tutti gli interventi di ampliamento negli ambiti storici denominati "Quartieri giardino", "Tessuti compatti" devono sempre rispettare i caratteri insediativi propri degli Ambiti nei quali ricadono; e pertanto, anche l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario, non possono comportare il superamento dell'altezza del fronte degli edifici circostanti intesi come quelli a confine e prospicienti se nel medesimo Ambito.

○ **DEFINIZIONE CALCOLO VTE**

È la figura solida definita dal profilo perimetrale esterno a partire dal piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati). Sono esclusi dal calcolo i balconi e gli sporti aggettanti fino a m 1,50, le sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), le scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo (solo se realizzate per obiettivi di sicurezza, ad integrazione di scale interne alla sagoma degli edifici) e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici. Per i piani parzialmente interrati l'altezza da utilizzare per la determinazione del Vte è la misura della distanza terreno-soffitto che si ottiene dividendo la superficie delle porzioni di fronte edilizio sopra la linea di terra per lo sviluppo lineare delle pareti stesse. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno circostante mediante opere di contenimento e sostegno, scannafossi, corselli a cielo aperto ecc., di larghezza superiore a 3,00 m, si considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione. Le asportazioni di terreno per realizzare tali interventi e le modifiche morfologiche permanenti fino a 50 cm di spessore non rilevano ai fini del computo del Vte. Pertinenze e volumi tecnici non sono computabili nel volume totale esistente Vte. - Il Vte è il parametro utilizzabile per il calcolo del volume esistente e di progetto negli interventi di demolizione e ricostruzione. - Quando il progetto modifica l'andamento naturale del terreno il Vte utilizzabile deve riferirsi alla quota di campagna dello stato finale. Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche e antisismiche degli edifici, ai

fini della determinazione del Vte utilizzabile, sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle strutture necessari per il raggiungimento dell'obiettivo requisito.

Come anticipato in premessa, l'inserimento in POC, consente comunque di definire una potenzialità edificatoria massima superficiale e volumetrica e, nell'ambito di tali parametri, il progetto presentato all'interno della richiamata procedura a firma dell'ing. -----, consente di individuare parametri edificatori che tengono in considerazione anche vincoli edificativi, quali distanze dai confini, altezze, vincoli elettromagnetici, ecc.

In sintesi la potenzialità di ricostruzione, sarà calcolata in ragione dei seguenti parametri desumibili dal progetto a firma dell'ing. ----- (ALLEGATO D), facente parte integrante della presente stima:

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>				
<b>PIANO</b>	<b>S.U.</b>	<b>S.A.</b>	<b>S.A. INTERRATA</b>	<b>S.A. PARTI COMUNI</b>
<i>1° Interrato</i>			373,37	501,21
<i>2° Interrato</i>			279,29	487,27
<i>Terra</i>	533,41	81,12		69,94
<i>Primo</i>	549,91	81,12		
<i>Secondo</i>	549,91	81,12		
<i>Terzo</i>	549,91	81,12		
<i>Quarto</i>	272,12	175,84		
<b>TOTALE</b>	<b>2455,26</b>	<b>500,32</b>	<b>652,66</b>	<b>1058,42</b>

<b>TOTALE S.U.</b>	2455,26	1,00	2455,26
<b>TOTALE S.A.</b>	2211,40	0,60	1326,84
<b>TOTALE S.C.</b>			<b>3782,10</b>

Con riferimento alla realizzazione dell'opera di recupero volumetrico per l'esecuzione di un nuovo edificio ad uso residenziale, si ritiene opportuno e cautelativo mantenere in essere, nonostante l'ipotizzato intervento diretto di cui al richiamo in premessa, alcune condizioni previste nel POC, soprattutto per quanto attiene l'area esterna, in dettaglio:

