

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

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

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO VILLA DEL CEDRO SRL - R.G. 151/2013

C.F. 02416131205

CURATORE DOTT. MARCELLO TARABUSI

STIMA IMMOBILE AL GREZZO IN IMOLA – VIA GIOVANNINI-

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

Tutto ciò premesso,

ESPONE

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

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

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

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

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

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

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

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

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

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

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

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

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

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

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

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

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

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], P.IVA n° [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale
D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

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

SI ATTENEVA

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

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

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data **06 ottobre 2022** veniva effettuato il rilievo strumentale della palazzina B e della sagoma volumetrica
della palazzina A (**Allegato <E>**).

In data **20 ottobre 2022** venivano ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato <A>**).

In data **19 gennaio 2023** venivano ottenuti dal Comune di Imola i titoli edilizi di interesse (**Allegato <D>**).

In data **11 maggio 2023** veniva fornito l'atto di fusione societaria Notaio Dott. Claudio Babbini Rep. 24228
del 20/03/2008 (**Allegato <C>**);

In data **11 maggio 2023** veniva fornito la relazione notarile Notaio Dott. Guglielmino Lepre del 15/11/2022
(**Allegato <F>**);

In data **13 febbraio 2024** L'Ufficio Circondario di Imola forniva la delibera di Giunta n. 24 del 06/06/2005 relativa al successivo Accordo di Programma Delibera n. 91 del 23/06/2008 (**Allegati <C>**);

In data **15 aprile 2024** veniva approvato aggiornamento catastale del complesso immobiliare (**Allegato <A>**).

3 **RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

Documentazione catastale – Allegati <A>.

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

Catasto Fabbricati:

Ordine	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Categoria	Consistenza Mq
1	140	1459	3	VIA FRATELLI GIOVANNINI ... S1 - T - 1 - 2.	F/3 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	//
2	140	1459	4	VIA FRATELLI GIOVANNINI ... S1 - T - 1 - 2.	F/3 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	//
3	140	1459	5	VIA FRATELLI GIOVANNINI p.T.	BENE COMUNE NON CENSIBILECORTE COMUNE AI SUB 3 E 4	//

Catasto Terreni:

Ordine	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D €	R.A €
1	140	120	Seminativo	2	4.399	43.17	24.99
2	140	1458	Seminativo - Arboreo	2	3.795	37.24	21.56
3	140	1459	Ente Urbano	-	4.337	-	-
5	140	1463	Seminativo - Arboreo	2	259	2.54	1.47

L'intestazione catastale è la seguente:

VILLA DEL CEDRO SRL sede IMOLA (BO) (**CF: 02416131205**) Diritto di: Proprietà per 1/1

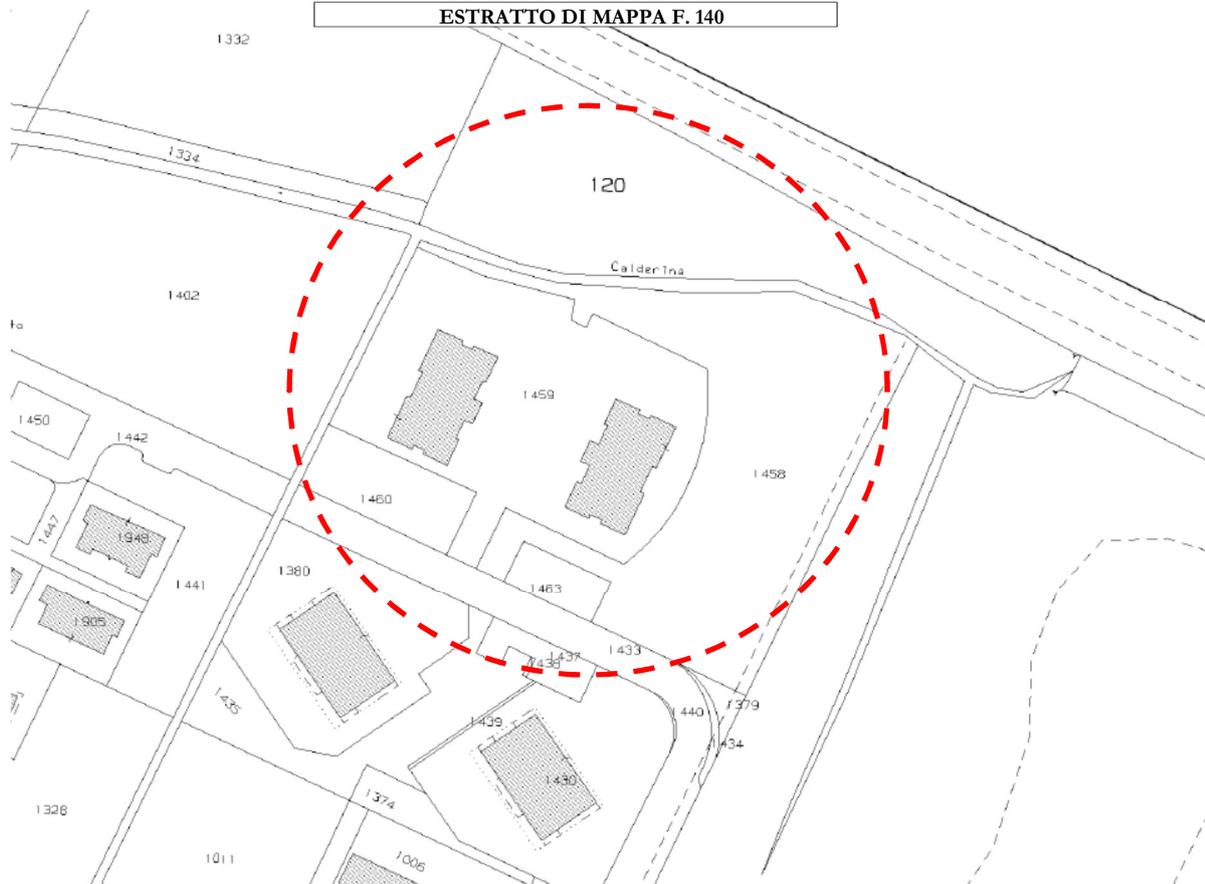
Il complesso immobiliare confina con:

