

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORE PROF. DOTT. RENATO SANTINI	
	* * *	N. 03/2013
	FALLIMENTO “CONSORZIO COPALC BOLOGNA”	Lotto 194
	Società Cooperativa	
	* * *	
	Per la valutazione dei beni oggetto del compendio sono stati nominati i	
	Consulenti Tecnici d’Ufficio nella procedura fallimentare indicata in	
	epigrafe:	
	- Prof. Ing. Tomaso Trombetti con studio in Bologna, viale Risorgimento	
	n. 2	
	- Agr. Antonello Serra con studio in Bologna, via Massimo D’Azeglio n.	
	57	
	- Geom. Andrea Remondini con studio in Pianoro, via A. Costa n. 58	
	- Geom. Marco Gozzoli con studio in Bologna, via Barberia n. 22/2	
	- Arch. Mario Chiavelli con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226	
	I quali procederanno mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci	
	nell’incarico a loro affidato di produrre relazione di stima sugli immobili di	
	pertinenza del fallimento medesimo; l’incarico sarà svolto specificando i	
	seguenti punti:	
	1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli	
	stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno	
	delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati	

	del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di	
	tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di	
	conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni	
	rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità,	
	la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;	
	2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale	
	l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione	
	(precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es.	
	contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile)	
	conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date	
	d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o	
	meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il	
	corrispettivo eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti	
	rinvenuti;	
	3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la	
	vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo	
	frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;	
	4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le	
	caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei	
	manufatti e delle aree;	
	5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali	
	obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU/TARES a titolo	
	d'esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e	
	redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un	
	prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di	

formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i

vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della

regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della

dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza

ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed

epoca di alienazione.

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del

Comune di Bologna, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni),

espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per rispondere al presente quesito è quindi necessario stimare il valore da attribuire al terreno in relazione alla propria capacità edificatoria, ma esaustivamente descritto nell'apposito paragrafo.

In primo luogo si precisa, in generale, come la formulazione di un giudizio di valore di un bene immobile, in base alla dottrina estimativa, debba articolarsi in tre distinti momenti:

- la determinazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione dei dati di fatto e dei dati ipotetici con esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati.

Nella fattispecie il tipo economico del valore da stimare per i beni in esame è chiaramente definito nell'incarico formulato dal Giudice. Precisamente viene richiesto il più probabile valore del terreno precedentemente descritto, da stimarsi in relazione alla sua capacità destinazione urbanistica.

I procedimenti di stima idonei per individuare il probabile valore di libero mercato di un bene immobile sono indiscutibilmente il procedimento sintetico e quello analitico. Su questo punto occorre soffermarsi per accertare

se nella stima dell'area sussistano i presupposti e le condizioni per l'applicabilità dei due distinti procedimenti.

E' appena il caso di ricordare che il procedimento sintetico s'incentra sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo attraverso il quale si origina il valore del bene.

Nel nostro caso il procedimento sintetico risulta di difficile applicazione e non idoneo alla determinazione di attendibili risultanze. Infatti, questo procedimento richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare, poi, il bene oggetto di stima. E' evidente che tale collocazione, cioè la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino di altra scala, come lo scarso numero di gradini li imporrebbe con un'alzata troppo forte e, perciò inidonea alla giusta collocazione del bene da stimare.

I prezzi di riferimento devono essere numerosi e riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione; essi, inoltre, devono essere verificati in tempi prossimi alla data di stima (o comunque omogeneizzati con indici obiettivi) ed, infine, devono essere della medesima attendibilità.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni di cui si assume il prezzo di mercato e, naturalmente, di quelle del bene da stimare.

Passando dal generale al particolare, nel caso in esame sussistono elementi preclusivi all'applicabilità del metodo sintetico che si basa, come detto, sulla comparazione con dati di mercato analoghi; invero, quando trattasi di aree

(come quella in esame) singolari e che non hanno idonei paragoni in quella

particolare area del Comune di Bologna , tale procedimento non può trovare

una valida applicazione, e ciò in quanto non risultano reperibili sul mercato

dati economici (*incidenza unitarie*) sufficientemente attendibili per una

diretta formulazione di un giudizio di stima comparativo.