- L'intervento si dovrà fare carico della riqualificazione dell'area di proprietà demaniale adiacente all'area di pertinenza, per un totale di circa 2.160,00 mq (Foglio 68 Mapp.li 193 e 199 – Vedi stralcio estratto di mappa – Lettera "A") prevedendo: la conversione dei suoli a prato, la realizzazione di un percorso pedonale in calcestruzzo, la piantumazione di alberature e la realizzazione di una zona giochi. L'intervento è stato stimato con un costo presunto di **€ 108.325,00**;
- L'attuatore si farà carico dell'acquisizione di una porzione di terreno confinante a sud, censita al Foglio 68 mappale 201 (vedi stralcio estratto di mappa – Lettera "B"), per razionalizzare il confine di proprietà e per consentire il completamento dell'intervento di sistemazione a verde. Una parte del terreno acquisito, pari a ca. 340,00 mq, sarà successivamente ceduta al Comune. L'area è già stata acquisita da parte del richiedente;



## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 22/04/2020 codice identificativo 0353-023911-2020 valevole sino al giorno 22/04/2030 redatto dall'ing. Massimo Corsini, numero di accreditamento 03653. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (ALLEGATO J).

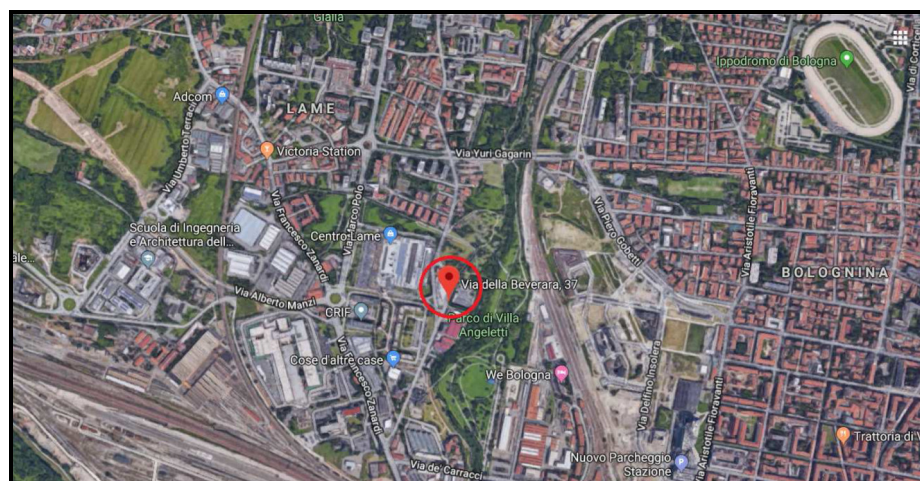
## 13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato dal Fallimento Donini e Grandi S.R.L.

## 14. Descrizione del bene

L'edificio ad uso industriale è ubicato in Via della Beverara n. 37 in Comune di Bologna, ovvero in un'area semiperiferica, che negli ultimi anni ha subito un processo di valorizzazione verso gli usi terziari e residenziali oltre ad essere ottimamente servita dai mezzi pubblici.

A dettaglio si rimanda alla vista aerea.



L'edificio è composto da un corpo di fabbrica principale e da corpi accessori e pertinenziali per una superficie commerciale, al netto dell'area esterna esclusiva di proprietà (840,00 mq ca.), pari a 1.700,00 mq ca.

L'immobile, oggetto di numerose modifiche e ampliamenti nel corso degli anni, è tipologicamente riconducibile come struttura funzionale, strutturale e architettonica ad un edificio industriale, con un'ampia zona di lavorazione a doppio volume, blocco uffici su due piani in "testa" al fabbricato e staccate dallo stesso ma collegato all'edificio, un corpo di fabbrica accessorio nel quale sono stati ricavati le zona refettorio, spogliatoi e magazzini. Il fabbricato accessorio e il fabbricato principale sono planimetricamente collegati da una tettoia.

Ai confini dell'area di proprietà è stata altresì realizzata una tettoia per ricovero automezzi.