Rete Ferroviaria Italiana: Foglio 140 mappale 65

Comune di Imola: Foglio 140 mappali 1011, 1073, 1328, 1374, 1379, 1384, 1433, 1434, 1435, 1437, 1438, 1439, 14440, 1460, 1845;

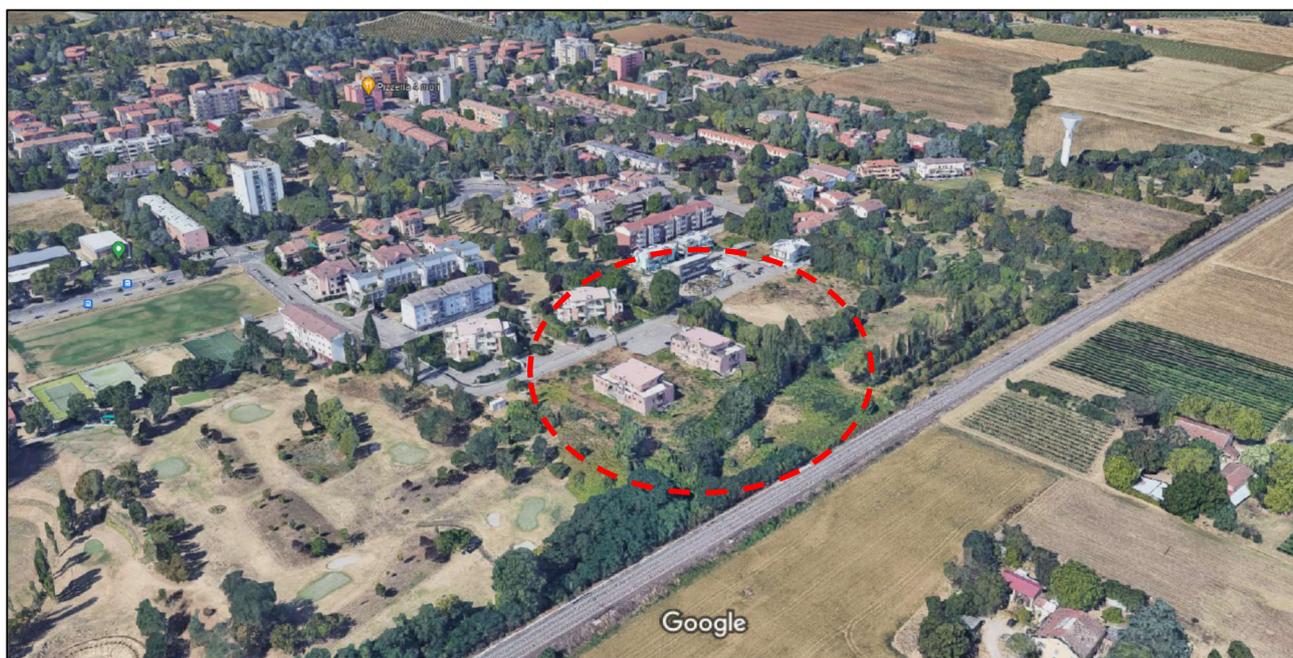
Studio Qualità Immobiliare s.r.l.: Foglio 140 mappali 1332, 1334, 1402, 1441, 1442.

ESTRATTO DI MAPPA F. 140



ESTRATTO DI MAPPA F. 140 – PROPRIETA' CONFINANTI





4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato . Rogito di provenienza – Allegato <C>.

Il complesso edilizio è costituito da due palazzine allo stato grezzo per complessivi 21 alloggi e con 26 autorimesse e locali tecnici al piano interrato, per complessivi circa mq 1.963 di superficie commerciale oltre alle autorimesse (compreso la superficie in cessione al Comune di Imola). Le palazzine oggetto di stima sorgono nella prima periferia della città di Imola, sul confine nord del quartiere Zolino, in via Giovannini.

Il lotto a nord-est è delimitato dalla ferrovia Bologna-Ancona, a sud-est con un'ampia area a verde

pubblico, a sud-ovest con la zona urbanizzata. L'area è inserita in un ambito di progettazione unitaria "N70: VIA GIOVANNINI (nuova)", che a seguito dell'accordo di programma PSU12 ZOLINO-ACQUEDOTTO, prevede la realizzazione dei due fabbricati residenziali. Progettualmente si osserva che l'ubicazione degli edifici è conseguente al vincolo dettato dalla linea ferroviaria esistente che impone l'inedificabilità per la fascia di 30 m dalla più vicina rotaia. Altresì l'area è attraversata da un gasdotto che impone le dovute distanze di rispetto, indicate in 11 m da entrambe le parti. Si evidenzia l'esistenza dello scolo Calderino che segna una divisione pressoché orizzontale sull'asse ovest-est con fascia di rispetto di 10 metri per le nuove edificazioni. Un affluente dello stesso scorre lungo il confine nord-ovest imponendo la medesima fascia di rispetto. A sud-ovest l'area è delimitata fisicamente dalla presenza della Via Giovannini, così come nell'angolo ovest dal parcheggio pubblico.

La progettazione prevede in particolare la seguente composizione:

- Fabbricato A: composto da 11 alloggi dislocati su tre piani (n. 5 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 2 alloggi al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza (due alloggi al piano terra sono previsti in cessione al Comune di Imola).
- Fabbricato B: composto da 10 alloggi dislocati su tre piani (n. 5 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 1 alloggio al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza.

La rampa di accesso agli interrati è prevista a doppio senso di marcia. Gli appartamenti dislocati ai piani primo e secondo saranno raggiungibili attraverso un vano scala ed un vano ascensore, ad esclusione delle due unità poste al piano terra del fabbricato A (n. 4 e 5) che hanno accesso autonomo tramite un vano comune oggetto di cessione. È prevista la raccolta delle acque bianche che sarà immessa nella linea esistente lungo la via Giovannini previo passaggio nella vasca di prima pioggia. Le acque saponose trattate con degrassatore e le acque nere trattate in imhoff, verranno convogliate nella fognatura pubblica presente in Via Giannini. Le acque meteorologiche di "prima pioggia", dovranno essere opportunamente raccolte in una vasca prima dell'immissione in pubblica fognatura.