Infatti, si dovrebbe accertare, come già evidenziato, una scala di prezzi noti

di aree edificabili, di simile analogia economica con quello da stimare,

dovendo, detta analogia, derivare da una medesima suscettività

all'utilizzazione edificatoria correlata a numerosi e dissimili elementi,

quali: l'uguaglianza dei valori del prodotto edilizio finito, l'uguaglianza dei

costi di trasformazione, l'uguaglianza dei tempi relativi agli interventi

trasformativi, etc.

Da quanto precisato, consegue che, per i giudizi estimativi afferenti aree di

precipue caratteristiche, come quelle in esame, gioco forza è necessario

adottare il procedimento di stima analitico.

Tale procedimento trova la sua logica spiegazione economica nel

considerare il complesso come un bene di produzione, dal quale, mediante

l'applicazione di un determinato capitale, equivalente al costo di

trasformazione, può ottenersi un prodotto modificato.

E' evidente come il procedimento analitico, nel caso di suoli edificabili,

utilizzi l'aspetto economico "*valore di trasformazione*", non come aspetto

economico, ma come metodo per giungere al più probabile valore di mercato

dei suoli medesimi.

In altri termini, il valore incognito del bene di produzione – area – risulterà

dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio finito – complesso

abitativo – ed il costo di trasformazione – (*costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitto, remunerazione del rischio*), differenza che, essendo relativa a valori, costi ed altri elementi deve essere riportata a tale data per allinearla cronologicamente con il rischio di valore attuale incognito del bene da stimare.

Individuata la metodologia valutativa più appropriata al fine di determinare, per le aree edificabili in oggetto, il tipo economico “*valore di mercato*”, precisiamo che il terzo momento del giudizio di stima è stato articolato sulla determinazione dei dati di fatto e dei dati ipotetici e cioè rispettivamente degli elementi quantitativi e qualitativi caratterizzanti i beni oggetto di valutazione (*dati di fatto*) e degli elementi economici (*dati ipotetici*) da applicare ai sopra detti dati di fatto.

I primi, già indagati nei precedenti capitoli della relazione, hanno riguardato i dati catastali, la situazione urbanistico - legale ed anche l’ubicazione, l’ampiezza, le caratteristiche dei suoli, i collegamenti viari, la dotazione di servizi nelle aree contermini e, segnatamente, l’esatta individuazione della suscettività edificatoria espressa in mq di superficie suddivisa per destinazione dei fabbricati realizzabili sulle aree stimande.

I dati ipotetici, e cioè quelli economici, hanno riguardato tutti gli elementi – quantità economiche – indispensabili per determinare il valore di mercato di un suolo fabbricabile in base al “*valore di trasformazione*”.

Ciò rilevato, in generale, la formula risolutiva risulta la seguente:

$$V = \frac{V_{pef} - (Kc + Op + Ou1 + Ou2 + C + S + Int. + Imp. + Pn)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V: valore di mercato – incognito – dell’area al momento di stima.

V_{pef}: valore di mercato del prodotto edilizio finito al momento della sua totale ipotetica alienazione.

K_c: costo di costruzione riferito al tempo medio dell’intervento.

Op: onorari professionali.

Ou_{1/2}: oneri di urbanizzazione

C: contributo per il permesso di costruire

S: spese generali

Int: interessi

Imp: imposte

P_n: profitto normale netto dell’imprenditore

r: saggio di sconto all’attualità

n: tempo intercorrente dal momento della stima alla totale ipotetica alienazione del prodotto edilizio.

Come di sovente accade, sussistono casi nell’ambito dei quali la formula teorica indicata dalla dottrina abbisogna di particolari modificazioni, perché la specificità del giudizio di stima che si deve risolvere, non ricadendo nella norma, presenta peculiari aspetti.

Ciò, invero, accade nel giudizio di valore di cui trattasi.

La formula suddetta viene quindi semplificata nella fattispecie operativa a causa anche della mancata applicazione di alcuni valori:

$$V_{pef} = (K_c + Op + Urb + ICM + P_n + R)$$

V =

$$(1 + r)^n$$

Vengono quindi inseriti:

Urb = valore conglobato degli oneri di urbanizzazione

ICM = interessi

R = rischio operativo

La risoluzione della formula sopra riportata consente la determinazione del valore di mercato dell'area da stimare.

