

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

IMF S.r.l. in Liquidazione

N° Gen. Rep. 11/2023

Giudice Delegato: Dott. Mauro Martinelli

Curatore Giudiziario: Dott. Simone Nanni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 023

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Firmato digitalmente da

Michele Cervellati

SerialNumber = TINIT-CRVMHL65E03A944M
C = IT

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,
 quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,
 quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc..
 Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED]

Lotto: 23

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il compendio in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della IMF S.r.l. in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,
 quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,
 quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc..
 Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] .

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Identificato al Catasto del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

Intestazione:

Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Catasto terreni del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

foglio 11,

mapp. 1316, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,26, r.a. 0,11

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

Intestazione:

Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 35/100 della piena proprietà.

Catasto terreni del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

foglio 11,

mapp. 1228, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 12,32, r.a. 5,28

mapp. 1231, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 1,04, r.a. 0,45

mapp. 1309, qualità/classe seminativo, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,88, r.a. 0,38

mapp. 2086, qualità/classe seminativo, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,12, r.a. 0,05

mapp. 2088, qualità/classe seminativo, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,09, r.a. 0,04

mapp. 2093, qualità/classe seminativo, classe 2, sup. mq. , r.d. 0,2, r.a. 0,09

mapp. 2094, qualità/classe seminativo, classe 2, sup. mq. , r.d. 0,27, r.a. 0,12

mapp. 2096, qualità/classe seminativo, classe 2, sup. mq. , r.d. 0,35, r.a. 0,15

mapp. 2097, qualità/classe seminativo, classe 2, sup. mq. , r.d. 0,43, r.a. 0,19

mapp. 2099, qualità/classe seminativo, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,93, r.a. 0,40

mapp. 2100, qualità/classe seminativo, classe 1, sup. mq. , r.d. 1,13, r.a. 0,48

Eventuali comproprietari:

CASAMICA S.R.L.

Proprietà 20/100

ERGH S.R.L.

Proprietà 40/100

FINMAT S.R.L.

Proprietà 05/100

Identificato al Catasto del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

Intestazione:

Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 96,508/1000 della piena proprietà.

Catasto terreni del Comune di Castel Maggiore (C204) (BO):

foglio 11,

mapp. 1441, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,1, r.a. 0,04

mapp. 1442, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,1, r.a. 0,04

mapp. 1451, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. 1, r.d. 0,01, r.a. 0,01

mapp. 1539, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. 59, r.d. 0,85, r.a. 0,37
 mapp. 1540, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. 30, r.d. 0,43, r.a. 0,19
 mapp. 1541, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. 6, r.d. 0,09, r.a. 0,04
 mapp. 1587, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,68, r.a. 0,29
 mapp. 1588, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,01, r.a. 0,01
 mapp. 1968, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 2,53, r.a. 1,08
 mapp. 1969, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 13,93, r.a. 5,97
 mapp. 1970, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,61, r.a. 0,26
 mapp. 1971, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 32,23, r.a. 13,81
 mapp. 1972, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 2,62, r.a. 1,12
 mapp. 1973, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 3,93, r.a. 1,69
 mapp. 1974, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 4,05, r.a. 1,74
 mapp. 1975, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 10,79, r.a. 4,62
 mapp. 2106, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,74, r.a. 0,32
 mapp. 2107, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 1,11, r.a. 0,48
 mapp. 2108, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,16, r.a. 0,07
 mapp. 2109, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,69, r.a. 0,3
 mapp. 2110, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 8,01, r.a. 3,43
 mapp. 2111, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 2,6, r.a. 1,12
 mapp. 2112, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,14, r.a. 0,06
 mapp. 2113, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 1,68, r.a. 0,72
 mapp. 2114, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 2,14, r.a. 0,92
 mapp. 2115, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 84,54, r.a. 36,23
 mapp. 2116, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,88, r.a. 0,38
 mapp. 2117, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 11,19, r.a. 4,8
 mapp. 2118, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 16,96, r.a. 7,27
 mapp. 2119, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 13,87, r.a. 5,94
 mapp. 2120, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 13,87, r.a. 5,94
 mapp. 2121, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 13,65, r.a. 5,85
 mapp. 2122, qualità/classe semin arbor, classe 1, sup. mq. , r.d. 0,1, r.a. 0,04

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]	Proprietà 110447/1000000
[REDACTED]	Proprietà 19944/1000000
[REDACTED]	Proprietà 19745/1000000
[REDACTED]	Proprietà 67138/1000000
[REDACTED]	Proprietà 115271/2000000
[REDACTED]	Proprietà 114897/1000000
[REDACTED]	
[REDACTED]	Proprietà 42054/1000000
[REDACTED]	Proprietà 6106/1000000
[REDACTED]	Proprietà 70203/1000000
[REDACTED]	Proprietà 13113/1000000
[REDACTED]	Proprietà 27352/1000000
[REDACTED]	Proprietà 118123/1000000
[REDACTED]	Proprietà 10532/1000000
[REDACTED]	Proprietà 10512/1000000
[REDACTED]	Proprietà 6493/1000000
[REDACTED]	Proprietà 6297/1000000

Proprietà 6156/1000000
Proprietà 3983/1000000 in re-
gime di comunione dei beni con

Proprietà 3983/1000000 in regime di comunione dei beni con

[illegible]

Proprietà 115271/2000000
Proprietà 39342/1000000
Proprietà 56458/1000000
Proprietà 6879/1000000
Proprietà 22043/1000000
Proprietà 4816/1000000

Proprietà 1605/1000000 in regime di separazione dei beni

Confini: In corpo unico mappali 2115, 1311, 1314, ovvero.

Conformità catastale:

I beni ceduti (i terreni sopra censiti) oggetto del presente lotto comportano una capacità edificatoria derivante da Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), in forza di Atto di Convenzione Edilizia Notaio [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] mentre per quanto riguarda i correlati terreni su cui andrà effettivamente realizzata la capacità edificatoria oggetto del presente lotto, che andranno attribuiti in forza di Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, e facenti parte del medesimo comparto urbanistico considerato che trattasi di terreni rappresentati nella loro consistenza catastale, e non si rilevano particolari difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato agli atti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: ==.

Area urbanistica: ==.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazione reperite presso il Curatore Giudiziale i terreni in parola (come censiti in

epigrafe) risultano liberi.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, ecc. , non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Bologna, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

Il Piano Particolareggiato di cui trattasi è composta da terreni di diverse proprietà (terze rispetto alla Liquidazione Giudiziale in epigrafe, ed è gestito da diversi soggetti attuatori (come indicati nel preliminare di ricomposizione fondiaria di cui meglio precisato in seguito) che operano unitariamente in forma consortile tramite il Consorzio Torre del Castello che agisce nei confronti della pubblica amministrazione per conto dei lottizzanti che rispettivamente sono singolarmente, proprietari di tutti i terreni edificabili ricompresi nel piano particolareggiato e citati nella Ricomposizione Fondiaria di cui all'Atto Notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED].

Da precisare che gli obblighi assunti con il predetto Atto Notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, da valere ad ogni effetto di legge è da intendersi impegnativa e cogente per l'eventuale aggiudicatario con ogni onere ed incombente compreso, i terreni sopra indicati e catastalmente censiti ed attualmente di proprietà della Soc. in Liquidazione Giudiziale verranno ceduti ad altri partecipanti al Consorzio e quindi partecipanti al Piano Particolareggiato in parola, mentre i diritti edificatori ceduti potranno essere realizzati sui terreni di cui è prevista l'acquisizione dal parte di IMF S.r.l. (ex Impresa Martinelli), sempre in forza del predetto Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria.

Ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante dal detto Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

In pratica l'odierno possesso dei terreni ha determinato la capacità edificatoria oggetto di vendita, in forza degli obblighi reciproci assunti dai consorziati (i lottizzanti appartenenti al Consorzio Torre del Castello).