Il completamento del comparto **comporta la cessione delle seguenti dotazioni territoriali:**

- Parcheggio pubblico = 258,00 mq
- Verde pubblico = 9.080,00 mq
- Due alloggi n. 4 e 5 e due autorimesse n. 4 e 5 nel Fabbricato A.

Le indicazioni sopra esposte vanno considerate come mere informazioni contenute nei titoli edilizi messi a disposizione dall'Amministrazione comunale, si rimanda pertanto alla lettura integrale dei documenti allegati (convenzione e titoli edilizi) ed ad una specifica interlocuzione a cura degli interessati con l'Ufficio tecnico comunale al fine di avere conferma delle previsioni progettuali. Altresì si rimanda all'interlocuzione diretta con gli Uffici comunali preposti per la riattivazione delle pratiche amministrative e per la gestione delle fidejussioni a garanzia degli impegni ivi contenuti.

In particolare si informa che la convenzione urbanistica a rogito del notaio Damascelli Rep. 2921/1945 del 23/12/2008 relativa all'ambito N70 Via Giovannini, sottoscritta tra la società ed il comune di Imola risulta scaduta in data 23/12/2016.

Ferma la necessità di stipulare una nuova convenzione, nell'ambito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico PUG, l'Amministrazione comunale ha previsto il mantenimento dell'area di espansione indicando i medesimi requisiti e vincoli contenuti nell'attuale previsione urbanistica e nella convenzione sottoscritta e scaduta (**Scheda PUG allegato <C>**).

FOTO PALAZZINA A e B



FOTO PALAZZINA A

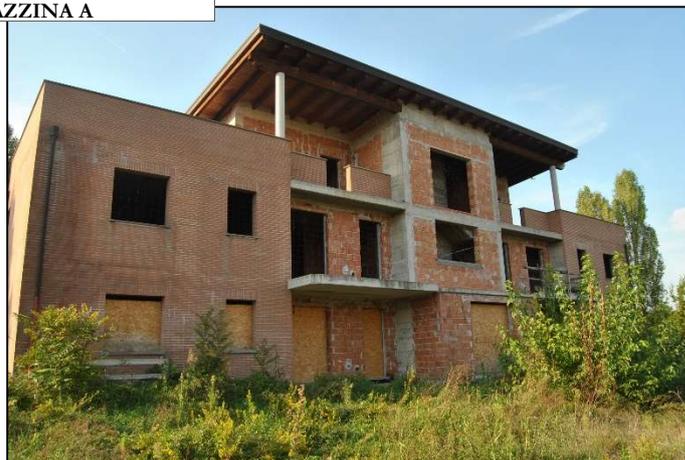


FOTO PALAZZINA B



I fabbricati, all'attualità sono in stato di semi-abbandono con presenza di infiltrazioni dalla copertura e nelle parti interrato per la mancata regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Nell'intera area è cresciuta con una fitta vegetazioni che invade anche le rampe di accesso. Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali (non risulta depositato il collaudo statico), di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute

verifiche sugli impianti di adduzione e del sistema fognario. La palazzina A è stata visionata internamente solo parzialmente.

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

Gli immobili sono liberi da cose e/o persone e sullo stesso non gravano contratti registrati.

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

Documentazione urbanistica e rogito di provenienza – Allegato <C>.

Ricognizione ventennale Notaio Dott. Guglielmino Lepre – Allegato <F>.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente salvo gli impegni contenuti nella convenzione urbanistica a rogito del notaio Damascelli Rep. 2921/1945 del 23/12/2008 relativa all'ambito N70 Via Giovannini, sottoscritta tra la società ed il comune di Imola risulta scaduta in data 23/12/2016 e servitù di metanodotto.

Per quanto concerne le *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*, pur rimandando alla lettura integrale della Ricognizione ventennale a cura Notaio Dott. Guglielmino Lepre del 15/11/2022.

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

Per i fabbricati non risulta ancora costituito il condominio essendo al grezzo ed intestato ad una unica proprietà.

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

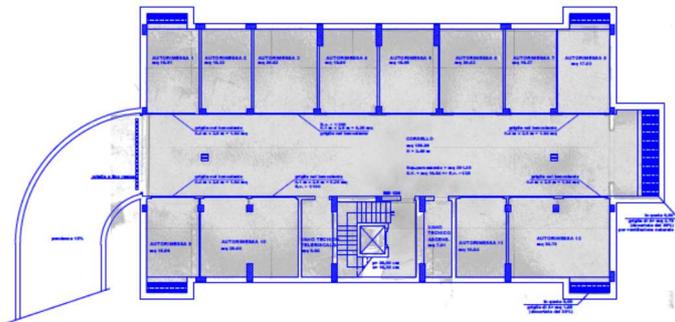
Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

- **Atti e Titoli edilizi a disposizione:**
 - **Convenzione tra il Comune di Imola e la ditta Villa del Cedro Srl per la realizzazione di alloggi a canone sociale o contenuto nell'area posta all'interno del PSU12: Zolino – Aquedotto.**
 - **Permesso di costruire n. 2 del 15/01/2008;**
 - **Segnalazione Certificata di Inizio attività n.37/2012 PG 62230 del 29/12/2011 per varianti interne rispetto al titolo edilizio Permesso di Costruire n. 2/2008.**
- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: La presente 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, si osserva la una sostanziale corrispondenza della sagoma planivolumetrica del grezzo all'elaborato grafico di cui al **Permesso di costruire n. 2 del 15/01/2008.**

SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO PALAZZINA B E TITOLO EDILIZIO

Pianta Piano Seminterrato

Sovrapposto elab. graf. allegato alla S.C.I.A. in Variante 62230/2011
Scala 1:100



Pianta Piano Terra

Sovrapposto elab. graf. allegato alla S.C.I.A. in Variante 62230/2011
Scala 1:100