La valutazione del terreno è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale che deriva dalla sua capacità edificatoria; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

A conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà di zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lotto di terreno inserito nel comparto C 2.14 sito nei pressi di via Primaria nel Comune di Castello d'Argile, in località Venezzano. Il terreno, di superficie fondiaria pari a mq 19.798,00, è destinato a edilizia prevalentemente residenziale (direzionale, commerciale, artigianale di servizio e pubblici esercizi), per complessivi 4993,00 mq di SU e 2.512,00 di Superficie accessoria (SA).

Per maggiori dettagli si veda il paragrafo "Descrizione del Bene".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Terreni e del

Comune di Castello d'Argile così identificato:

CONSORZIO COPALC BOLOGNA con sede in Bologna - proprietà per 1/1

Foglio 30

- Particelle 299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312.

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

CONSORZIO COPALC BOLOGNA Società Cooperativa a R. L. con sede

in Bologna (BO), CF: 00457940377, **proprietà per 1/1.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Il terreno edificabile in oggetto risulta correttamente accatastato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non risultano esistenza di parti comuni e servitù. Vedi Relazione notarile del

Notaio Umberto Tosi . Allegato nr. 1.

PERTINENZA

Il CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop. a R. L. risulta ad oggi

pieno proprietario del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Piena proprietà al Consorzio Copalc:

- Per le particelle

299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312

con atto di compravendita del Notaio Iacopo Bersani del 23/02/2001

rep. N. 23806 trascritto a Bologna il 20/03/2001 al part. 8887

Allegato 2.

Per maggiori dettagli si veda la Relazione notarile del Notaio Umberto Tosi

Allegato nr. 1.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come da relazione notarile redatta dal Notaio Umberto Tosi allegata agli atti.

- Per i mappali

299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312:

Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 20 Aprile 2001

n.part.3541 - per Lire 5.700.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di

Cento spa;

Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 14 Maggio 2007

n.part.7233 - per Euro 6.400.000. a favore della Cassa di Risparmio di

Cento spa;

- Convenzione urbanistica con il Comune del 17/04/2009 del Notaio

Andrea Errani rep. 80465 matr. 25538 trascritta il 06/05/2009 al

part.12315; Allegato nr. 3.

REGIME FISCALE

La Società fallita E' qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE**.

L'immobile è un terreno edificabile.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il

regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per il terreno edificabile in oggetto risultano rilasciati dal Comune Castello

d'Argile i seguenti atti:

- Convenzione urbanistica con il Comune del 17/04/2009 del Notaio

Andrea Errani rep. 80465 matr. 25538 trascritta il 06/05/2009 al

part.12315; Allegato nr. 3.

- Variante al Piano Particolareggiato del Comparto C 2.14. Delibera

del Consiglio n° 67 del 12/12/2008. Allegato nr. 4 (Stralcio).

- Istruttoria urbanistica – edilizia del PdC N.45/2009, da cui si evince

come gli oneri di urbanizzazione secondaria sui lotti 8 e 9 ammontino

a € 37.000 e possono essere scomputati a fronte di opere da

realizzarsi nel Comparto C 2.14. Allegato nr. 5.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Lotto di terreno edificabile per la costruzione di un fabbricato in edilizia

prevalentemente residenziale (direzionale, commerciale, artigianale di

servizio e pubblici esercizi). Il terreno appare libero senza nessuna opera

realizzata, si fa presente come un'ampia parte del terreno sia inquinata ed

oggetto di bonifica tutt'ora in corso, in carico alla ditta "Autoadesivi Magri"

e per cui al momento non sono stimabili i tempi di completamento, ma che

per quanto potuto ricostruire si protrarranno per lo meno sino al 2015.