Si ritiene, anche in ragione della metodologia di stima (determinazione del valore di trasformazione), di non soffermarsi sulle finiture e sullo stato di manutenzione dell'immobile, comunque rilevabili dalla documentazione fotografica facente parte integrante della presente, in quanto lo stesso sarà oggetto di demolizione.

## 15. CONFORMITÀ IMPIANTI

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

## 16. CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza commerciale, ai fini della metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore, ovvero "valore di trasformazione", sarà calcolata in ragione dei dati metrici desumibili dal progetto redatto dall'ing. ----- facente parte dell'inserimento nel Piano Operativo Comunale.

La Superficie Lorda Vendibile da porre a base del calcolo, avendo assunto le Superfici Utili e Accessorie dall'elaborazione progettuale di cui sopra, sarà definita applicando agli stessi un incremento del 20%.

Nel dettaglio:

<b>Superficie Utile</b>	2455,00	1,20	2946,00
<b>Superficie Accessoria</b>	1326,00	1,20	1591,20
<b>Totale Superficie Lorda Vendibile</b>			<b>4537,20</b>

## 17. STIMA DEL BENE

### a. ASPETTO ECONOMICO

Con il presente giudizio di stima, come detto, si determina il più probabile valore di mercato all'attualità del bene immobiliare in esame appartenente alla **Società Donini & Grandi – DO-GRA**, ovvero la più probabile quantità di denaro, o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se gli immobili fossero messi in vendita per un adeguato periodo di

tempo in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni (cfr. International Valuation Standards, IVS 1, 3.1).

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura fallimentare, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge:

- i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12/18 mesi);
- il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura fallimentare, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale definita tra il 15% e il 30%.

#### **b. PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per quanto attiene l'edificio in un mercato concorrenziale la formazione dei prezzi sconta la suscettività edificatoria del bene.

Utilizzando quindi come riferimento la dottrina italiana, si utilizzerà per la stima in esame il "valore di trasformazione", definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione.

Il principio sotteso è che l'attuale e più probabile valore di mercato dell'area edificabile corrisponda al prezzo più alto che un imprenditore – trasformatore può essere disposto ad accettare per l'acquisto della stessa area, naturalmente in condizioni ordinarie.

Il "valore di trasformazione" presuppone che la stessa trasformazione sia finalizzata al migliore utilizzo del bene, intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento.

Il procedimento di stima mediante il "valore di trasformazione" è un procedimento analitico, consistente nella differenza attualizzata tra il valore del prodotto edilizio finito e il costo di trasformazione.

L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato di un bene coincida con il massimo prezzo che un imprenditore – trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di "ordinarietà", per l'acquisto dell'immobile da trasformare.

In termini algebrici si ha:

$$V = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1+r)^n + (1+r_2)^n - 1}$$

essendo:

- $V_{pf}$  = valore di mercato del prodotto edilizio trasformato al momento del suo completamento che sarà determinato con approccio reddituale;
- $Kc + U$  = costo tecnico di costruzione (Kc) al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U);
- $Op$  = onorari professionali inerenti all'elaborazione dei progetti architettonici impiantistici e strutturali, nonché le relative direzioni lavori, e il compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di progetto ed esecuzione;
- $Ou + Cc$  = oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2) e contributo sul costo di costruzione (Cc);