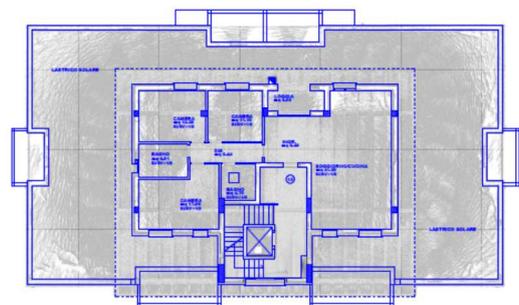
Pianta Piano Primo

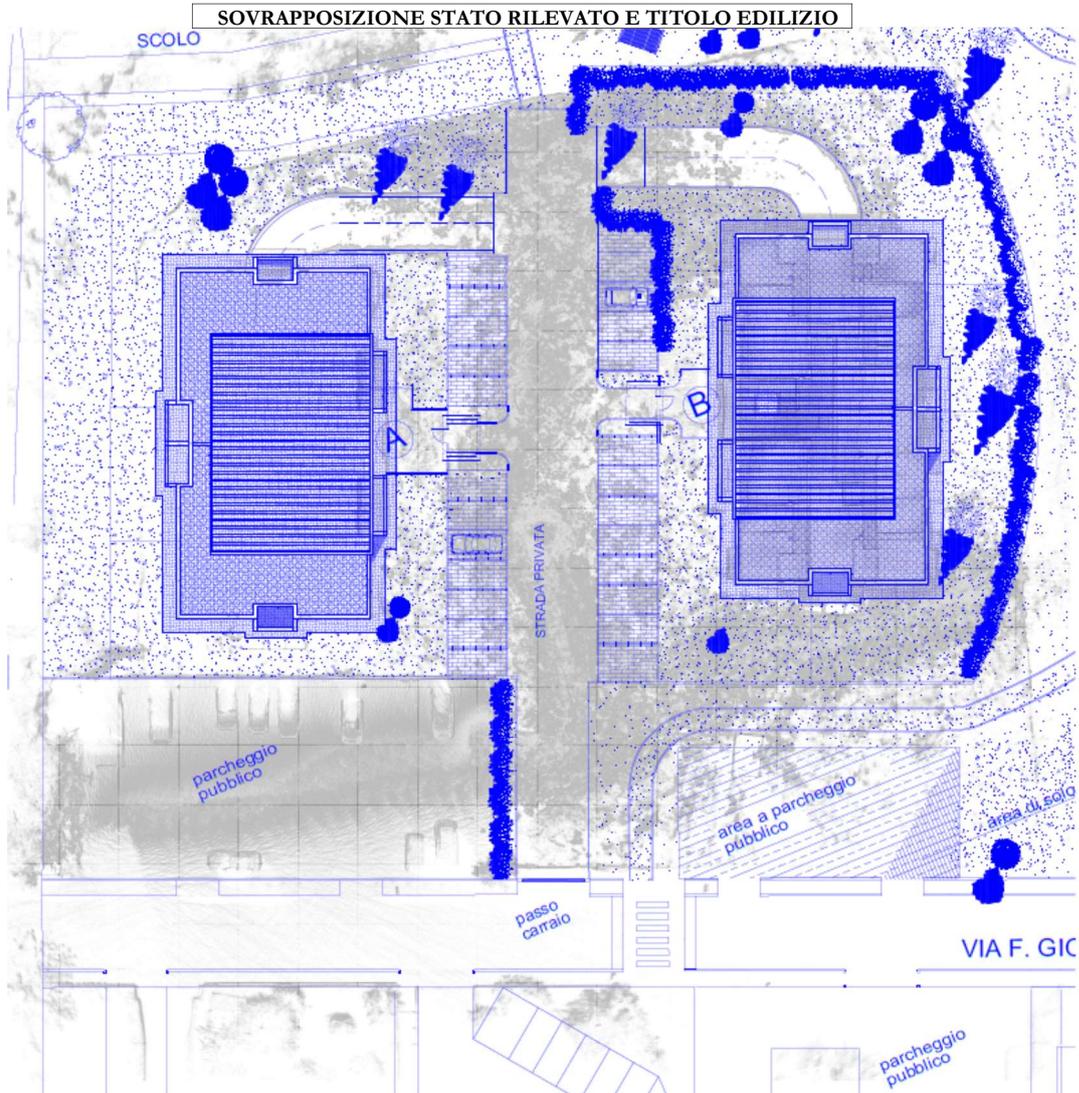
Sovrapposto elab. graf. allegato alla S.C.I.A. in Variante 62230/2011
Scala 1:100



Pianta Piano Secondo

Sovrapposto elab. graf. allegato alla S.C.I.A. in Variante 62230/2011
Scala 1:100





- **CONFORMITÀ CATASTALE:**

A seguito dell'aggiornamento catastale approvato in data **15/04/2024** le palazzine sono censite con due subalterni distinti quali unità in corso di costruzione (F/3).

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

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In relazione ai titoli abilitativi concessi dall'Amministrazione comunale, salvo il necessario rinnovo della convenzione urbanistica a rogito del notaio Damascelli Rep. 2921/1945 del 23/12/2008 relativa all'ambito N70 Via Giovannini e la conseguente presentazione di titoli abilitativi per il completamento dei fabbricati e delle urbanizzazioni, si osserva la una sostanziale **corrispondenza** della sagoma plani-volumetrica del grezzo all'elaborato grafico di cui **al Permesso di costruire n. 2 del 15/01/2008** salvo le opere da terminare e salvo difformità tollerate ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004.

Non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali (non risulta depositato il collaudo statico), di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche sugli impianti di adduzione e del sistema fognario. La palazzina A è stata visionata internamente solo parzialmente senza effettuare rilievi delle partizioni interne.

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

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

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

Per i fabbricati non risulta ancora costituito il condominio essendo al grezzo ed intestato ad una unica proprietà.