Allegato 6.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di un terreno sito nel Comune di Castello d'Argile in località

Venezzano nel comparto edificatorio denominato "C 2.14" destinato ad

edilizia residenziale e terziaria per complessivi mq 4993 di SU e mq 2512 di

SA. Nel dettaglio così suddivisi:

SC residenziale 6.700 mq, così suddivisa:

SU netta residenziale 4.188 mq

SA netta servizi 2.512 mq

SC terziari 585 mq

	Attrezzature collettive 220 mq	
	Vedasi a tal proposito l'allegato nr. 7.	
	Del comparto fanno parte 10 lotti, (superficie catastale complessiva di mq	
	19.798), di cui tre (lotti 1,2,3) non soggetti ad alcuna opera propedeutica	
	all'inizio dei lavori, mentre i rimanenti 7 (lotti 4,5,6,7,8,9,10) sono	
	subordinati alla esecuzione di opere di bonifica del terreno. Vedasi allegato	
	6. Sul lotto 2, in aggiunta ai 585 mq di SC terziaria, dovrà essere realizzata	
	una sala polivalente per complessivi 220 mq da cedere al Comune. Per	
	quanta riguarda le caratteristiche tecniche della sala polivalente si veda	
	l'allegato nr. 8. Per la ripartizione di SU ed SA nei vari lotti vedasi	
	l'allegato nr. 9.	
	Il soggetto attuatore, assume a proprio carico per intero le spese di opere di	
	urbanizzazione primaria, ed è tenuto a corrispondere per intero gli oneri di	
	urbanizzazione e il costo di costruzione. Il soggetto attuatore è altresì tenuto	
	a corrispondere una quota in conto capitale di € 37.500,00. Per maggiori	
	dettagli si veda la convenzione in allegato nr. 3.	
	CONSISTENZE COMMERCIALI	
	SC residenziale 6.700 mq, così suddivisa:	
	SU netta residenziale 4.188 mq	
	SA netta servizi 2.512 mq	
	SC terziari 585 mq	
	Attrezzature collettive 220 mq	
	STIMA DEL BENE	
	Lotti 1 e 3:	
	Il valore viene determinato pertanto in base al valore di trasformazione della	

	stessa ipotizzando un ricavo totale a lavori ultimati pari a € 1.750 €/mq di	
	Superficie Commerciale. Da cui, con riferimento ad una superficie	
	commerciale pari a mq 2.110,30 può essere stimato un ricavo totale dalla	
	vendita del bene pari a € 3.693.030,25.	
	Il costo di costruzione per la parte fuori terra viene stimato in € 1.250/mq di	
	SC , quest'ultima valutata come 1,15 SC. Da cui si ottiene un costo	
	complessivo di costruzione pari a € ; così ottenuto: mq 1.827,70 x 1.250	
	€/mq = € 2.284.625,00	
	- Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori,	
	spese di commercializzazione, oneri finanziari, rischi ed imprevisti	
	(escluse U1, incluse U2 e Costo di Costruzione) e altri oneri derivanti	
	dalla Convenzione con il Comune: € 617.762,60	
	Per un totale spese paria € 2.902.387,60	
	Il valore di stima risulta pertanto: € 3.693.030,25– € 2.902.387,60= €	
	790.642,65.	
	Lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10:	
	Il valore viene determinato pertanto in base al valore di trasformazione della	
	stessa ipotizzando un ricavo totale a lavori ultimati pari a € 1.750 €/mq di	
	Superficie complessiva commerciale. Da cui, con riferimento ad una	
	superficie complessiva commerciale pari a mq 4.465,83 può essere stimato	
	un ricavo totale dalla vendita del bene pari a €7.815.193,75.	
	Il costo di costruzione per la parte fuori terra viene stimato in € 1.250/mq di	
	SC, da cui si ottiene un costo complessivo di costruzione pari a €	
	4.834.375,00 ; così ottenuto: mq 3.867,50 x 1.250 €/mq = € 4.834.375,00	
	Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori, spese	