I terreni attualmente di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale (come sopra indicati) andranno ceduti a rispettivi consorziati, e nel contempo l'eventuale aggiudicatario avrà in cessione da parte di altrettanti rispettivi consorziati (lottizzanti), in forza del Contratto Preliminare di ricomposizione Fondiaria Ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante dal detto Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, sui quali poter edificare la capacità edificatoria oggetto del presente lotto. La attribuzione dei terreni su cui realizzare la capacità edificatoria in stima e frutto attualmente di contratto preliminare (per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle

Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T), ed è da intendersi regolata sulla base del completamento delle varie fasi dell'iter urbanistico, regolata sulla base della pattuizione del detto contratto preliminare, e sulla base di ogni regola (da statuto e/o decisione assembleare) eventualmente assunta dal Consorzio Torre del Castello.

I tempi di attuazione delle reciproche cessioni sono regolate del detto Contratto Preliminare.

Inoltre, come riferito dal Legale della Procedura, si ritiene opportuno precisare che tutte le consorziate, tra cui la società in liquidazione giudiziale in epigrafe, sono proprietarie di alcuni terreni limitrofi siti nel comune di Castel Maggiore (BO), e il Consorzio, avendo la necessità di procedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione sui terreni, ha incaricato nel corso del 2025, uno studio tecnico topografico dalle cui verifiche è emerso che le recinzioni in sito non corrispondono ai confini catastali, poiché alcune porzioni dei terreni di proprietà di IMF s.r.l. in liquidazione giudiziale (e di altre società) situate in via San Pierino, mappali n.12221B, n.13071B e n.122818, sono state recintate da terzi soggetti non autorizzati all'interno della loro proprietà.

Il Consorzio, avendo la necessità e l'urgenza di procedere alla corretta delimitazione dei terreni di proprietà di tutti i consorziati, ha provato a contattare tali soggetti per addivenire ad un accordo, tuttavia, i tentativi esperiti sono risultati infruttuosi.

Per questa ragione è stato chiesto alle Consorziato, proprietarie dei terreni sopra indicati, di avviare un procedimento di mediazione e, nel caso in cui lo stesso non dovesse avere esito positivo, di procedere giudizialmente al fine di risolvere la problematica appena rappresentata.

A tal riguardo, la procedura ha conferito incarico, nell'Ottobre 2025, [REDACTED] del Foro di Bologna per avviare il procedimento di mediazione per il regolamento dei confini dei terreni sopra indicati, da promuovere nei confronti dei terzi occupanti senza titolo ed autorizzazione e, in caso di esito negativo del citato procedimento, provvederà a conferirgli incarico affinché possa promuovere, dinanzi alla competente autorità giudiziaria, le azioni necessarie alla definizione giudiziale del confine, il tutto con costi a carico del Consorzio resosi disponibile in tal senso.

Ogni onere derivante da tali incombenzi (per quanto di competenza di IMF) resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione Urbanistica del 31/12/2009, Atto [REDACTED] rep. 24610/7983.

- Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel

Maggiore (BO) come da CONVENZIONE Edilizia Atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED]

Da precisare che la variante allo strumento urbanistico del Convenzioni Urbanistiche posta in essere, da parte del "Consorzio Torre del Castello" (che raggruppa tutte le distinte proprietà afferenti al comparto urbanistico di della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), ha previsto la riduzione della capacità edificatoria del comparto.

Come previsto, tramite la rinnovazione di redistribuzione fondiaria, di cui al Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, sono stati identificati i vari lotti che andranno trasferiti in piena proprietà ai rispettivi lottizzanti, così come sono identificati i terreni che andranno a formare il lotto assegnato alla società IMF in liquidazione, sui quali potrà essere edificata e realizzata la capacità edificatoria di cui si tratta nel presente lotto.

In forza del predetto Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria, il lotto assegnato alla Soc. IMF S.r.l. è il LOTTO 10 per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, è il "Lotto 10", di cui alla Variante Urbanistica presentata.

Quindi i mappali assegnati alla Soc. IMF in liquidazione e indicati nel LOTTO 10 sono censiti al foglio 11 mappali 1404, 1435, 1975, 1977, 2057, 2101, 2103, 2112, 2113, 2117, per una capacità edificatoria oggetto della presente lotto per una SU (superficie utile) di mq 1.716,3940 come da Tabella superfici allegate oltre a mq 257,46 di SU ERS (Edilizia Residenziale Sociale), il tutto come meglio regolato nella citata Convenzione Edilizia del 18/12/2023 che si si intende integralmente riportata e cogente, oltre alla eventuale correlata SA (superficie accessoria) realizzabile a termini di RUE (regolamento urbano edilizio), fatta salva ogni diversa interpretazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale, e/o necessarie alla attuazione del Piano Particolareggiato oggetto della Convenzione Edilizia di cui infra, e fermo restando tutti gli obblighi ed adempimenti assunti dalla società IMF in liquidazione nella Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora

"Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] tutti gli obblighi assunti nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T.

4.1.5 Altre Obbligazioni a carico dell'acquirente:

La stima del valore dei terreni in epigrafe viene eseguita sulla base della capacità edificatoria di pertinenza del presente lotto ed in funzione della Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr. [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] ed in funzione degli obblighi assunti nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

La stima del valore della capacità edificatoria viene espressa tenendo anche conto che la correlata effettiva edificazione andrà realizzata su terreni che attualmente non sono ancora di piena proprietà della Procedura Liquidatoria in epigrafe, ma sui terreni per cui i danti causa della società IMF in liquidazione si sono obbligati a cedere alla stessa IMF S.r.l., in forza del Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., stipulato tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760/1T.

Saranno pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui incidenza è da intendersi nei valori stimati a corpo tutti gli eventuali oneri ed incombenze derivanti da diritti da far valere e/o subire dipendenti da ogni eventuale inadempimento di terzi.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario, così i valori di stima come valutati sono determinati tenendo conto di tutte le somme per crediti maturati e maturandi, in favore del Consorzio Torre del Castello, che saranno tutti, nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario, fino e comprese tutte le somme maturate e maturande fino alla data di

aggiudicazione.

La compagine di Consorziati definiti “virtuosi” ha provveduto ad anticipazioni dirette ed indirette in favore dei Consorziati definiti “non virtuosi”, cioè dei Consorziati assoggettati a procedure concorsuali e quindi impossibilitati a fare fronte alle spese necessarie al allo svolgimento delle attività gestionali del Consorzio “Torre del Castello”, come da prospetto in allegato.

Saranno a carico dell’aggiudicatario tutte le anticipazioni dirette e/o in forma di fideiussione prestate dai consorziati del Consorzio “Torre del Castello” e/o direttamente dal Consorzio “Torre del Castello”, in nome e per conto di IMF S.r.l. in liquidazione, così come saranno quantificate in via definitiva alla data di aggiudicazione, dovendo l’aggiudicatario corrispondere alla procedura le somme maturate e maturande e prestare le dovute garanzie contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione come derivante dall’asta giudiziaria. Il tutto con le precisazioni che seguono.

Alla data odierna (redazione del presente rapporto di stima) posto che risulta approvato il bilancio al 31/12/2024 del Consorzio, le somme anticipate per conto di IMF S.r.l. in liquidazione da consorziati virtuosi sono pari ad euro 269.506,82, oltre alla garanzia prestata di cui si parlerà in seguito. Tale importo è così composto:

a) la somma di € 42.159,58 + iva 10%, è costituita da oneri consortili e somme richieste dal Consorzio anticipati dai consorziati virtuosi (come da comunicazione degli organi amministrativi del Consorzio);

b) la somma di € 223.131,28 (al 31/12/2024) è costituita da versamento su c/c acceso dal Consorzio quale “c/c di giacenza oneri urbanizzazione” (presso Banca di Bologna, ma in corso di trasferimento presso altro istituto).