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

Il fabbricato è al grezzo, privo di impianti e finiture. Lo stato di conservazione è mediocre a seguito delle infiltrazioni in atto. La progettazione prevede la seguente composizione:

- Fabbricato A: composto da **11 alloggi** dislocati su tre piani (n. 5 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 2 alloggi al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza (due alloggi al piano terra sono previsti in cessione al Comune di Imola).
- Fabbricato B: composto da **10 alloggi** dislocati su tre piani (n. 5 alloggi al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 1 alloggio al piano secondo) a cui si aggiunge un interrato da adibirsi alle autorimesse di pertinenza.

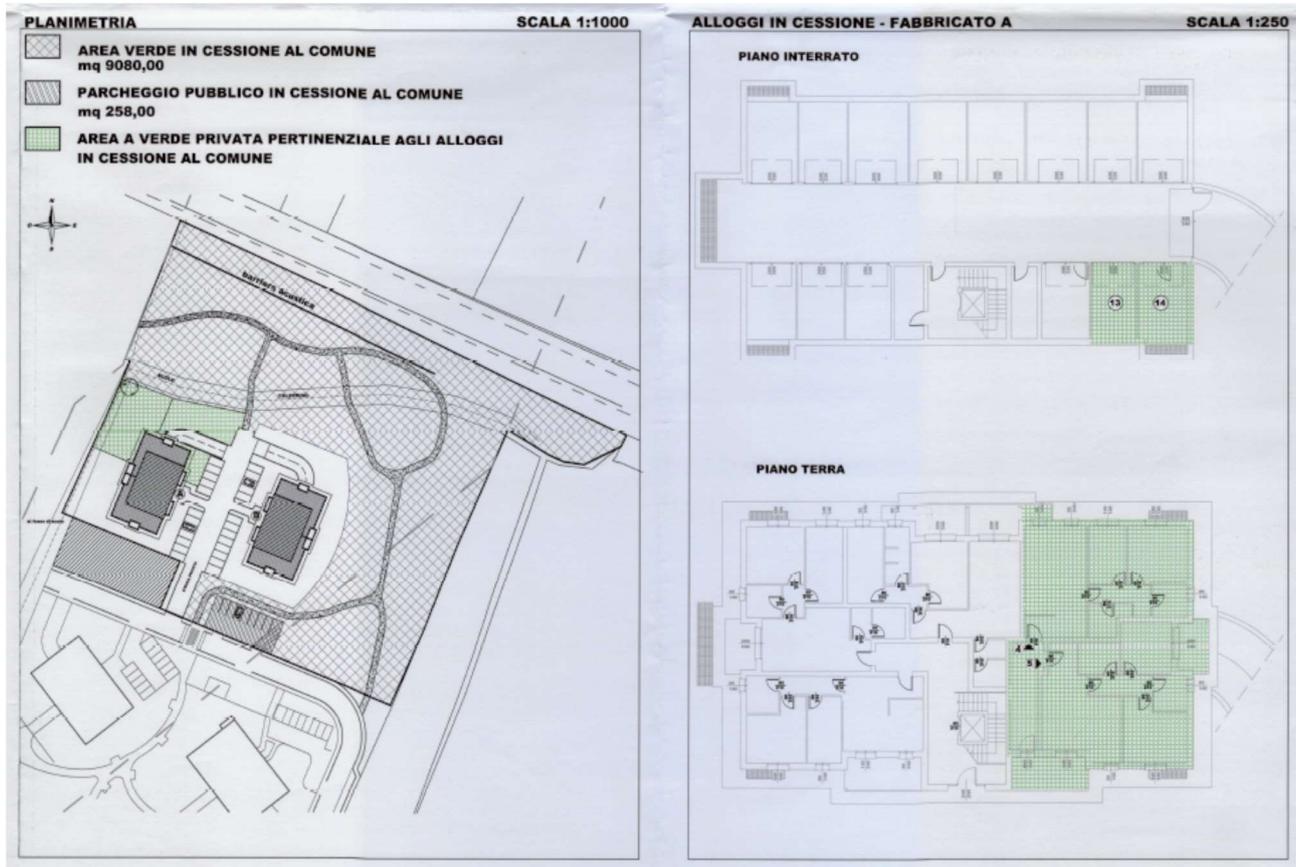
Il completamento del comparto comporta la cessione delle seguenti dotazioni territoriali:

- Parcheggio pubblico = 258,00 mq
- Verde pubblico = 9.080,00 mq
- N. 2 alloggi nel Fabbricato A della superficie complessiva di 268 mq (**dato ricavato all'interno della convenzione Rep. 2929 tra il Comune di Imola e Villa del Cedro per la realizzazione di alloggi a canone sociale...**). Lo scrivente osserva che dall'elaborato grafico fornito dall'amministrazione comunale, quale allegato ai titoli edilizi, emerge:
 - Superficie calpestabile dell'alloggio 4 = 67,10 mq.
 - Superficie calpestabile autorimessa 4 = 14,70 mq.
 - Superficie calpestabile dell'alloggio 5 = 69,70 mq.
 - Superficie portici alloggio 5 = 13,00 mq.
 - Superficie calpestabile autorimessa 5 = 15,68 mq

Per un totale di superficie complessiva di 162,82 (super. Alloggi + 60% autorimesse e portici) alla quale aggiungere l'atrio comune. Pare pertanto incoerente la superficie indicata nella convenzione di mq. 268

con quanto indicato dagli elaborati grafici per gli alloggi 4 e 5 segnalati come oggetto di cessione. **Per tale aspetto si rimanda al controllo della parte acquirente in fase di stipula di nuova convenzione.**

TAV. 3 PROGETTO EDIFICI



La superficie lorda residenziale è di 1.963 mq di cui 166 mq da cedere al Comune di Imola, la superficie commerciale vendibile stimata è di 2.232 mq di cui 184 mq da cedere al Comune di Imola (due alloggi + 2 autorimesse escluso portici), pertanto la superficie lorda commerciale a disposizione è circa 2.048 mq.