	di commercializzazione, oneri finanziari, rischi ed imprevisti (incluse U1,	
	U2 e Costo di Costruzione) e altri oneri derivanti dalla Convenzione con il	
	Comune: € 1.307.215,00.	
	Per un totale spese paria € 6.141.590,00	
	Il valore di stima risulta pertanto: € 7.815.193,75. – € 6.141.590,00= €	
	1.673.603,75.	
	Per tenere in debito conto del fatto che per i lotti in oggetto non è possibile	
	dare corso alla costruzione in quanto in detti terreni è necessario che sia	
	completate le operazioni di bonifica di cui alle precedenti sezioni, il valore di	
	questi lotti viene ridotto del 35% circa, pertanto il valore risulta pari a €	
	1.673.603,75 x 0,65= € 1.087.842,44.	
	Lotto 2:	
	Il valore viene determinato pertanto in base al valore di trasformazione della	
	stessa ipotizzando un ricavo totale a lavori ultimati pari a € 1.725 €/mq di	
	Superficie complessiva commerciale. Da cui, con riferimento ad una	
	superficie complessiva commerciale pari a mq 602 può essere stimato un	
	ricavo totale dalla vendita del bene pari a € 1.039.398,75.	
	Il costo di costruzione per la parte fuori terra viene stimato in € 1.250/mq di	
	SC, da cui si ottiene un costo complessivo di costruzione pari a €	
	731.250,00 ; così ottenuto: mq 585 x 1.250 €/mq = € 731.250,00	
	- Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori,	
	spese di commercializzazione, oneri finanziari, rischi ed imprevisti	
	(incluse U1, U2 e Costo di Costruzione) e altri oneri derivanti dalla	
	Convenzione con il Comune: € 161.167,50.	
	Per un totale spese paria € 892.417,50	

Il valore di stima risulta pertanto: € 1.039.398,75 – € 892.417,50 = €

146.981,25.

Sala Polivalente:

Dovendo cedere gratuitamente al Comune la suddetta sala il valore è nullo. Il

costo di costruzione per la parte fuori terra viene stimato in € 1.250/mq di

SC, da cui si ottiene un costo complessivo di costruzione pari a €

275.000,00; così ottenuto: mq 220 x 1.250 €/mq = € 275.000,00

- Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori,

spese di commercializzazione, oneri finanziari, rischi ed imprevisti

(incluse U1, U2 e Costo di Costruzione) e altri oneri derivanti dalla

Convenzione con il Comune: € 60.610,00.

Per un totale spese paria € 335.610,00

Il valore di stima risulta pertanto par a - **€ 335.610,00 (valore negativo).**

Oneri di Urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione U1 possono essere stimati come pari a €

639.584,00.

Altri oneri

Così come da art. 9 della convenzione restano da versare al Comune un

contributo in conto capitale pari a **€ 37.500,00**

Stima globale del bene

Il valore complessivo dei lotti da 1 a 10 tenendo conto delle spese relative

alla realizzazione della sala polivalente, delle opere di urbanizzazioni U1

ed altri oneri risulta pari a € 1.012.772,34, così ottenuto:

€ 790.642,65 + € 1.087.842,44 + € 146.981,25 – € 335.610,00 – €

639.584,00 – € 37.500,00 = € 1.012.772,34

* * *

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato immobiliare, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 25 % del valore di mercato, pertanto:

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 760.000,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 11/06/2014

IL CONSULENTE TECNICO

(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

Allegati:

- 1 Relazione notarile del Notaio Umberto Tosi;
- 2 Atto di compravendita del Notaio Iacopo Bersani del 23/02/2001 rep. N. 23806;
- 3 Convenzione urbanistica con il Comune del 17/04/2009 del Notaio Andrea Errani rep. 80465 matr. 25538;
- 4 Variante al Piano Particolareggiato del Comparto C 2.14. Delibera del Consiglio n° 67 del 12/12/2008 (estratto: Relazione illustrativa);
- 5 Istruttoria urbanistica – edilizia del PdC N.45/2009;
- 6 Comunicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castello D'argile relative alle operazioni di bonifica del terreno.
- 7 Estratto dal RUE Castello d'Argile.

Consiglio n° 67 del 12/12/2008 (estratto: progetto edilizio sala
--

polivalente);

- 9 Variante al Piano Particolareggiato del Comparto C 2.14. Delibera del

Consiglio n° 67 del 12/12/2008 (estratto: prescrizioni);
--

- 10 Pianta catastale;

- 11 Visure catastali;

- 12 Documentazione fotografica.

[illegible][illegible]