- $S =$  sommatoria di spese generali (Sg) e di commercializzazione (Sc);
- $I =$  interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula matematica finanziaria;
- $I = C * d * (q^n - 1)$ , dove “C” è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e “d” rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento; tenuto conto dell’attuale situazione creditizia si ipotizza una leva finanziaria al 50%
- $P + IMP =$  profitto dell’imprenditore – trasformatore al lordo delle imposte:  
in base all’approccio estimativo classico viene determinato come percentuale del Valore del prodotto edilizio finito anche se, sovente, gli stessi imprenditori preferiscono stimarlo con riferimento ai costi totali diretti o indiretti, sommati gli oneri finanziari; tale percentuale tiene conto dell’attuale fase del mercato immobiliare, del settore di mercato in cui si opera (residenziale), della localizzazione dell’intervento e altri fattori che possono incidere sul rischio dell’operazione immobiliare;
- $r =$  *saggio di attualizzazione:*  
l’allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il coefficiente di anticipazione  $q^n$ , ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all’ultimazione dell’operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell’imprenditore, l’attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari; il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da titoli di stato di orizzonte temporale, analogo a quello ipotizzato per la trasformazione degli immobili;
- $n =$  numero di anni intercorrenti tra la data di riferimento della stima ed il termine di trasformazione:  
Gli interessi passivi devono essere calcolati sull’intero ammontare delle somme necessarie alla trasformazione, comprendendo anche il costo di acquisto del bene che costituisce l’incognita ricercata. Peraltro, i pagamenti che l’imprenditore deve sostenere sono in parte attenuati dalla possibilità di incassi per acconti o vendite anticipate e il calcolo analitico di questa voce di spesa e di entrata sul cui flusso di cassa trimestrale verrebbe applicato il tasso di interesse concordato. Per tale motivo, spesso non si considerano gli interessi del capitale impiegato per l’acquisto dell’immobile perché si assume che possano essere compensati da quelli attivi dovuti per le somme incassate per vendite anticipate. La questione può essere risolta distinguendo l’entità degli interessi sul costo dell’area dagli interessi passivi su altri costi.  
In altri termini  $I = I + V * [(1+r1)^n - 1]$ , dove:  
 $I =$  rappresenta l’ammontare degli interessi sul capitale impiegato nei costi di produzione;  
 $V * [(1 + r1)^n - 1] =$  rappresenta gli interessi dovuti sul capitale impiegato per l’acquisto dell’area;  
 $r1 =$  rappresenta il tasso debitore e deve essere distinto da “r” che, rappresenta invece il tasso di attualizzazione.

#### c. CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento a quanto riportato in premessa e data la particolare natura dell’edificio nonché delle sue potenzialità di trasformazione, le consistenze immobiliari assunte ai fini estimativi si riferiscono a quelle potenziali edificabili desumibili dal progetto approvato in sede di POC.

#### d. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE

Coerentemente al procedimento di stima adottato e in precedenza ampiamente descritto si procede alla determinazione del valore dell'area:

$$V = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1+r)^n + (1+r_2)^n - 1}$$

V<sub>pf</sub> = Il valore di mercato del prodotto edilizio finito è determinato per comparazione sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore.

A migliore chiarimento si riportano i valori indicati dalle fonti informative indirette ovvero Agenzia delle Entrate e FIAP 2015.

• **FIAP 2018 – (Report Ottobre 2017 – Aprile 2018)**

Abitazioni nuove o completamente ristrutturate:

min = €/mq 2.200,00 max = €/mq 2.800,00

Le indagini di mercato dirette presso gli operatori del settore, hanno sostanzialmente confermato i valori rilevati dalle fonti indirette e richiamate in precedenza.

In ragione della valutazione del progetto prospettato e dell'ubicazione dell'intervento, lo scrivente ritiene di potere considerare come valore unitario medio il seguente importo:

<b>Abitazioni</b>	<b>€/mq 2.550,00</b>
4.537,00 mq x 2.550,00 €/mq =	<u>11.569.350,00 €</u>
<b>TOTALE =</b>	<b>11.569.350,00 €</b>

Kc + U = *Costo tecnico di ristrutturazione degli edifici (Kc) al lordo dell'utile di impresa:*

Il costo di ristrutturazione dell'edificio in esame, in riferimento alle indagini esperite, si può determinare in € 1.650,00 al mq di S.L.V. per l'edilizia residenziale e terziaria/commerciale.

4.537,00 €/mq x 1.650,00 €/mq =	<u>7.486.050,00 €</u>
<b>TOTALE =</b>	<b>7.486.050,00 €</b>

Op = *Onorari professionali*

I costi professionali, vengono quantificati nel 4% del costo di realizzazione dell'opera.