FABBRICATO A

FABBRICATO A				
UNITÀ 1				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	72	1,00	72
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi		0,30	-
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	21	0,50	10
Sommano		92		82

FABBRICATO A				
UNITÀ 2				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	78	1,00	78
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi		0,30	-
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		97		87

FABBRICATO A				
UNITÀ 3				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	82	1,00	82
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi		0,30	-
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	23	0,50	11
Sommano		104		93

FABBRICATO A				
UNITÀ 4	DA CEDERE AL COMUNE DI IMOLA			
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	82	1,00	82
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi		0,30	-
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa n. 4	17	0,50	8
Sommano		98		90

FABBRICATO A				
UNITÀ 5	DA CEDERE AL COMUNE DI IMOLA			
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	84	1,00	84
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi		0,30	-
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa n. 5	19	0,50	10
Sommano		103		94

FABBRICATO A				
UNITÀ 6				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	97	1,00	97
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	18	0,30	5
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	23	0,50	12
Sommano		139		114

FABBRICATO A				
UNITÀ 7				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	104	1,00	104
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	9	0,30	3
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		131		116

FABBRICATO A				
UNITÀ 8				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	104	1,00	104
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	9	0,30	3
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	21	0,50	10
Sommano		134		117

FABBRICATO A				
UNITÀ 9				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	97	1,00	97
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	18	0,30	5
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	19	0,50	10
Sommano		134		112

FABBRICATO A				
UNITÀ 10				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	66	1,00	66
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	142	(*)	19
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	17	0,50	8
Sommano		225		93

FABBRICATO A				
UNITÀ 11				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	Superficie lorda	66	1,00	66
1459	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1459	balconi, terrazzi	142	(*)	19
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	17	0,50	8
Sommano		225		93

FABBRICATO A				
AUTORIMESSA 12				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		18		9

FABBRICATO A				
AUTORIMESSA 13				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	autorimessa	21	0,50	11
Sommano		21		11

FABBRICATO A				
AUTORIMESSA 14				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1459	autorimessa	21	0,50	10
Sommano		21		10

TOTALE SLC FABBRICATO A = 1.121,00 mq.

FABBRICATO B

FABBRICATO B				
UNITÀ 1				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	70	1,00	70
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi		0,30	-
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	20	0,50	10
Sommano		90		80

FABBRICATO B				
UNITÀ 2				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	58	1,00	58
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi		0,30	-
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		77		67

FABBRICATO B				
UNITÀ 3				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	69	1,00	69
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi		0,30	-
1462	area esterna di pertinenza		(*)	

1462	autorimessa	23	0,50	11
Sommano		91		80

FABBRICATO B				
UNITÀ 4				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	128	1,00	128
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi		0,30	-
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	21	0,50	11
Sommano		149		139

FABBRICATO B				
UNITÀ 5				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	70	1,00	70
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi		0,30	-
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	21	0,50	10
Sommano		91		80

FABBRICATO B				
UNITÀ 6				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	96	1,00	96
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi	18	0,30	5
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	23	0,50	11
Sommano		137		112

FABBRICATO B				
UNITÀ 7				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	87	1,00	87
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi	2	0,30	1
1459	area esterna di pertinenza		(*)	
1459	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		107		97

FABBRICATO B				
UNITÀ 8				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	140	1,00	140
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi	23	0,30	7
1462	area esterna di pertinenza		(*)	

1462	autorimessa	20	0,50	10
Sommano		183		157

FABBRICATO B				
UNITÀ 9				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	75	1,00	75
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi	11	0,30	3
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	19	0,50	9
Sommano		105		87

FABBRICATO B				
UNITÀ 10				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	Superficie lorda	133	1,00	133
1462	cantina, tavernetta, ecc		0,50	-
1462	balconi, terrazzi	294	(*)	34
1462	area esterna di pertinenza		(*)	
1462	autorimessa	33	0,50	17
Sommano		460		184

FABBRICATO B				
AUTORIMESSA 11				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	autorimessa	18	0,50	9
Sommano		18		9

FABBRICATO B				
AUTORIMESSA 12				
Particella	Destinazione	Superficie m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² arrotondata
1462	autorimessa	35	0,50	18
Sommano		35		18

(*) computato come da DPR 138/98

TOTALE SLC FABBRICATO B = 1.110,00 mq.

SOMMANO SLC FABBRICATO A + B = 2.232,00 mq

DA DETRARRE SLC LA CESSIONE AL COMUNE DI IMOLA = 184,00 mq (due alloggi + due autorimesse)

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIABILE INDICATIVA= 2.048,00 mq qui cautelativamente valutata in 2.020,00 mq.

Valore di mercato e valore cauzionale.

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

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

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio in termini tecnico-strutturali.
- Affacci esterni, esposizione, panoramicità;
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso), vicinanza delle proprietà immobiliari rispetto ai primi servizi ed accessibilità.
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l'intero in stima, grado di finiture di ciascun alloggio e pertinenza, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato

che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale¹. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi"*.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate: report relativo 2° semestre 2022:** Valori riferiti al comune di Imola, Periferica/ZOLINO - PEDAGNA OVEST - PEDAGNA EST - PONTICELLI

¹ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: IMOLA

Fascia/zona: Periferica/ZOLINO - PEDAGNA OVEST - PEDAGNA EST - PONTICELLI -

Codice zona: DPANELLA

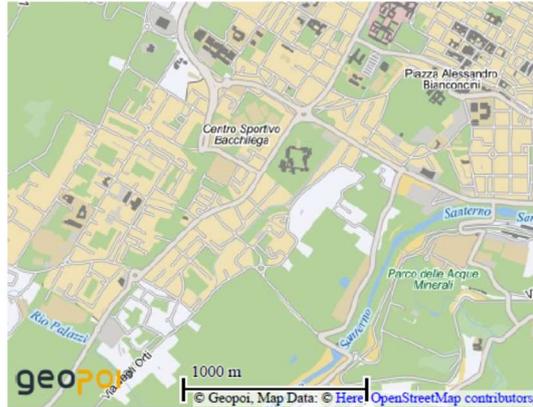
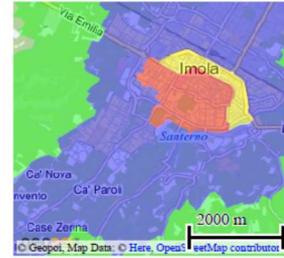
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2300	L			
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	6,5	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	4,5	7	L
Box	Normale	800	1200	L			
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L			
Ville e Villini	Ottimo	2000	2300	L			

Spazio disponibile per annotazioni



➤ Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023 (report relativo al 2023 per valori di stima e compravendita per tipologia, stato conservativo, superficie e zona): Valori riferiti al comune di Imola, zona Zolino.