Precisato quanto sopra, tutte le somme maturate e maturande dovute da IMF in Liquidazione al Consorzio Torre del Castello e/o ai suoi Consorziati virtuosi, come aggiornate al momento dell’aggiudicazione, andranno corrisposte direttamente alla procedura la quale provvederà al successivo versamento a favore di Consorzio/Consorziati virtuosi e detta corresponsione da parte dell’aggiudicatario sarà condizione inderogabile ai fine dell’emissione dell’atto traslativo dei beni oggetto di vendita.

c) Inoltre i consorziati virtuosi si sono costituiti, tramite il Consorzio, garanti pro-quota non solidale (ricomprendendo ciascuno anche una quota in sostituzione di IMF S.r.l. quale consorziato non virtuoso) verso BCC Felsinea – Banca di Credito Cooperativo dal 1902 – Società Cooperativa con sede legale in San Lazzaro di Savena (Bo) per l'adempimento di tutti gli obblighi e gli oneri incombenti sul Consorzio Torre del Castello in dipendenza della polizza fideiussoria rilasciata dal medesimo Istituto a favore del Comune di Castel Maggiore (BO) “a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione di Variante

al piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex comparto 6 – Via Matteotti Nord” di PRG (ora ambito AUC-B di PSC) repertorio n. [REDACTED] – racc. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 23/01/2024 al n. 3090/1T a cura del Notaio Dr.ssa Gemma Parisi.

Pertanto l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà attestare in alternativa:

- il placet scritto ed irrevocabile di BCC Felsinea – Banca di Credito Cooperativo dal 1902 – Società Cooperativa, senza che possa essere sollevata alcuna eccezione alla procedura in epigrafe). Il tutto secondo il protocollo indicato dalla Banca BCC Felsinea e già richiesto dalla procedura, alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario, con le modalità operative individuate dalla Compagnia, della co-obbligazione pro quota datata 03/12/2025, nei limiti della quota di partecipazione al Consorzio La Torre del Castello facente capo a IMF (pari a millesimi 85,8197 e quindi per un totale di €. 343.278,90) con liberazione dei consorziati già sottoscrittori per la quota anticipata per la posizione IMF S.r.l. come da dettaglio allegato alla perizia (prospetto anticipazioni dirette ed indirette corrisposte dai consorziati virtuosi in allegato, fatta salva ogni diversa somma maturata e maturanda derivante dalla attività del Consorzio, e derivante dagli obblighi in capo alla società in Liquidazione Giudiziale, che sono da intendersi, nessuno escluso, a totale carico dell'aggiudicatario, senza possa essere sollevata alcuna eccezione alla procedura in epigrafe).
- **oppure, il rilascio di garanzia fideiussoria da primario istituto di credito o compagnia assicuratrice a favore dei consorziati virtuosi e già firmatari della co-obbligazione pro quota del 03/12/2025 in relazione alle somme da ciascuno garantite in sostituzione di IMF srl come da dettaglio allegato alla perizia;**
- **in via subordinata l'aggiudicatario dovrà attestare la costituzione di deposito a pegno per € 343.278,90 a favore dei consorziati virtuosi secondo quanto indicato nell'elenco allegato (per nominativi ed importi), salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda alla data della aggiudicazione.**

Le opzioni di cui sopra dovranno essere esplicitate al momento della presentazione dell'offerta, affinché ne venga verificata la compatibilità con lo statuto e le delibere assembleari assunte dal Consorzio “Torre del Castello”, restando l'aggiudicatario obbligato per la somma di € 343.278,90 (al 03/12/2025), e salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda alla data della aggiudicazione, e che verrà comunicata dal Liquidatore Giudiziale nei modi e tempi di legge, per la fidejussione prestata al Comune di Castel Maggiore (BO).

Pertanto, l'acquirente in asta dovrà subentrare nelle garanzie rilasciate dai virtuosi per conto IMF per l'importo complessivo di € 343.272,80 liberando i consorziati virtuosi che ad oggi garantiscono pro quota tale importo (salvo

maggior somma maturata e maturante alla data di aggiudicazione).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

Trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria derivante da Atto Giudiziario, del 04/04/2023 rep. 12/2023 del Tribunale di Ferrara, trascritta al n. reg. part. [REDACTED] reg. gen. [REDACTED], del 02/08/2023.

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verbale di assemblea straordinaria per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio [REDACTED], registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara

il 26 luglio 2016 al particolare [REDACTED] e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L. deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione "IMF S.R.L.".

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Convenzione Urbanistica del 31/12/2009, Atto Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED]
- Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED], che qui si intende integralmente riportata, come da Atto Notaio [REDACTED]

Con riferimento alle Convenzioni Urbanistiche sopra citate, i soggetti attuatori con Atto a Scrittura Privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Bologna, 15 marzo 2007, rep. n. 2 [REDACTED], registrato a Bologna 4 il 28 marzo 2007, n. 725, si erano previamente costituiti nel Consorzio denominato "La Torre del Castello" onde realizzare le opere di urbanizzazione primaria dell'area interessata dal Comparto suddetto.

Successivamente, tramite la rinnovazione di redistribuzione fondiaria (il detto contratto preliminare di ripartizione fondiaria, per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T), con nuova suddivisione catastale, sono stati definiti i lotti edificabili da assegnare (in base alle proporzionali quote di capacità edificatoria attuale) in capo ad ogni proprietario lottizzante (e partecipante al Consorzio "Torre del Castello", assegnando poi la comproprietà/proprietà di tutti terreni destinati ad essere ceduti all'Amministrazione Comunale, che in parte è già avvenuta ed in parte dovrà essere perfezionata in tempi successivi, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario del presente lotto (capacità edificatoria e correlati terreni oggi proprietà della società IMF in liquidazione) ogni onere ed incombente che dovesse derivare, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna nei confronti della procedura in epigrafe.

7.1 Conformità edilizia:

Vedi note nei paragrafi precedenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Castel Maggiore così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: La capacità edificatoria (derivante dalla convenzione urbanistica sopra citata) in stima è da intendersi gravata da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato

nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sulla capacità edificatoria in parola.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa vigente e/o cogente.

Descrizione:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,

quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,

quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc..

Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 - via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED]

di cui al punto A.

Dall'esame delle precedenti Convenzioni Urbanistiche di è dedotto che trattasi di terreni edificabili di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO).

I terreni edificabili sopra indicati in forza di Atto Notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, con la detta scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge da intendersi impegnativa e cogente per l'eventuale acquirente verranno reciprocamente ceduti con le modalità di seguito indicate.

Dalla scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, CONTRATTO PRELIMINARE DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA TRA I SOGGETTI ATTUATORI DELL'"AMBITO AUC-B" DI P.S.C. DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE EX "COMPARTO N. 6, VIA MATTEOTTI NORD" DI P.R.G., sono indicati i seguenti patti, che saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario:

Premesso che:

1) con Deliberazione del Consiglio Comunale di Castel Maggiore n. 90 del 23 dicembre 2009, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto n. 6 del Comune di Castel

Maggiore - via Matteotti Nord - Zona Omogenea C - Zona C1, in variante specifica n. 17/2009 al P.R.G. 1998;

