

**COMPLESSO IMMOBILIARE IN FASE DI COSTRUZIONE SITO**

**IN VIA MARCO POLO A BOLOGNA**

\* \* \*

**FALLIMENTI “CONSORZIO COPALC BOLOGNA” E “SINTECO**

**REAL ESTATE SPA”**

\* \* \*

Il sottoscritto Prof. Ing. Tomaso Trombetti con studio in Bologna, viale Risorgimento n. 2 è stato nominato Perito Stimatore per la valutazione dei beni oggetto del compendio immobiliare in costruzione sito in Via Marco Polo a Bologna di proprietà procedure fallimentari indicate in epigrafe.

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 giudiziari 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, TARI 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 ED IDENTIFICAZIONE

○ 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 la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si è operato comparando il valore dell'opera finita a situazioni similari (metodo detto per comparazione o di confronto di mercato) e valutando la trasformazione da grezzo a finito.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. 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. In merito ai costi di trasformazione presi in considerazione, oltre ai costi diretti per il completamento dell'opera, anche costi indiretti quali gli oneri legati alle opere di urbanizzazione e spese tecniche, di commercializzazione, ecc.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di terreni ed edificio in fase di realizzazione (sostanzialmente corrispondente ad un così detto "grezzo", con aree esterne ancora da realizzare e sistemare, alcune delle quali da cedere a titolo gratuito al Comune di Bologna) sito nel Comune di Bologna in Via Marco Polo (Comparto R.3.55 – G02).

La realizzazione dell'intervento immobiliare fu iniziata sulla base di specifica Convenzione edilizia con il Comune di Bologna di cui più dettagliatamente nel seguito.

Il progetto originario (di cui alla convenzione) prevedeva la realizzazione di

2 torri distinte (denominate Torre “A” e Torre “B” a destinazione terziario/dirigenziale ) dotate di piastre interrata (superficie accessoria) ad uso prevalentemente parcheggio depositi.

Ad oggi sono state realizzate (al “grezzo”):

- 1) La c.d. “Torre A” e relativa piastra interrata ad uso parcheggio.
- 2) La piastra interrata ad uso parcheggio della c.d. “Torre B”.

Così come da originaria convenzione con il Comune di Bologna (ad oggi scaduta), erano previste le seguenti superfici:

Torre c.d. “A” Copalc:

4120,22 mq di SU fuori terra;

1120,85 mq di SA fuori terra;

4301,18 mq di SA interrata.

Torre c.d. “B” Sinteco:

6000,69 mq di SU fuori terra;

1188,02 mq di SA fuori terra;

3720,00 mq di SA interrata.

#### **PROPRIETA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni risultano accatastati al Catasto Terreni in quanto ancora in corso di costruzione, dove sono identificati così come di seguito riportato.

Catasto Terreni del Comune di Bologna beni intestati a CONSORZIO

COPALC BOLOGNA con sede in Bologna CF: 00457940377- **proprietà**

**per 1/1:**

Foglio 48:

- Part. 89, 977, 977, 996, 997, 998, 999, 1001, 1050, 1051, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069,

1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1079, 1080, 1081, 1083, 1084, 1087,  
1088 (cabina), 1089.

\* si segnala come nella originaria relazione notarile a firma Notaio Viapiana  
(del 31 Luglio 2913) non siano ricomprese le particelle n. 977, 1087 e 1088.

La più recente integrazione notarile (del 27 Aprile 2023 e qui allegata come  
Allegato n. 19), invece ricomprende correttamente anche le sopra citate  
particelle n. 977, 1087 e 1088).

Catasto Terreni del Comune di Bologna beni intestati a SINTECO REAL

ESTATE SPA con sede in Ferrara CF: 01693000380 - **proprietà per 1/1:**

Foglio 48

- Part.1070, 1072, 1077, 1078, 1085.

Si precisa che le particelle:1055, 1318, 1319, 1320, 1321, ricomprese nel  
comparto di interesse di cui alla convenzione, non risultano essere di  
proprietà di Copalc, in quanto di spettanza di terze persone, a titolo di  
usucapione, in forza di sentenza dichiarativa emessa dal Tribunale di  
Bologna in data 22 Settembre 2011 Rep. N. 2657, trascritta a Bologna il 21  
Dicembre 2012 ai numeri 48767 Reg.Gen. e 35050 Reg.Part. Le predette  
particelle derivano dalla originaria Particella 995 del foglio 48.