7.486.050,00 € x 0,05 =	<u>374.302,50 €</u>
<b>TOTALE =</b>	<b>374.302,50 €</b>

Ou + CC = *oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2) e contributo sul costo di costruzione (Cc).*

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si è proceduto a valutare un importo di carattere cautelativo in ragione dei parametri economici e dimensionali reperiti dalla documentazione a corredo della richiesta di inserimento in POC.

I costi quantificati in ragione del progetto depositato sono i seguenti:

<b>TOTALE =</b>	<b>600.000,00 €</b>
-----------------	---------------------

S = *è la sommatoria di spese generali (Sg) e di commercializzazione (Sc);*

I costi sono determinati in ragione del 1,0% per Sg e 1,5% per Sc sulla base del Valore di mercato del prodotto edilizio finito

Sg	11.569.350,00 € x 0,01 =	115.693,50 €
Sc	11.569.350,00 € x 0,015 =	<u>173.540,25 €</u>
<b>TOTALE =</b>		<b>289.233,75 €</b>



*I = Interessi Passivi*

Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 50% ad un tasso del 4,0%. Gli oneri finanziari sono correlati ai tempi in cui vengono sostenuti i costi di trasformazione (si ipotizza come detto un arco di tempo per l'intervento pari a ca. 4 anni). Si è quindi proceduto al calcolo degli interessi passivi per un ammontare di € **437.479,31**. Per le specifiche del calcolo si rimanda all'Allegato F;

*P+Imp = Il profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte è determinato come percentuale del prodotto edilizio finito.*

Tale parametro esprime il rendimento atteso dall'operatore immobiliare ed è calcolato come un saggio privo di rischio più un premio per il rischio;

Il tasso privo di rischio è determinato con riferimento alla media del rendistato degli ultimi 3 mesi ca. 1,0%.

Il premio per il rischio è calcolato in riferimento alle indicazioni contenute nel manuale per l'esame della qualità degli attivi immobiliari, pubblicato dalla B.C.E., ovvero il 10%. Si allega (Allegato E) estratto del documento della European Central Bank, Asset Quality Review – Phase 2 Manual cap. 5.

Ai fini della determinazione del valore del premio di rischio, si è adottato il parametro inferiore a 48 mesi.

**Table 76**

Minimum risk premia benchmarks

Minimum risk premia	Months for development of the land (including sale)			
	<40	<80	<120	>=120
Social housing/council housing for first residence	8%	9%	10%	11%
Residential housing (first homes)	10%	11%	12%	13%
Residential housing (second homes), hotels, offices, commercial, elderly care homes or student halls of residence	12%	13%	14%	15%
Industrial, logistics, parking	14%	15%	16%	17%

*P+Imp*

11.569.350,00 € x 0,10 = 1.156.935,00 €

**TOTALE = 1.156.935,00 €**

Per quanto riguarda la determinazione del tasso di attualizzazione, si considera il tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di titoli di stato italiani di pari orizzonte temporale, 1,0% (r), per una durata dell'operazione di 4 anni (n).

Inserendo gli importi delle singole voci nella formula sopra richiamata (il dettaglio del calcolo è riportato in una scheda dedicata – Allegato F) si ottiene:

Valore 980.279,00 €

**Arrotondato a 980.000,00 € (euro novecentoottantamila/00)**

La stima del bene immobiliare de quo è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica;
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Si precisa inoltre che dal punto di vista commerciale è certamente conveniente procedere alla vendita dell'intero.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare:

### **LOTTO UNICO**

#### **Complesso industriale e pertinenze**

Si detrairà il 24% circa del valore stimato pari a € 230.000,00 per tenere conto della vendita forzosa.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 980.000,00

Percentuale di abbattimento circa 24 %

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 750.000,00**

**(Euro settecentocinquantamila/00)**

\* \* \*

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

Bologna, 04 maggio 2020