- 2) i soggetti attuatori con atto a scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Bologna, 15 marzo 2007, rep. n. [REDACTED], registrato a Bologna 4 il 28 marzo 2007, n. 725, si erano previamente costituiti nel Consorzio denominato "La Torre del Castello" onde realizzare le opere di urbanizzazione primaria dell'area interessata dal Comparto suddetto;
- 3) viste la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni, la Legge Regionale n. 47/1978 e successive modificazioni, la Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni e la strumentazione urbanistica comunale, con scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio da ultimo in data 31 dicembre 2009, rep. n. 24610/7983, (successiva ratifica 3 febbraio 2010, rep. n. [REDACTED], registrata a Bologna 3 il 21 gennaio 2010, n. 741, ivi trascritta il 23 febbraio 2010, art. 5068, i soggetti attuatori avevano stipulato con il Comune di Castel Maggiore Convenzione di Piano Particolareggiato per il Comparto suddetto, con previsione di funzioni residenziali e terziarie, assumendo tutti gli oneri e obblighi inerenti, alla quale Convenzione gli stessi fanno espresso e integrale riferimento;
- 4) che l'attuazione della convenzione era stata affiancata da un atto di ricomposizione fondiaria autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED], in data 27 settembre 2018 rep.n.1 [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 il 19 ottobre 2018 al n. 19074-1T e trascritto a Bologna il 19 ottobre 2018 ai partt. nn. da [REDACTED], con cui sono state ridistribuite tra i soggetti attuatori aree del comparto, in relazione alla superficie utile prevista dal piano attuativo suddetto ed in esecuzione delle prescrizioni di cui alla citata convenzione;
- 5) che con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 24 febbraio 2021 il Comune di Castel Maggiore deliberava la conclusione del procedimento di decadenza e risoluzione per inadempimento del Piano Particolareggiato avviato sin dal 2017 a causa dei ritardi nell'adempimento degli obblighi previsti nell'originaria convenzione e l'approvazione di un Accordo procedimentale ex art. 11 L.241/1990 volto a predeterminare i contenuti di una successiva variante al piano e relativa convenzione;
- 6) in data 27 maggio 2021 è stato firmato l'Accordo procedimentale ex art. 11 L.241/1990, volto a disciplinare le condizioni per l'approvazione di una variante al Piano particolareggiato e per la firma della relativa convenzione, nonché i contenuti essenziali della variante al Piano e della convenzione stessa;
- 7) in data 30 settembre 2021 è stata presentata proposta di Variante al Piano Particolareggiato con P.G. del 01/10/2021 dal n° 24721 al n° 24728;
- 8) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 20 dicembre 2023 è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato relativo all'Ambito AUC-B di P.S.C., già "Comparto 6" del previgente PRG;
- 9) con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Minerbio in data 28 dicembre 2023 rep. n. [REDACTED] et n. [REDACTED], registrata all'Agenzia delle Entrate -Ufficio di Bologna in data 23 gennaio 2024 al n. 3090-1T e trascritta a Bologna in pari data al part. 2806 i soggetti attuatori ed il Comune di Castel Maggiore hanno stipulato Convenzione di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "Comparto 6 – via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), che sostituisce integralmente la precedente convenzione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Bologna, meglio citata al punto 3) delle presenti premesse;
- 10) la sopracitata Variante prevede un Piano attuativo ora composto da numero 28 (ventotto) lotti, come da elenco di cui al seguente art. 4;
- 11) le parti intendono obbligarsi alla conclusione di nuovo atto di ricomposizione fondiaria avente la funzione di ridistribuire le aree ricomprese nell'ambito AUC-B di P.S.C. conformemente alla nuove prescrizione della Variante

del Piano in relazione alla superficie utile ivi prevista al fine di far coincidere la proprietà delle aree di terreno con la localizzazione ed il posizionamento degli edifici da costruirsi secondo quanto indicato dalla suddetta

Variante e dai relativi elaborati, in quanto la localizzazione dei fabbricati da edificare non coincide totalmente con la ubicazione dei terreni attualmente di proprietà delle parti;

12) le parti con il presente atto intendono quindi obbligarsi a procedere a quelle attribuzioni di aree necessarie per ottenere l'auspicata corrispondenza fra le proprietà (o le quote di comproprietà) dei lotti di terreno e la localizzazione e/o la dimensione degli edifici da edificare secondo la previsione della Variante al Piano Particolareggiato e dei relativi elaborati, come sopra detto.

si stipulava quanto segue.

Articolo 1. Conferma delle premesse.

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di quest'atto e ne esplicitano la causa genetica contrattuale.

Articolo 2. Collegamento negoziale.

Il presente contratto è collegato, sia geneticamente sia funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile, con la citata Variante al Piano Particolareggiato relativo all'Ambito AUC-B di P.S.C. del Comune di Castel Maggiore e con la citata Convenzione di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "Comparto 6 – via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC) e con gli elaborati grafici di progetto presentati, assunti come parte integrante della Convenzione di Variante ed in essa richiamati.

Articolo 3. Attribuzioni.

I sottoscritti, richiamate le superiori premesse e per le finalità espresse nelle stesse, si obbligano a procedere alle attribuzioni delle aree infra specificate, tutte ricomprese nell'ambito AUC-B di P.S.C. del Comune di Castel Maggiore, prive di ogni capacità edificatoria, la quale rimarrà in capo a ciascun soggetto attuatore nelle proporzioni già maturate e determinate in sede della citata Convenzione Urbanistica di Variante di Piano Particolareggiato.

A) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

A1) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE", che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- **1404 di mq. 109;**

A2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel

Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1909 di mq. 570;

- 2029 di mq. 142;

A3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 5 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel

Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1910 di mq. 582;

- 2025 di mq. 166;

A4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 1 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel

Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 2018 di mq. 946;

A5) a [REDACTED]", che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 6 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2020 di mq. 2.059;

A6) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 2 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 2022 di mq. 39;

A7) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 4B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2023 di mq. 20;

B) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

B1) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE", che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- **1435 di mq. 1;**

B2) a [REDACTED].", che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 5 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1957 di mq. 815;

- 1963 di mq. 10;

- 2081 di mq. 630;

B3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 8 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali:

- 1992 di mq. 293;

- 2034 di mq. 124;

B4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali:

- 1994 di mq. 102;

- 2031 di mq. 11;

B5) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 12B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 1996 di mq. 359;

nonché manufatto ad uso ripostiglio distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella

- 1860, cat. C/2, consistenza mq. 13, r.c. euro 26,86;

l'area di sedime del manufatto ad uso ripostiglio è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1860, ente urbano di mq. 15;

B6) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 4B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 2078 di mq. 229;

C) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

C1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1898 di mq. 700;

C2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 19 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 1929 di mq. 195;

D) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

D1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore, distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1914 di mq. 241;

- 1998 di mq. 1;

- 2000 di mq. 5;

D2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 12A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1462, ente urbano di mq. 46; area identificata altresì al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1462 sub. 1, cat. F/1;

E) [REDACTED]", come sopra rappresentata, si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

E1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 1 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1982 di mq. 26;

E2) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 2 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 1983 di mq. 1.926;

E3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 3 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1986 di mq. 1.912;

E4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 4 A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1987 di mq. 199;

E5) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 7 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 1989 di mq. 1.353;

e l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 8 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1990 di mq. 2.005;

F) [REDACTED] " si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

F1) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune

di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale:**

- **1977 di mq. 139;**

G) [REDACTED] " si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

G1) a "ERGH S.R.L." che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1964 di mq. 523;

G2) a [REDACTED] " che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 11A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 1979 di mq. 1;

G3) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale:**

- **2101 di mq. 259;**

H) [REDACTED] quale comproprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e [REDACTED] quale comproprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), si obbligano ad attribuire, trattenendo ciascuna per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

H1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 12A della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 2001 di mq. 65;

- 2061 di mq. 331;

H2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 2 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 2051 di mq. 75;

- 2052 di mq. 114;

- 2074 di mq. 28;

H3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 6 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 2054 di mq. 854;

H4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 7 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale:

- 2055 di mq. 1.167;

e le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 8 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali:

- 2063 di mq. 81;

- 2068 di mq. 10;

H5) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- 2057 di mq. 993;

H6) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 11A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2058 di mq. 840;

H7) ad [REDACTED] che si obbliga ad acquistare per la quota di 600,92/1000 ed a [REDACTED] che si obbliga ad acquistare la restante quota di 399,08/1000, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 11B della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali:

- 2059 di mq. 96;

- 2060 di mq. 677;

H8) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 12B della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali:

- 2062 di mq. 945;

- 1461, di mq. 196; area altresì identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1461 sub. 1, cat. F/1;

- 1464, di mq. 309; area altresì identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1464 sub. 1, cat. F/1;

- 1473, di mq. 44; area altresì identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1473, sub. 1, cat. F/1;

H9) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 3 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2064 di mq. 69;

H10) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 4A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 2065 di mq. 853;

H11) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 4B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2066 di mq. 959;

H12) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 6 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2073 di mq. 420;

I) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, I1) a [REDACTED] (già comproprietaria della restante quota di 1/2 (un mezzo) che si obbliga ad acquisire, la quota di 1/2 (un mezzo) dell'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 1 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2050 di mq. 894;

J) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,
J1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1955 di mq. 536;

K) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

K1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1902 di mq. 420;

- 1912 di mq. 330;