Vedi allegati n.ri 9, 10, 11 e 14.

### **CONFINI**

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

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

I fabbricati in oggetto non risultano ancora denunciato ed accatastato.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le aree di terreno identificate con la particella 1088, 998 e 1089, del foglio 48, risultano gravate da servitù di elettrodotto a favore di “Enel Distribuzione s.p.a.”. Vedi Relazione notarile del Notaio Claudio Viapiana.

### **PERTINENZA**

Il CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop. a R. L. e SINTECO REAL ESTATE SPA risultano ad oggi **pieni proprietari (ciascuno per le proprie competenze)** del lotto oggetto di stima.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

#### **Per quanto attiene i beni di proprietà COPALC:**

- Atto del Notaio Andrea Errani Rep. N. 48391/9793 del 20/12/1995  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Andrea Errani Rep. N. 50087/10399 del 15/07/1996  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Andrea Errani Rep. N. 66367/17013 del 28/06/2002  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Andrea Errani Rep. N. 73701/21358 del 23/12/2005  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Andrea Errani Rep. N. 76637/23283 del 19/06/2007  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Daniela Cenni Rep. N. 14217/9701 del 11/04/2008  
per acquisto terreno edificabile;
- Atto del Notaio Claudio Viapiana del 31/07/2013.

(Per maggiori dettagli vedasi la relazione notarile allegata - Allegato n. 9)

#### **Per quanto attiene i beni di proprietà SINTCO REAL ESTATE:**

- Fusione di società trascritta a Ferrara il 10/02/2015 al part. 1218,

trascritta a Bologna il 10/01/2015 al part. 3769 e trascritta a Forlì il 10/02/2015 al part. 1452.

(Per maggiori dettagli vedasi la relazione notarile allegata - Allegato n. 17)

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Per quanto attiene i beni di proprietà COPALC:**

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Claudio Viapiana allegata agli atti.

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 14 Aprile 2008 ai numeri 22650 Reg.Gen. e 4482 Reg.Part., per la somma di euro 17.340.000. (diciassettemilionitrecentoquarantamila), di cui euro 11.560.000 (undicimilionicinquecentosessantamila) per capitale, a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in Torino - C.F.: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino - Piazza S.Carlo n.156); e contro il "CONSORZIO COPALC BOLOGNA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bologna. Derivante da contratto di mutuo fondiario da restituire in anni 15 (quindici), stipulato con atto del Notaio in Castenaso Dottoressa Daniela Cenni in data 11 Aprile 2008 Rep.n.14218/9702. Detta ipoteca grava le Particelle 1063, 1067 e 1073 del Foglio 48.

Per ulteriori dettagli si veda l'Allegato nr. 9.

#### **Per quanto attiene i beni di proprietà SINTECO REAL ESTATE:**

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alberto Magnani allegata agli relazione.

- Ipoteca volontaria del 14/04/2008 a favore di "Intesa SanPaolo spa" ai numeri 22650 Reg. Gen e 4482 Reg. Part.



- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 1/6/2011 al part. 4860 a favore

Credito Emiliano spa;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 23/01/2012 al part. 412 a

favore di Cassa di Risparmio di Bologna spa;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 2/11/2012 al part 5964 a

favore di Banca. CA.RI.GE spa,

- pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 22/06/2012 al part.

17454 a favore della cassa di Risparmio in Bologna spa;

- decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Bologna

il 6/6/2014 al part. 14137;

- Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Ferrara (del

21/01/2020 al n. repertorio 400008/2020), trascritta all'ufficio del

territorio di Bologna al n. 13178 del registro generale, Registro

particolare n. 8752 del 16/03/2020.

Per maggiori dettagli si vedano gli Allegati nr. 17 e 18.

### **REGIME FISCALE**

#### **Per quanto attiene la soc COPALC:**

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

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio di

Bologna in data 28/02/2013 al n. 5340 reg. part. e al n. 8468 reg.gen.