264 PROVINCIA DI BOLOGNA 2023

4 COMUNE IMOLA ZONA ZOLINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il quartiere Zolino è sorto ad Est della via Emilia verso...

Bologna negli anni 70-80. È una zona ancora in discreta espansione ed è esclusivamente residenziale. Sono presenti diverse tipologie di immobili quali condomini, villette e costruzioni a schiera. Trattasi di zona ben servita da mezzi pubblici e negozi.

265 PROVINCIA DI BOLOGNA

4 COMUNE IMOLA ZONA ZOLINO

COMPRAVENDITE
(VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)

STATO	ABITAZIONI			
	NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUDINO STATO	RA RISTRUTTURABILE
MIN.	2.000	1.700	1.400	800
MAX.	2.400	1.900	1.600	1.000

STATO	UFFICI		NEGOZI	
	NUOVI O RISTRUTTURATI	GRUPPO STRUT.	ALTO INTERESSE COMMERCIALE	SCASSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN.	N.D.	900	1.100	700
MAX.	N.D.	1.200	1.400	900

TIPO	AUTORIMESSE			POSTI AUTO	
	BOX FINO A 5 MET.	BOX OLTRE A 5 MET.	BOX COPPI	POSTO AUTO SCOPERTO	POSTO AUTO COPERTO
MIN.	12.000	16.000	N.D.	5.000	N.D.
MAX.	16.000	20.000	N.D.	6.000	N.D.

VALORI ESPRESSI IN EURO A COPPI

LOCAZIONI
ABITAZIONI E AUTORIMESSE: VALORI ESPRESSI IN EURO/CANONE MENSILE - NEGOZI E UFFICI: VALORI ESPRESSI IN EURO/MIGLIANO

TIPO	ABITAZIONI			UFFICI		NEGOZI		AUTORIMESSE	
	NUOVI O RISTRUTTURATI	2-4 ANNI	5 ANNI O ULTRA	NUOVI O RISTRUTTURATI	NUOVI O RISTRUTTURATI	ALTO INTERESSE	SCASSO INTERESSE	CENTRO 5 MET.	ULTRA 5 MET.
MIN.	400	500	600	N.D.	40	90	55	40	50
MAX.	500	600	750	N.D.	60	110	65	50	70

➤ Comparativi di promozione in vendita:

Sono state svolte indagini presso agenzie immobiliari e consultando i siti di pubblicità di immobili in palazzine di nuova costruzione. Dall'analisi svolta si riscontrano numerose proposte cosicché si possa ritenere che un immobile al nuovo, alle attuali condizioni di mercato, possa essere proposto ad un prezzo di circa 2.000,00-2.200,00 €/mqSL. Per quanto a compravendite in edifici esistenti si segnala:

➤ Compravendite:

1. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Flli Giovannini snc, cat. A/3, consistenza 102,00 mq, oltre C/6 consistenza 23,10, zona OMI D1; Superficie Commerciale 113,55 mq, euro 262.041,00 (duecentosessantaduemila), prezzo medio 2.308 €/m².

2. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Valdimiro Gollini n. 4, cat. A/3, consistenza 78,00 mq, oltre C/6 consistenza 14,30, zona OMI D1; Superficie Commerciale 85,15 mq, euro 110.000,00 (centodiecimila), prezzo medio 1.292 €/m².

3. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Cesare Beccaria n. 5, cat. A/3, consistenza 91,00 mq, zona OMI D1; Superficie Commerciale 91,00 mq, euro 125.000,00 (centoventicinquemila), prezzo medio 1.374 €/m².

4. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

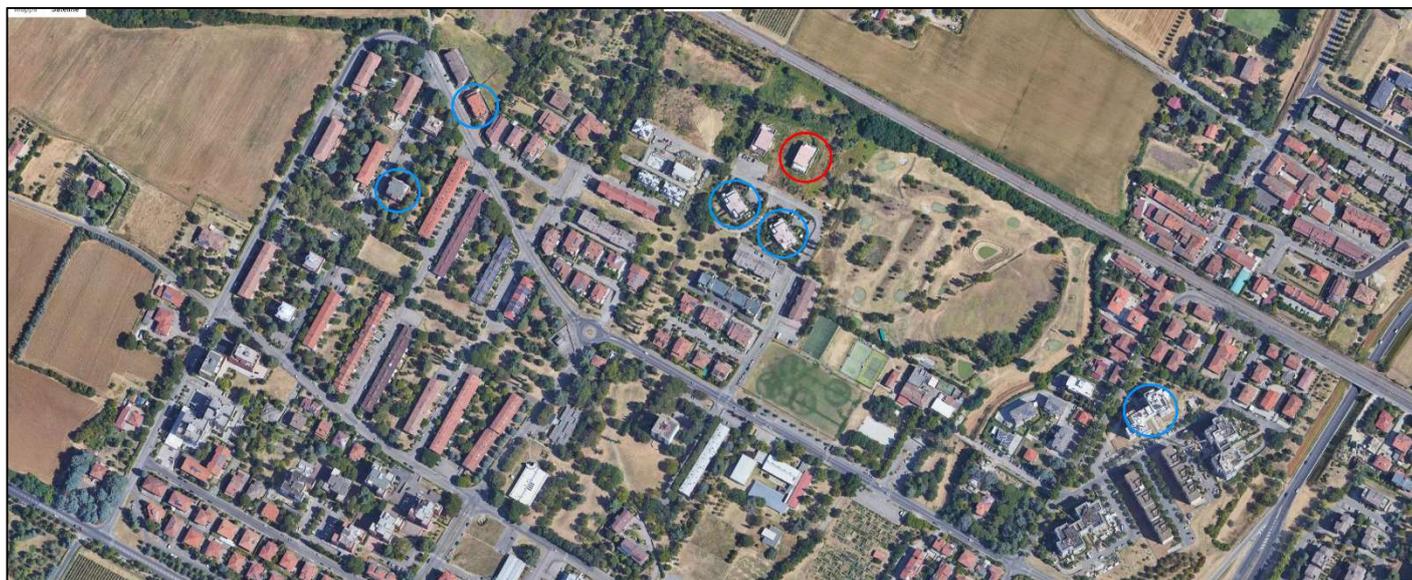
Via Luigi Tinti n. 35, cat. A/3, consistenza 121,00 mq, oltre C/6 consistenza 25,30, zona OMI D1; Superficie Commerciale 133,65 mq, euro 273.000,00 (duecentosettantatremila), prezzo medio 2.043 €/m².

5. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Flli Giovannini snc, cat. A/3, consistenza 99,00 mq, oltre C/6 consistenza 18,70, zona OMI D1; Superficie Commerciale 108,35 mq, euro 230.000,00 (duecentotrentamila), prezzo medio 2.123 €/m².

6. Compravendita n. registro particolare [REDACTED]

Via Flli Giovannini snc, cat. A/3, consistenza 102,00 mq, oltre C/6 consistenza 331,90, zona OMI D1; Superficie Commerciale 117,95 mq, euro 260.000,00 (duecentosessantamila), prezzo medio 2.204 €/m².



EDIFICIO IN STIMA



COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA

➤ **Considerazioni e stima:**

Il Complesso edilizio oggetto di stima è allo stato grezzo, con opere di urbanizzazione da realizzare e titoli edilizi e convenzione urbanistica da rinnovare. In relazione allo stato di conservazione generale, è da tenere in seria considerazione la possibilità di dover effettuare lavorazioni di ripristino anche delle porzioni edificate. Su tema relativo alla decadenza dei titoli e sui riflessi in termine di un eventuale adeguamento di partizioni edilizie alle normative sopravvenute, l'aggiudicatario dovrà dare avvio ad un'interlocuzione con l'Ufficio tecnico comunale al fine comprenderne le ripercussioni, in termini giuridici ed amministrativi, che investono le seguenti tematiche:

- della nozione di “conclusione dei lavori”;
- del rapporto tra la fine lavori strutturale ed edilizia;
- della qualificazione delle opere da attuare per il completamento di un edificio parzialmente incompiuto;
- della necessità o meno di adeguamento del progetto alla normativa sopravvenuta, in caso di riattivazione del cantiere;
- dell'individuazione dello “stato legittimo”, dati i lavori di completamento occorrenti.

Lo scrivente ritiene utile fornire il Parere rilasciato dall'Ufficio giuridico della Regione Emilia Romagna del 07/07/2014 riferito ai “*Requisiti per definire un edificio esistente ad una determinata data*” (allegato <H>).

Per quanto esposto in relazione alle opere mancanti ed alle problematiche di conservazione in genere, oltre al completamento in generale delle urbanizzazioni, valutato il momento storico relativo all'aumento del costo dei materiali dell'ultimo biennio ed altresì tenuto in considerazione l'aumento degli oneri di finanziamento, lo scrivente propone la seguente stima a corpo nello stato di fatto accertato:

- A. Totale possibile commercializzazione Fabbricato A + B = 2.020 mq. x 2.200 €/mq = 4.444.000,00 €.
- B. Costo Urbanizzazioni – illuminazione pubblica, barriera antirumore ecc. = 422.500,00 €.
- C. Costo di completamento edifici ed aree pertinenziali, costi tecnici e finanziari = 2.600.000,00 €.
- D. Utile lordo di impresa calcolato al 18% sul valore di vendita = 799.920,00 €.

Valore complesso edilizio = A – (B+C+D) = 4.444.000,00 € - 3.822.420,00 = **621.580,00 €.**

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il Complesso edilizio composto dai due fabbricati grezzi oltre terreno, abbia un valore a corpo (le misure di superfici e le indicazioni economiche di costi e commercializzazione sono puramente indicativi), nelle condizioni di conservazione riscontrate e libere da persone e vincoli di circa 621.580,00 €. Ponderando in particolare gli oneri finanziari che l'acquirente dovrà sostenere per l'acquisto dell'intero complesso e le attività necessarie a completare l'opera e commercializzarla, in relazione all'attuale dinamica inflazionistica a parere dello scrivente affinché l'investimento diventi appetibile per un operatore immobiliare, il valore a corpo dell'intero complesso immobiliare si deve ridurre a **600.000,00 €** (seicentomila) dei cui:

€ 500.000,00 € per le palazzine al grezzo particelle 1459 sub. 3 - 4 - 5.

€ 100.000,00 € per i terreni particelle 120, 1458, 1463.

Attestazione riferita alla Attestazione di Prestazione energetica:

Per quanto alle palazzine: **richiamando la normativa di settore e le precisazioni fornite dalla Regione**

Emilia Romagna nella D.G.R. 1275/2015 aggiornata con la D.G.R. 1385/2020:

**ALLEGATO 2: DISCIPLINA DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - ART. 25-TER
COMMA 1 DELLA L.R. 23 DICEMBRE 2004, N. 26**

Art. 1 - Finalità e ambito di intervento

5. Sono escluse dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica le unità immobiliari delle seguenti categorie di edifici:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- b) gli edifici industriali e artigianali, quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili o sfruttando gli apporti energetici gratuiti generati dal processo produttivo, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano la climatizzazione invernale o estiva;
- c) gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- g) i fabbricati in costruzione purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:**
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- h) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio di cui all'Allegato A-7 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.);
- i) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti.

Lo scrivente ritiene che, per poter procedere al trasferimento delle unità immobiliari **non** sia necessario **redigere e registrare sul SACE della RER l'Attestazione di Prestazione Energetica.**

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 28 pagine oltre allegati.

Bologna 15/04/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati

- A) Documentazione catastale.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Documentazione urbanistica e rogito di provenienza.
- D) Titoli Edilizi.
- E) Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto.
- F) Ricognizione ventennale Notaio Dott. Guglielmino Lepre.
- G) Comparativi di stima.
- H) Parere Ufficio giuridico RER.