K2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 12B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1474, ente urbano di mq.100; area identificata anche al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, particella 1474 sub. 1, cat. F/1;

L) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

L1) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 19 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1925 di mq. 537;

M) "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE", si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

M1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 22 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- **1316 di mq. 18;**

N) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

N1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1625 di mq. 146;

N2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1652 di mq. 26;

N3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 20 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1931 di mq. 50;

N4) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 19 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1932 di mq. 26;

O) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

O1) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 21 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1934 di mq. 518;

O2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 20 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 1935 di mq. 498;

O3) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 18 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1937 di mq. 128;

P) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

P1) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1917 di mq. 402;

- 1952 di mq. 612;

Q) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati le aree di seguito descritte:

Q1) ad [REDACTED] che si obbliga ad acquistare per la quota di 600,92/1000 ed a [REDACTED] S.R.L." che si obbliga ad acquistare la restante quota di 399,08/1000, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 11B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2039 di mq. 756;

Q2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 12A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2042 di mq. 285;

Q3) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 11A della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 2043 di mq. 41;

- 2045 di mq. 11;

Q4) a [REDACTED] che quali coniugi in regime di comunione legale si obbligano ad acquisire, l'area di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 17 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 2046 di mq. 1;

R) [REDACTED] si obbliga ad attribuire, trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

R1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1919 di mq. 183;

S) i coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni, si obbligano ad attribuire, trattenendo per sé stessi la relativa capacità edificatoria,

S1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1922 di mq. 437;

T) [REDACTED] per la quota di 3/4 (tre quarti) e [REDACTED] per la quota di 1/4 (un quarto), si obbligano ad attribuire, trattenendo per sé stessi la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

T1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 12A della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1417 di mq. 4;

- 1980 di mq. 181;

T2) ad [REDACTED] che si obbliga ad acquistare per la quota di 600,92/1000 ed a [REDACTED] che si obbliga ad acquistare la restante quota di 399,08/1000, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 11B della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1981 di mq. 67;

T3) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE", che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- **2103 di mq. 12;**

T4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 11A della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 2104 di mq. 116;

U) [REDACTED] per la quota di 18/60 (diciotto sessantesimi) ciascuno, e [REDACTED] per la quota di 24/60 (ventiquattro sessantesimi), si obbligano ad attribuire, ciascuno trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria,

U1) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 22 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1700 di mq. 6;

V) [REDACTED] per la quota di 20/100 (venti centesimi), [REDACTED] per la quota di 40/100 (quaranta centesimi), [REDACTED] la quota di 5/100 (cinque centesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 35/100 (trentacinque centesimi), si obbligano ad attribuire, ciascuna trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

V1) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 22 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con i mappali**

- **1228 di mq. 852;**

- **1231 di mq. 72;**

- **2088 di mq. 6;**

- **2097 di mq. 35;**

- **2100 di mq. 78;**

V2) a [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo), poiché collegato al lotto 22 della Variante di Piano Particolareggiato, ed a [REDACTED] per la quota

di 1/4 (un quarto) ciascuno, poiché collegato al lotto 24 della Variante di Piano Particolareggiato, che si obbligano ad acquisire, l'area di terreno posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1309 di mq. 61;
- 2094 di mq. 22;
- 2096 di mq. 28;
- 2099 di mq. 64;

V3) a [REDACTED] che si obbligano ad acquisire, i primi due per la quota di 18/60 (diciotto sessantesimi) cadauno ed il terzo per la restante quota di 24/60 (ventiquattro sessantesimi), le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 23 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 2086 di mq. 8;
- 2093 di mq. 16;

W) [REDACTED] per la quota di 2/3 (due terzi) e [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo), ciascuna trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

W1) a [REDACTED] le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con i mappali

- 1900 di mq. 111;
- 2033 di mq. 104;

X) [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo), [REDACTED] per la quota di 1/4 (un quarto), [REDACTED] per la quota di 1/8 (un ottavo) e [REDACTED] per 1/8 (un ottavo), si obbligano ad attribuire, ciascuna trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, ai soggetti attuatori infra specificati, le aree di seguito descritte:

X1) a [REDACTED], che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 13 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1944 di mq. 747;

X2) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 18 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1946 di mq. 719;

X3) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 21 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale

- 1947 di mq. 204;

X4) a [REDACTED] che si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 20 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 1948 di mq. 146;

Y) [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo), [REDACTED] per la quota di 1/4 (un quarto) e [REDACTED] per la quota di 1/8 (un ottavo), ciascuna trattenendo per sé stessi la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

Y1) a [REDACTED] che già comproprietaria della restante quota di un ottavo si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 9 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 11 con il mappale - 1945 di mq. 474;

Z) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantasei millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentottantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantaduemilacinquecentesimi) - [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi) - ciascuna trattenendo per sè stessi la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

Z1) a [REDACTED], che già comproprietaria per restante quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi) si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facente parte del lotto n. 6 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- 1973 di mq. 272;

AA) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di

6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantesi millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantomillemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentottantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantaduemilacinquecentesimi) - e [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi) - ciascuna trattenendo per sé stessi la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

AA1) a "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE", che già comproprietaria per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi) si obbliga ad acquisire, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 10 della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con i mappali**

- 1975 di mq. 746;
- 2112 di mq. 10;
- 2113 di mq. 116;
- 2117 di mq. 774;

BB) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantedue millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] " per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantesi millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantomillemillesimi)

millesimi), [REDACTED] " per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentosettantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantaduemilacinquecentesimi) - e [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi) ciascuna trattenendo per sè stessi la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

BB1) a [REDACTED] che già comproprietaria per la quota di 19,745/1000, si obbliga ad acquistare per la quota di 581,175/1000 ed a [REDACTED] che già comproprietaria per la quota di 13,113/1000, si obbliga ad acquistare per la quota di 385,967/1000, le aree di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 11B della Variante di Piano Particolareggiato, poste in Castel Maggiore distinte al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con i mappali**

- **2106 di mq. 51;**

- **2108 di mq. 11;**

CC) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] " per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), " [REDACTED] per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantasei millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), " [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantotto millesimi), " [REDACTED] per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentosettantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro

virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantadue milacinquecentesimi) - e [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi), ciascuna trattenendo per sè la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

CC1) a [REDACTED] che già comproprietaria per la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi) si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 15 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- 2119 di mq. 959;

DD) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantasei millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantotto millesimi), "[REDACTED]" per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentosettantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), ed i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni - trattenendo per sè stessi la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire DD1) a [REDACTED] che già comproprietaria per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) si obbliga ad acquisire per la quota di 745,184/1000 (settecentoquarantacinque virgola centottantaquattro millesimi) ed a [REDACTED], che già comproprietario per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) si obbliga ad acquisire per la quota di 248,395/1000 (duecentoquarantotto virgola trecentonovantacinque millesimi) l'area di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 16 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- 2120 di mq. 959;

EE) [REDACTED] per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000

(ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] " per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] " per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantasei millesimi), [REDACTED] " per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentottantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), [REDACTED] " per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), [REDACTED] la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi), [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantaduemilacinquecentesimi) - e [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi) - ciascuna trattenendo per sè la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire

EE1) ai coniugi [REDACTED], che già comproprietari per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni si obbligano ad acquisire, l'area di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 17 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale - 2121 di mq. 944.**