#### **Per quanto attiene la soc SINTECO REAL ESTATE:**

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

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Ferrara del 21/01/2020

al n. repertorio 400008/2020.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per il complesso in corso di costruzione risultano rilasciati dal comune di

Bologna i seguenti atti:

- Accordo di programma in variante al PRG previgente "ad arcipelago"

approvato in data 22/06/2007;

- Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione del 26/07/2007 (atto del Notaio Vico rep. 107024

fasc. 28361 - Allegato nr 5);

- Permesso di costruire (PG 180831 del 26/07/2007, domanda di cui al PG n. 248405/2006). Allegato nr. 3;

- Atto di modifica della convenzione, Notaio Carlo Vico, Rep 117768 fasc. 34099 del 04/07/2011.

- Proroga termini di ultimazione dei lavori di cui al PG n. 196337 del 02/08/2012 sino al 04/07/2013.

- Proposta di atto di modifica dei termini di attuazione della convenzione stipulata in data 26/07/2007. La proposta (Allegato 16b) è stata inviata in data 25/03/2014 dalla Dott.sa Nadia Cattoli del Comune di Bologna ai membri del consorzio in riscontro alla richiesta con PG 169672 del 04/07/2013 (Allegato 16a) e consente una proroga dei termini fino al 04/07/2018 (non si ha tuttavia evidenza di una sottoscrizione da parte degli attuatori di tale proposta).

**Ad oggi,** così come anche da specifica verifica con gli Uffici Comunali, **la convenzione risulta scaduta.**

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Libero, edificio in costruzione. Edificio e parcheggio al grezzo. Aree esterne da sistemare.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il complesso è costituito da due torri: Torre "A" e Torre "B". La Torre "A" (e relativa piastra di base) è di proprietà Copalc e la torre "B" (e relativa piastra di base) è di proprietà Sinteco Real Estate. Si precisa che dalla analisi delle tavole progettuali, appare che alcuni vani di cui alla piastra interrata della Torre "A", secondo il progetto depositato, afferiscano alla capacità edificatoria della Torre "B".

Gli accessi ai parcheggi ed aree interrate (piastre di base) così come le aree esterne sono comuni ai due immobili anche se le aree esterne vedono gli appezzamenti di terreno di proprietà "Copalc".

Al momento attuale la torre "A" è stata realizzata nei due piani interrati ad uso garages e nei più sette piani fuori terra. La condizione di quanto realizzato è assimilabile ad un così detto "grezzo" e vede le coperture (sia dell'edificio multipiano che della piastra di base) impermeabilizzate così da preservare le sottostanti strutture. La torre "B" non è stata realizzata nella sua porzione fuori terra con solo completamento (anche in questo caso al c.d. "grezzo" della sola piastra di base). L'impermeabilizzazione di questa ultima porzione di piastra di base non appare in grado di garantire la protezione delle strutture sottostanti dagli effetti degli agenti atmosferici e le strutture appaiono essere toccate da acque di origine meteorica.

Nel dettaglio, la c.d. "Torre A" (porzione fuori terra e piastra di base) ha struttura portante in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in laterizio. Come già più sopra accennato l'immobile è attualmente in uno stato sostanzialmente paragonabile al c.d. "grezzo": sono infatti assenti tutte le partizioni interne, le finiture esterne ed interne, tutta l'impiantistica, gli

intonaci, i massetti di sottofondo così come le pavimentazioni, i serramenti interni ed esterni e tutte le opere di finitura.

Per quanto riguarda la c.d. Torre "B", è stata realizzata unicamente la piastra interrata ad uso parcheggi (la copertura non risulta completamente impermeabilizzata con percolazioni meteoriche ai piani inferiori) in uno stato sostanzialmente paragonabile al c.d. "grezzo": mancano tutte le finiture (pavimentazioni, partizioni interne, predisposizione impianti impianti etc..)

Le sistemazioni delle aree esterne (alcune delle quali da cedere a titolo gratuito al Comune di Bologna, così come previsto dalla Convenzione con il Comune stesso) devono ancora essere realizzate.

### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

Le superfici del complesso possono essere riassunte così come nel seguito descritto.

- Da convenzione originale del 26/07/2007 (ad oggi scaduta): U2/U6/U10, per SU complessiva pari a ca. mq 10.130,00.