FF) " [REDACTED] " per la quota di 67,138/1000 (sessantasette virgola centotrentotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 110,447/1000 (centodieci virgola quattrocentoquarantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 27,352/1000 (ventisette virgola trecentocinquantadue millesimi), [REDACTED] " per la quota di 19,944/1000 (diciannove virgola novecentoquarantaquattro millesimi), [REDACTED] " per la quota di 42,054/1000 (quarantadue virgola zero cinquantaquattro millesimi), [REDACTED] la quota di 6,106/1000 (sei virgola centosei millesimi), [REDACTED] per la quota di 13,113/1000 (tredici virgola centotredici millesimi), [REDACTED] " per la quota di 118,123/1000 (centodiciotto virgola centoventitré millesimi), [REDACTED] per la quota di 22,043/1000 (ventidue virgola zero quarantatré millesimi), [REDACTED] " per la quota di 70,203/1000 (settanta virgola duecentotré millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,156/1000 (sei virgola centocinquantasei millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,297/1000 (sei virgola duecentonovantasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 10,512/1000 (dieci virgola cinquecentododici millesimi), "IMF SRL IN LIQUIDAZIONE" per la quota di 96,508/1000 (novantasei virgola cinquecentootto millesimi), [REDACTED] per la quota di 19,745/1000 (diciannove virgola

settecentoquarantacinque millesimi), [REDACTED] per la quota di 56,458/1000 (cinquantasei virgola quattrocentocinquantotto millesimi), [REDACTED] per la quota di 6,879/1000 (sei virgola ottocentottantanove millesimi), [REDACTED] per la quota di 39,342/1000 (trentanove virgola trecentoquarantadue millesimi), "[REDACTED] per la quota di 114,897/1000 (centoquattordici virgola ottocentonovasette millesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 115,271/2000 (centoquindici virgola duecentosettantuno duemillesimi), [REDACTED] per la quota di 6,493/1000 (sei virgola quattrocentonovantatré millesimi), i coniugi [REDACTED] per la quota di 7,966/1000 (sette virgola novecentosessantasei millesimi) in comunione legale dei beni, [REDACTED] per la quota di 4,816/1000 (quattro virgola ottocentosedici millesimi) - catastalmente anche 301/62.500 (trecentouno sessantaduemilacinquecentesimi) - e [REDACTED] per la quota di 1,605/1000 (uno virgola seicentocinque millesimi) - catastalmente anche 321/20.000 (trecentoventuno ventimillesimi) - ciascuno trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, si obbligano ad attribuire FF1) a [REDACTED], che già comproprietario per la quota di 10,532/1000 (dieci virgola cinquecentotrentadue millesimi) si obbliga ad acquisire, l'area di terreno edificabile facenti parte del lotto n. 14 della Variante di Piano Particolareggiato, posta in Castel Maggiore distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al **Foglio 11 con il mappale**

- 2122 di mq. 7.

Per i confini delle aree oggetto del presente atto si rinvia all'estratto di mappa catastale che si allega.

Tutte le attribuzioni e le assegnazioni di cui al presente contratto preliminare avverranno senza trasferimento di alcuna capacità edificatoria e senza alcun corrispettivo, stante le finalità quali espresse nelle premesse cui si rinvia.

Il Contratto definitivo in esecuzione del citato contratto preliminare di ricomposizione fondiaria per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, dovrà essere stipulato entro il 31 (trentuno) gennaio 2031 (duemilatrentuno).

I soggetti attuatori concentreranno sui lotti di rispettiva spettanza la superficie complessiva maturata al momento della sottoscrizione della Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito AUC-B di P.S.C. sopra citata, in relazione alla superficie territoriale già posseduta e/o successivamente acquisita, senza alcun incremento o decremento della stessa.

Con il detto contratto preliminare di ricomposizione fondiaria i lottizzanti (cioè i partecipanti al consorzio "Torre del Castello"), per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, hanno inteso obbligarsi a quelle reciproche attribuzioni che consentiranno loro di dare attuazione al Piano previsto dalla più volte citata Convenzione di Variante che prevede i seguenti

LOTTE EDIFICABILI:

LOTTO 1 ([REDACTED]) foglio 11 mappali 1982, 2018, 2050;

LOTTO 2 ([REDACTED]) foglio 11 mappali 1983, 2022, 2051, 2052, 2074;

LOTTO 3 ([REDACTED]) foglio 11 mappali 1986, 2064;

LOTTO 4A ([REDACTED]) foglio 11 mappali 1987, 2065;

LOTTO 4B ([REDACTED]) foglio 11 mappali 2023, 2066, 2078;

LOTTO 5 ([REDACTED]) foglio 11 mappali 1910, 1957, 1963, 2025, 2081;

LOTTO 6 () foglio 11 mappali 1973, 2020, 2054, 2073;
 LOTTO 7 () foglio 11 mappale 1989, 2055;
 LOTTO 8 () foglio 11 mappali 1990, 1992, 2027, 2034, 2063, 2068;
 LOTTO 9 () foglio 11 mappali 1625, 1898, 1900, 1902, 1909, 1912, 1945, 1994, 2029, 2031, 2033;
LOTTO 10 (IMF SRL IN LIQUIDAZIONE) foglio 11 mappali 1404, 1435, 1975, 1977, 2057, 2101, 2103, 2112, 2113, 2117;
 LOTTO 11A () foglio 11 mappali 1979, 2043, 2045, 2058, 2104; 26
 LOTTO 11B () 600,92/1000 - 399,08/1000 foglio 11 mappali 1981, 2039, 2059, 2060, 2106, 2108;
 LOTTO 12A () foglio 11 mappali 1417, 1462, 1980, 2001, 2042, 2061;
 LOTTO 12B () foglio 11 mappali 1461, 1464, 1473, 1474, 1860, 1996, 2062;
 LOTTO 13 () foglio 11 mappali 1652, 1914, 1917, 1919, 1922, 1944, 1952, 1955, 1964, 1998, 2000;
 LOTTO 14 () foglio 11 mappali 2125 (già 1698 parte), 2037, 2038, 2122;
 LOTTO 15 () foglio 11 mappale 2119;
 LOTTO 16 () foglio 11 mappale 2120;
 LOTTO 17 () foglio 11 mappali 2046, 2121;
 LOTTO 18 () foglio 11 mappali 1937, 1946;
 LOTTO 19 () foglio 11 mappali 1925, 1929, 1932;
 LOTTO 20 () foglio 11 mappali 1927, 1931, 1935, 1948;
 LOTTO 21 () foglio 11 mappali 1934, 1947;
 LOTTO 22 () foglio 11 mappali 1228, 1231, 1316, 1700, 2088, 2097, 2100, quota di 1/2 di 1309, 2094, 2096, 2099;
 LOTTO 23 () foglio 11 mappali 1214, 1223, 1296, 2082, 2086, 2091, 2093;
 LOTTO 24 () foglio 11 mappali 1216, 2085, quota di 1/2 di 1309, 2094, 2096, 2099;
 LOTTO 25 () foglio 11 mappali 687, 689.

Tutti i soggetti attuatori, quindi compreso l'eventuale aggiudicatario presente lotto, restano obbligati a partecipare ove fosse necessario a qualsiasi integrazione del presente contratto potesse essere necessaria per la corretta identificazione e/o rettifica dei lotti.

L'eventuale aggiudicatario con l'acquisizione dei terreni in epigrafe attualmente intestati alla Soc. IMF S.r.l. in liquidazione, assume quindi ogni obbligazione relativa alla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa , in Bologna, con repertorio n. raccolta n. ed ogni obbligazione indicata nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio del 3/10/2024 rep e racc. registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, oltre ad essere obbligato ad ogni adempimento derivante dallo Statuto del Consorzio "Torre del Castello" e di ogni relativa delibera assembleare.

Salvo più precisi dati, il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità del suddetto contratto preliminare di ricomposizione fondiaria tutte le aree ed i beni oggetto del predetto contratto preliminare saranno trasferiti nella situazione in cui si trovano con tutte le accessioni, le pertinenze, servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, avendo comunque riguardo al previsto assetto urbanistico del Piano Particolareggiato in parola.

Gli eventuali restanti mappali di cui al presente lotto qualora non indicati nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria, andranno ceduti alla Amministrazione Comunale e/o destinati come diversamente indicato dal Consorzio "Torre del Castello", in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica vigente.

Ciascun soggetto attuatore nel predetto Contratto Preliminare garantisce sin d'ora la proprietà e disponibilità delle aree e del manufatto in oggetto, restando comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente per diritti da far valere e/o subire che dovessero dipendere dall'inadempimento di terzi rispetto alle obbligazioni assunte, e senza che ciò comporti eccezioni nei confronti della procedura liquidatoria in epigrafe.