- Da compravendita dell'11/04/2008: 6.000,69 mq (SU) +1.188,02 mq vengono ceduti a Sinteco Real Estate;

- Da progetto esecutivo a firma Arch. Stefano Silvagni (di cui anche alla concessione edilizia utilizzata per la realizzazione della torre A e delle piastre sottostanti le torri A e B) si evincono le seguenti superfici:

- SU: 4.120,22 mq Copalc + 6.000,96 mq Sinteco = 10.120,91 mq

- SA (fuori t.): 1.120,80 mq Copalc + 1.188,02 mq Sinteco = 2.308,87 mq

- SA (interr.): 4.301,18 mq Copalc + 3.702,00 mq Sinteco =

8.021,18 mq

Nota: la divisione dell'SU/SA nasce dalla compravendita

dell'11/04/2008: 6.000,69 mq (SU) +1.188,02 mq vengono ceduti a

Sinteco Real Estate;

Tenendo in debito conto anche della SA la superficie lorda vendibile

complessiva può essere stimata in circa 13.771,90 mq.

Così ottenuta:

- SU fuori terra x 1,30 e cioè  $(4.120,22 \text{ mq} + 6.000,69 \text{ mq}) \times 1,30 =$

13.157,18 mq.

- SA interrata (sole autorimesse chiuse e depositi interrati) x 0,25

Autorimesse chiuse e depositi interrati = mq 614,72.

(I posti auto interrati non sono stati conteggiati in quanto considerati

accessorio indispensabile alla valutazione delle altre superfici).

Si evidenzia il fatto che il vecchio Regolamento Edilizio del Comune di

Bologna prevedeva per l'uso U2 i seguenti standard e dotazioni:

- P1 = 40% SU;

- P3 = minimo 50% SU

Nel caso in esame la superficie accessoria interrata appare ben al di sopra

molto delle dotazioni minime prevista dal regolamento edilizio in vigore

all'epoca della presentazione del progetto.

## **STIMA DEL BENE**

### **Premessa**

In data 25 Marzo 2014, la dott.ssa Nadia Cattoli, del Dipartimento di

Riqualificazione Urbana, settore piani e progetti urbanistici del Comune di

Bologna, inviava a Fallimento Consorzio Copalc, Minerolea, Sinteco Real

Estate, Costruzioni Edili Zucchini una proposta di atto di modifica dei termini di attuazione della convenzione stipulata in data 26/07/2007. La proposta, inviata in riscontro alla richiesta con PG 169672 del 04/07/2013, consente una proroga dei termini fino al 04/07/2018.

**I termini di proroga sono ad oggi scaduti e la convenzione non è più in essere e pertanto, senza una previa sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica non possono essere realizzate volumetrie aggiuntive rispetto a quanto sinora realizzato.**

Pur tuttavia, ai soli fini di pervenire ad una stima economica del compendio immobiliare, si farà qui riferimento alla possibilità di completare l'iniziativa immobiliare secondo quanto originariamente previsto (medesime volumetrie oneri etc.) nella preesistente convenzione. Tale possibilità è puramente ipotetica e necessariamente potrà realizzarsi unicamente a valle della sottoscrizione di nuova convenzione con il Comune di Bologna in grado di soddisfare tutte gli standard e requisiti oggi necessari oltre che relativi oneri (ivi compresi una ri-quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria, la presentazione di nuova garanzia fidejussoria a garanzia degli stessi, pagamento di oneri urbanizzazione secondaria, contributi di costruzione, contributi degli attuatori e potrà rendersi necessario al fine di poter pervenire alla sottoscrizione di una nuova concessione).

Il valore dell'area viene determinato in base al valore di trasformazione della stessa.

### **RICAVI**

Con riferimento alle superfici lorde vendibili appartenenti alle due società:

SLV 5.685,92 mq Copalc + 8.085,99 mq Sinteco = 13.771,90 mq

Si ipotizza un ricavo totale a lavori ultimati pari a:

- € 1.900 €/mq per la torre Copalc

- € 2.200 €/mq per la torre Sinteco (la differenza tiene in conto la libertà da parte dell'acquirente di poter riprogettare secondo le proprie esigenze)

Ne risulta il seguente ricavo totale della vendita del bene:

COPALC	10.803.240 €
--------	--------------

SINTECO	17.789.171 €
---------	--------------

TOTALE	28.592.411 €
--------	--------------

### COSTI

Il costo di costruzione per la parte fuori terra viene stimato in:

- € 1.200 €/mq per la superficie effettiva fuori terra

- € 800 €/mq per la superficie effettiva interrata (in considerazione delle particolari finiture e dotazioni dei vani prevalentemente adibiti a posti auto)