Ciascun soggetto attuatore è quindi obbligato a trasferire gli immobili e le quote immobiliari oggetto del presente atto liberi da pesi, vincoli, oneri reali nonché diritti reali o personali, privilegi fiscali, liberi da ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli obblighi derivanti dalla citata Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato, e con la precisazione che per tutte le aree in proprietà piena e per quote della società I.M.F. IN LIQUIDAZIONE, gli annotamenti di restrizione a margine della trascrizione del decreto di ammissione al Concordato Preventivo in data 26 luglio 2019 part. 26150 ed a margine della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale in data 4 agosto 2023 part. 29443 avverranno successivamente al contratto definitivo in esecuzione del contratto preliminare, nei termini e modi previsti dalla vigente normativa, senza spese per i cessionari.

Tutti gli obblighi assunti con il detto Contratto Preliminare per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, sono collegati tra loro e sono altresì collegati, sia geneticamente sia funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con citata Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato.

In conclusione i mappali assegnati in piena proprietà alla Soc. IMF in liquidazione e indicati nel LOTTO 10 sono censiti al foglio 11 mappali 1404, 1435, 1975, 1977, 2057, 2101, 2103, 2112, 2113, 2117, per una capacità edificatoria oggetto della presente lotto per una SU (superficie utile) di mq 1.716,3940 come da Tabella superfici allegate oltre a mq 257,46 di SU ERS (Edilizia Residenziale Sociale), il tutto come meglio regolato nella citata Convenzione Edilizia del 18/12/2023 che si intende integralmente riportata e cogente, oltre alla correlata SA (superficie accessoria) realizzabile a termini di RUE (regolamento urbano edilizio).

Ogni eventuale riduzione e/o variazione della SU (superficie utile) prevista nel piano particolareggiato (oggi in corso di approvazione presso il Comune di Castel Maggiore) che dovessero essere operati dal Comune di Castel Maggiore saranno a completo carico dell'eventuale aggiudicatario senza che questi possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della procedura liquidatoria in epigrafe.

Si precisa infine che la capacità edificatoria di cui sopra comprende anche l'incidenza di tutti i costi maturati e maturandi di cui la società IMF in liquidazione è debitrice rispetto al Consorzio Torre del Castello, e dei rispettivi consorziati, che alla data dell'ottobre 2024 (vedi prospetto allegato) ammontano a:

- a) la somma di euro 34.090,72 è costituita da oneri consortili e somme richieste dal Consorzio anticipati dai consorziati virtuosi;
- b) la somma di euro 223.131,28 è costituita da versamento su c/c acceso dal Consorzio presso Banca di

Bologna quale "c/c di giacenza oneri urbanizzazione",
salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda che sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

c) Somme riferibili a IMF srl di cui alla fideiussione in favore del Comune di Castel Maggiore (BO) per le quali i virtuosi hanno "anticipato" la garanzia (euro 343.278,90).

Sarà quindi a carico dell'aggiudicatario, con le modalità operative individuate nei paragrafi precedenti, la co-obbligazione pro quota datata 25/06/2024, nei limiti della quota di partecipazione al Consorzio La Torre del Castello facente capo a IMF (pari a millesimi 85,8197 e quindi per un totale di €. 343.278,90), con liberazione dei consorziati già sottoscrittori per la quota anticipata per la posizione IMF S.r.l..

Pertanto, l'acquirente in asta dovrà subentrare nelle garanzie rilasciate dai virtuosi per conto IMF per l'importo complessivo di € 343.272,80 liberando i consorziati virtuosi che ad oggi garantiscono pro quota tale importo, salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda che sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Come detto, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli ulteriori oneri che saranno maturati e maturandi da tale data fino alla data di aggiudicazione, nessuno escluso.

Destinazione	Parametro	Capacità edificatoria potenziale (mq di SU)	Coeff.	Capacità edificatoria potenziale (mq di SU)
Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc., quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc., quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.. Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] Valutazione come da criterio di stima esposto.	SU teorica assegnata la Lotto 10	1 716,394	1,00	1 716,394

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore viene eseguita sulla base della capacità edificatoria di pertinenza del presente lotto in funzione della Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] ed in funzione degli obblighi assunti nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti

attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore, per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

La stima del valore della capacità edificatoria viene espressa tenendo conto che la correlata edificazione andrà realizzata su terreni non ancora di proprietà della procedura liquidatoria in epigrafe, ma sui terreni a cui i danti causa della società IMF in liquidazione si sono obbligati accedere, in funzione del Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T.

Saranno pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario, e la cui incidenza è da intendersi compresa nei valori stimati a corpo, tutti gli eventuali oneri ed incombenzi derivanti da diritti da far valere e/o subire dipendenti da ogni eventuale inadempimento di terzi.

I valori unitari esposti vengono assunti tengono quindi conto in modo unitario di ogni incidenza che la capacità edificatoria ha nella formazione delle lottizzazioni di cui fa parte, sia quali aree in previsione di futura cessione quali l'area verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni, sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi e nelle citate convenzioni urbanistiche.

Si tiene conto dell'ubicazione del futuro terreno (di futura assegnazione) su cui si potrà realizzare la capacità edificatoria (Lotto 10).

Si è tenuto conto della natura dei beni oggetto di vendita e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene, con riferimento alla capacità edificatoria espressa alla data attuale.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento.

Il valore unitario di stima espresso in euro/metroquadrato di SU (superficie utile) e SU ERS (superficie utile Edilizia Residenziale Sociale), calcolato unitariamente sulla base della capacità edificatoria derivante dal Piano Particolareggiato in parola e di pertinenza del lotto 10, assegnato alla società IMF in liquidazione, e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione dei limiti della eventuale capacità edificatoria (ricomprendendo altresì ogni eventuale variazione in diminuzione che dovesse apportare il Comune di Castel Maggiore in approvazione definitiva) come riscontrata nella documentazione esaminata e come riportato nel Piano Particolareggiato vigente, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative capacità edificatorie in

parola in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data da ogni amministrazione pubblica competente.

Per quanto riguarda la capacità edificatoria per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) il valore è da intendersi compreso nei valori di stima, espressi sulla base della capacità edificatoria per edilizia libera.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario della capacità edificatoria in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica vigente e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla Soc. IMF S.r.l. in liquidazione e da ogni sua causa.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario, così come sono comprensivi di tutte le somme per crediti maturati e maturandi in favore del Consorzio Torre del Castello, che saranno tutti, nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario, fino e comprese tutte le somme maturate fino alla data di aggiudicazione.

La valutazione viene effettuata utilizzando anche il metodo sintetico comparativo rispetto a urbanizzazione di analoga tipologia, tenendo conto che al calcolo della capacità edificatoria in stima concorrono gli ipotetici ricavi dei fabbricati realizzati detratti da tutti i costi necessari per la loro realizzazione, nessuno escluso.

Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui oggi si trova l'intero comparto urbanistico in funzione delle convenzioni urbanistiche vigenti approvate ed eventualmente in corso di approvazione/definizione.

La stima è da intendersi per ogni capacità edificatoria libera da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, così come i terreni in epigrafe che saranno trasferiti liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad esito della aggiudicazione del presente lotto, e che oggi sono di proprietà della società IMF in liquidazione.

L'aggiudicatario è obbligato a cedere i detti terreni agli altri soggetti attuatori facenti parte del Consorzio "Torre del Castello" come da accordi regolati dal Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] 3/10/2024 rep [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760/1T.

La vendita della capacità edificatoria in parola è da intendersi "a corpo", restando a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale variazione determinata dalla Amministrazione Comunale.

I parametri presi in considerazione tengono conto della aleatorietà del bene in stima e precisamente che vengono ceduti i diritti edificatori che saranno realizzabili su terreni che diverranno in futuro di proprietà della Soc. IMF in liquidazione in funzione della Convenzione Edilizia citata che assegna la capacità edificatoria in parola, e che recepisce la variante urbanistica di cui alla ultima Convenzione Urbanistica citata e che per quanto riguarda la Soc. IMF in liquidazione la colloca sul previsto Lotto 10, come identificato catastalmente nei capitoli che precedono e che in forza del Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria andranno assegnati alla Soc. IMF in liquidazione (Lotto 10 con pattuizioni di cui al Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria già citato e allegato).