Per quanto potuto stimare dal sottoscritto i gradi di completamento delle opere delle due società sono le seguenti:

COPALC

Il bene appare completato al 33% per le parti fuori terra (ad uso direzionale) e pari al 66% per le parti entro terra (uso posti auto). Tenendo conto della proporzione fra i costi di realizzazione e le superfici delle porzioni fuori terra ed interrate, le percentuali di realizzazione di cui sopra danno uno stato di avanzamento pari a circa il 42% (percentuale congruente con la dichiarazione resa al Comune di Bologna dal Direttore dei lavori, Arch. Silvagni in data 13/02/2013 con lettera di cui al PG 41569 in cui si stima lo stato di avanzamento dei lavori con riferimento al contratto di appalto con l'impresa originaria pari al 43%). Vedi allegato nr. 4

## SINTECO:

Il bene appare completato allo 0% per le parti fuori terra e pari al 50% per le parti entro terra (posti auto). Si è diminuita la % di avanzamento della porzione entro terra appartenente a Sinteco per tener conto del degrado della piastra di base per le infiltrazioni d'acqua. Tenendo conto della proporzione fra i costi di realizzazione e le superfici delle porzioni fuori terra ed interrate, le percentuali di realizzazione di cui sopra danno uno stato di avanzamento pari a circa l'11%

Per i costi di costruzione è opportuno fare riferimento alle superfici fisiche fuori terra, le quali sono pari a circa 17.139,23 mq ed entro terra (due piani interrati) che sono pari a circa 9.693,20

Le opere di **urbanizzazione primaria U1** possono essere stimate (sempre sulla base della valutazione dello scrivente e della dichiarazione resa al Comune di Bologna dal Direttore dei Lavori, Arch. Silvagni in data 13/02/2013 con lettera di cui al PG 41569) come realizzate al 10%. Vedi allegato nr. 4

L'importo lavori originario per le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intera area di via Marco Polo (e quindi da ripartire fra le proprietà di Torre "A" e "B" è pari a 1.110.100,20 € (valutazioni del 2007, da computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire). Vedi allegato nr. 2

La convenzione originaria prevedeva la realizzazione di un consorzio e la cessione di specifiche aree verdi al Comune di Bologna (aree da consegnarsi prive di materiali inquinanti). Tali aree sono ancora da trasferire al Comune di Bologna. N.B. Alcune particelle afferenti a tali aree paiono al momento essere state trasferite ad altra proprietà parte della Autorità Giudiziaria



(vedasi quanto riportato più sopra nella sezione “Dati Catastali”).

Appare inoltre opportuno tenere in debito conto uno specifico costo per i costi tecnici delle opere ancora da realizzarsi (sia di nuova realizzazione che di completamento) oltre ad imprevisti, opere esterne ed oneri finanziari.

Si segnala come il permesso di costruire è scaduto in data 04/07/2018 e pertanto, essendo stato rilasciato da più di dieci anni, gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 e Contributo al costo di Costruzione, già interamente “versati al Comune”, vengano così ad essere **persi, per cui ai**

**fini valutativi si considera che questi dovranno essere nuovamente versati.**

Tenuto in debito conto quanto sopra riportato le spese da sostenersi possono essere **indicativamente** (e solo ai fini di ottenere una valutazione economica del valore del compendio immobiliare, senza che tale stime possa costituire vincolo futuro) **stimate** come segue:

COPALC

- Costo di costruzione residuo parti fuori terra:       **€ 5.011.975;**

Così ottenuto: (mq 6.233 x 0,67) x 1.200 €/mq) = € 5.011.975

- Costo di costruzione residuo parti interrato:       **1.169.921 €;**

Così ottenuto: (mq 4.301 x 0,34) x 800 €/mq = € 1.169.921 €

- Opere di urbanizzazione primaria:                       **€ 436.500;**

- Opere di urbanizzazione secondaria:                   **€ 254.918;**

- Contributo al costo di costruzione                       **€ 358.215;**

- Contributo attuatori:   **€ 130.271;**

- Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori, spese di commercializzazione, oneri finanziari ed imprevisti (incluse

	opere esterne):	<b>€ 618.190;</b>
	Per un totale costi (Copalc) pari a	<b>€ <u>7.979.991.</u></b>
	SINTECO	
	- Costo di costruzione residuo parti fuori terra:	<b>€ 10.686.515</b>
	Così ottenuto: (mq 8.905 x 1,00) x 1.200 €/mq) = € 10.686.515	
	- Costo di costruzione residuo parti interrato:	<b>€ 1.488.000;</b>
	Così ottenuto: (mq 3.720,00 x 0,5) x 800 €/mq = € 1.488.000	
	- Opere di urbanizzazione primaria:	<b>€ 553.500</b>
	- Opere di urbanizzazione secondaria:	<b>€ 371.262</b>
	- Contributo al costo di costruzione	<b>€ 521.705</b>
	- Contributo attuatori:	<b>€ 189.728</b>
	- Oneri derivanti da: Spese tecniche di progettazione, Direzione lavori,	
	spese di commercializzazione, oneri finanziari ed imprevisti (incluse	
	opere esterne):	<b>1.217.451 €</b>
	Per un totale costi (Sinteco) pari a	<b><u>15.028.162 €</u></b>
	* * *	
	IL VALORE DEL BENE risulta essere pertanto ottenuto (come differenza	
	fra ricavi e costi) pari a:	
	COPALC	
	10.803.240 € - 7.979.991 =	2.823.248 €
	Tenendo conto delle incertezze intrinseche nella stima tale valore può venire	
	ragionevolmente arrotondato a 2.820.000,00 €, diconsi due milioni	
	ottocentoventi mila euro.	
	SINTECO	
	17.789.171 € - 15.028.162 €=	2.761.009 €

Tenendo conto delle incertezze intrinseche nella stima tale valore può venire

ragionevolmente arrotondato a 2.760.000,00 €, diconsì due milioni

settecentosessanta mila euro

TOTALE VALORE COMPENDIO = 5.580.000 €

diconsì CINQUEMILIONICINQUECENTOOTTANTAMILA EURO.

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 8/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

Allegati:

- Allegato 1: Schema oneri inerenti al Permesso di Costruire PG 248405/2006;

- Allegato 2: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al permesso di costruire;

- Allegato 3: Permesso di Costruire PG n. 248405/2006 (PG 180831 del 26/07/2007)

- Allegato 4: Dichiarazione resa al Comune di Bologna dal Direttore dei Lavori, Arch. Silvagni in data 13/02/2013 con lettera di cui al PG 41569 in merito all'andamento dei lavori;

- Allegato 5: Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione del 26/07/2007 – REP 107024 fascicolo 28361 Notaio Carlo Vico;

- Allegato 6: Approvazione dell'atto di modifica della convenzione stipulata in data 26/07/2007 Notaio Carlo Vico (registrato a Bologna n. 10033 il 18/07/2011);
- Allegato 7: Atto di Compravendita area terreno edificabile con cui Copalc cede parte del terreno a Sinteco Real Estate spa stipulato in data 11/04/2008 – Notaio Daniela Cenni, REP 14217 Raccolta 14217;
- Allegato 8: Elaborato D-022-0 DEL Permesso di costruire a firma dell'Arch. Stefano Silvagni. Calcolo delle superfici utili accessorie;
- Allegato 9: Relazione notarile porzione proprietà "Copalc" Notaio Claudio Viapiana del 31/07/2013;
- Allegato 10: Assetto proprietario del Comune di Bologna – Dipartimento Riquilificazione Urbana – Settore Urbanistica Edilizia;
- Allegato 11: E-mail del Geom. Ramona Cini del Comune di Bologna relativa a porzioni di terreno da cedersi al Comune di Bologna nell'ambito della convenzione ma che risultano intestati a privati in virtù di specifica sentenza dell'Autorità Giudiziaria;
- Allegato 12: Estratto dell'originario Regolamento Edilizio del Comune di Bologna. Standard e dotazioni parcheggi;
- Allegato 13: Estratto di mappa foglio 48;
- Allegato 14: Visure catastali Copalc;
- Allegato 15: Documentazione fotografica;
- Allegato 16a: Richiesta di proroga dei termini di completamento della convenzione sino al 4/07/2018.
- Allegato 16b: Proposta di proroga dei termini di attuazione della convenzione a firma della Dott.sa Cattoli del Comune di Bologna.

- Allegato 17: relazione notarile proprietà “Sinteco”

- Allegato 18: trascrizione fallimento “Sinteco”

- Allegato 19: relazione integrativa Notaio Valpiana del 27 Aprile 2023.