Si terrà altresì conto che la Soc. IMF in liquidazione è parte del Consorzio Torre del Castello, che opera nei confronti del Comune di Castel Maggiore per conto di tutti i consorziati, in modo unitario (l'eventuale aggiudicatario sarà comunque obbligato a aderire ad ogni regola e determinazione assunta dal Consorzio e dai suoi organi di controllo, a norma dello statuto approvato, impegnandosi l'eventuale aggiudicatario in tal senso, in quale avente causa della Soc. IMF in liquidazione e subentrando negli obblighi da quest'ultima assunti fino al momento della aggiudicazione).

L'aggiudicatario, con l'acquisizione sarà obbligato ad aderire ad ogni determinazione assunta dal Consorzio "Torre del Castello", sulla base delle regole dello statuto e sulla base delle determinazioni assembleari assunte (consultabili presso il Liquidatore Giudiziale).

I parametri considerati per la formulazione del valore sono:

- Zona in cui è ubicato il futuro lotto 10, promesso in assegnazione alla Soc. IMF in liquidazione ed in conseguenze all'eventuale aggiudicatario.
- La destinazione d'uso indicata nella ultima Concezione Urbanistica.
- Oneri teorici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tenendo conto che ad oggi non risultano eseguite opere di urbanizzazione, ma sono stati sostenuti oneri per attività di progettazioni urbanistiche e oneri per le richieste fidejussione da ogni ente terzo interessato (corrisposti dal Consorzio ma non ancora regolati da IMF in liquidazione e che saranno, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario.
- Valori (incidenza) simili per capacità edificatorio per realizzazione con caratteristiche analoghe (ubicazione e destinazione d'uso).

Si è quindi tenuto conto del valore medio del fabbricato finito realizzabile a termini di convenzione edilizia nel lotto assegnato, dei relativi oneri riportati analiticamente di seguito.

- Costo di costruzione complessivo del fabbricato teoricamente realizzabile.
- Oneri di progettazione, D.L., ecc. fino al completamento del fabbricato teoricamente realizzabile.
- Oneri di commercializzazione.
- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria).
- Oneri comunali previste dalla legge edilizio urbanistiche previste dalla Amministrazione Comunale.
- Utile ipotetico dell'imprenditore immobiliare.
- Ogni eventuale ipotetico onere finanziario.
- Ogni altro onere che possa avere incidenza nella valutazione unitaria della capacità edificatoria come di seguito stimata.

Nella valutazione quindi non viene tenuto conto della superficie fondiaria di "atterraggio" cioè della superficie fondiaria del Lotto 10 promesso in assegnazione, ma viene stimata a corpo la "intera capacità edificatoria teoricamente realizzabile" su tale lotto 10, promesso in assegnazione alla Soc. IMF in liquidazione.

Quindi in funzione della SU¹ residenziale (mq 1.716,39) e SU per ERS (edilizia economica sociale) (mq 257,48), il tutto come meglio regolato nella citata Convenzione Edilizia del 18/12/2023 che si intende integralmente riportata e cogente, e si terrà conto della incidenza della correlata SA² eventualmente realizzabile al fine di ipotizzare la ipotetica SC³ realizzabile.

Considerato che l'ipotetico fabbricato realizzabile è composto dal complessivo volume che si andrà a realizzare si terrà poi conto della ipotetica SLV⁴. Tale ipotesi è esclusivamente empirica e teorica poiché ogni determinazione sulla tipologia del fabbricato realizzabile è definibile solo dall'eventuale aggiudicatario, tramite autonomo progetto.

Quindi dalla analisi di ogni fattore che abbia incidenza sulla determinazione del valore di stima della capacità edificatoria (SU residenziale e SU ERS) si sono valutati i valori unitari di seguito riportati in funzione della capacità edificatoria espressamente indicata nella Convenzione Urbanistica (SU residenziale e SU ERS).

Nella valutazione è da intendersi compresa anche ogni incidenza dei crediti maturati e maturandi dal Consorzio Torre del Castello nei confronti di IMF in liquidazione, fino alla data di aggiudicazione.

Considerato poi che la capacità edificatoria oggi ceduta andrà edificata su terreni di futura acquisizione da parte dell'eventuale aggiudicatario, con l'obbligo di cessione dei terreni a terzi oggi di proprietà della società IMF in liquidazione, nei valori di stima si è anche tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova la capacità edificatorie in parola così come si trovano gli immobili oggi di proprietà della società IMF in liquidazione e così come si trovano gli immobili di proprietà di terzi e di futura acquisizione da parte dell'eventuale aggiudicatario in forza degli obblighi assunti sempre dalla società IMF in liquidazione.

(Vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce, anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario).

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene (la capacità edificatoria).

Tale aspetto è da intendersi anch'esso ricompreso nell'abbattimento del 15% indicato nel capitolo che segue.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere la natura di quanto oggetto di vendita e della capacità edificatoria oggetto del presente lotto, così come manifesta espressamente di ben conoscere tutti gli obblighi ed incombenti derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC),

¹ Superficie Utile.

² Superficie Accessoria.

³ Superficie Complessiva – SU+SA.

⁴ Superficie Lorda Vendibile. SC+murature d'ambito, incidenza parti comuni e aree esterne, ecc..

Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [redacted], Notaio in Bologna, con repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] e di ben conoscere tutti gli obblighi del Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] del 3/10/2024 rep [redacted] 1T, e di trovarla di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui il cespite afferente al presente lotto si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della capacità edificatoria venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenzi derivanti dallo stato di fatto della capacità edificatoria in parola per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto della capacità edificatoria in stima.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

==

8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	SU (Sup. Utile edificabile) in mq.	Valore Unitario in €.	Valore Complessivo in €.
Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,	1 716,39	€ 400,00	€ 686 557,60
quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.,			
quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc..			
Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [redacted] [redacted] Notaio in Bologna, con repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted]			
Valutazione come da criterio di stima esposto.			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 686 557,60

Valore corpo	€ 686 557,60
Valore Accessori	==
Valore complessivo intero	€ 686 557,60
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà	€ 686 557,60

ID	Descrizione	SU (Sup. Utile edificabile) in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc., quota di 35/100 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc., quota di 96,508/1000 della piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc.. Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] Notaio in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] Valutazione come da criterio di stima esposto.	1 716,39	€ 686 557,60	€ 686 557,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%) € 102 983,64

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima. ==

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima. ==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.

==

Arrotondamento

426,04 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto indicato in epigrafe al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in cifra tonda:

€ 584 000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

==

Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Documentazione fotografica.
- Visure catastali.
- Contratto preliminare di ricomposizione fondiaria tra i soggetti attuatori dell'"ambito AUC-B" di P.S.C. del Comune di Castel Maggiore ex "comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G. per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 3/10/2024 rep [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760/1T,.
- Cessione a titolo gratuito di aree. Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del 27/03/2024 Notaio [REDACTED]
- Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 –via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da CONVENZIONE Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] Notaio in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED]
- Contratto preliminare di ricomposizione fondiaria "comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G. Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del 27/09/2018 Notaio [REDACTED]
- Variante urbanistica e approvazione del Comune di Castel maggiore (BO). Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale N° 86 del 23/07/2025 relativi allegati.
- Lettera di Fideiussione n. 0011420/001 di BCC Felsinea – Banca di Credito Cooperativo dal 1902 – Società Cooperativa (di seguito Banca) con sede legale in San Lazzaro di Savena (Bo). Sostituzione polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di "variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "Comparto 6 - via Matteotti nord" di PRG (ora "ambito AUC-B" di PSC)" - prot. 18368/2024.
- IMF SRL importi anticipati virtuosi per spese Consorzio La Torre del Castello, al novembre 2025

- Composizione dei lotti di cui alla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023.
- Visure catastali.
- Visura Camerale del Consorzio "Torre del Castello".
- Limiti ed avvertenze della relazione di stima.

Ferrara, 31/12/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati