

Architetto Remondini Francesco  
Via Fanin 22/C  
4026 - IMOLA (BO)  
Tel. 339-4767551  
E-mail: francesco@remondiniarchitetti.it



**PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 23**

**FALLIMENTO COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.**

**IN LIQUIDAZIONE**

**PROCEDURA N. 18/2021**

**AREA SUSCETTIBILE DI EDIFICABILITA'**

**ARGELATO (BO)**

Il Curatore Fallimentare Dott. Gionata Bartolini della società "COGEI sviluppo immobiliare s.r.l. in liquidazione", in data 18/04/2021, nominava l'Arch. Remondini Francesco (C.F.: RMNFNC70R25E289P) iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 2746, con studio in Imola (BO) in via Fanin n. 22/C ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Bologna al n. 1181, di svolgere una perizia estimativa (di seguito per brevità "Perizia") relativa all'area suscettibile di edificabilità sita in Comune di Argelato (BO), di proprietà della società "COGEI sviluppo immobiliare s.r.l. in liquidazione" P.IVA e C.F.: 01061720379, con sede legale in Bologna (BO) in via Zanardi n. 2/7, **alla data del 07/06/2021.**

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, espone quanto segue.

\*\*\*

**PREMESSA**

I beni oggetto della presente Perizia saranno presi in considerazione specificando:

- 1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CONFINI;
- 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- 3. PROPRIETÀ;
- 4. CONSISTENZE COMMERCIALI;
- 5. PROVENIENZA DEL BENE;

- 6. INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- 7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU';
- 8. REGIME FISCALE;
- 9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- 10. CONFORMITA' IMPIANTI;
- 11. STIMA DEI BENI;

\* \* \*

### 1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CONFINI

Trattasi di area suscettibile di edificabilità, della quale si dirà in seguito, con sovrastanti fabbricati rurali ad uso abitativo/stalla/fienile e deposito/autorimessa, ruderi disabitati ed in stato collabente, per usi produttivi e terziari (in seguito per brevità "asset") sita in località Funo in Comune di Argelato (BO), delimitata a nord dalla via di Rotonda Segnatello, ad ovest da un parcheggio pubblico limitrofo alla stazione di Funo Centegross, a sud dallo stesso Centergross ed ad est da una strada di accesso al medesimo.

L'asset è posto in confine con l'area commerciale/direzionale denominata Centergross, è facilmente raggiungibile tramite l'autostrada A13 uscita Interporto e la trasversale di pianura SP3.

Il centro abitato di maggiore dimensione più vicino è Funo di Argelato (circa 1 km.) e la tangenziale nord di Bologna dista a soli 10 km. circa.

L'orografia del terreno si presenta pianeggiante; alla data attuale l'area è utilizzata come terreno agricolo ad uso seminativo.

L'area afferente l'asset, comprensivo dell'area cortiliva di sedime dei fabbricati collabenti esistenti, consta di complessivi 77.624,00 mq. catastali di Superficie Territoriale (ST); la

DECU ARCHITET  
 2746  
 ARCHITET  
 2010

superficie esistente afferente i fabbricati collabenti consta di complessivi 444,00 mq.  
catastali.

(Allegato 1 - Documentazione fotografica).

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sopra descritti sono stati accatastati così come segue.

N.C.E.U. del Comune di Argelato (BO):

Foglio 42:

- **Mapp. 15 sub 2**, Categoria A/5, cl.1, piano T-1-2, Consistenza 8 vani, Via Rotonda  
Signatello n.2, R.C. € 123,95;

- **Mapp. 15 sub 3**, Categoria C/6, cl.1, piano T, Consistenza 32 mq, Via Rotonda  
Signatello n.2, R.C. € 135,52;

- **Mapp. 15 sub 4**, Categoria C/2, cl.1, piano T-1, Consistenza 23 mq, Via Rotonda  
Signatello n.2, R.C. € 105,72;

- **Mapp. 15 sub 5**, Categoria D/10, piano T-1, Via Rotonda Signatello n.2, R.C. €  
378,00;

- **Mapp. 15 sub 1**, piano T, Via Rotonda Signatello n.2, B.C.N.C.;  
intestati a:

COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in  
Bologna, C.F.: 01061720379 - Proprietà per 1/1.

N.C.T. del Comune di Argelato (BO):

Foglio 42:

- **Mapp. 17**, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie are 79 ca 76, red. Dom. € 102,98 redd.  
Agr. € 53,55;

**Mapp. 715**, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie are 43 ca 94, red. Dom. € 56,73 redd.  
Agr. € 29,50;



- **Mapp. 717**, Qualità Seminativo Arboreo, cl.1, Superficie ha 4 are 35 ca 67, red. Dom. € 562,51 redd. Agr. € 292,51;

- **Mapp. 719**, Qualità Seminativo, cl.1, Superficie ha 1 are 90 ca 67, red. Dom. € 246,18 redd. Agr. € 128,01;

- **Mapp. 15**, Ente Urbano, Superficie are 16 ca 20;  
intestati a:

COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in  
Bologna, C.F.: 01061720379 – Proprietà per 1/1.  
(Allegati 2, 3 e 4).

### 3. PROPRIETÀ

COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in  
Bologna, C.F.: 01061720379 – Proprietà per 1/1.

### 4. CONSISTENZE COMMERCIALI

La consistenza commerciale del lotto in esame è data ST afferente l'asset, che  
comprensiva dell'area cortiliva di sedime dei fabbricati esistenti, consta di complessivi  
77.624,00 mq. catastali; la superficie esistente afferente i fabbricati collabenti consta di  
complessivi 444,00 mq. catastali.

### 5. PROVENIENZA DEL BENE

Con riferimento alla provenienza dell'asset, dalla Relazione notarile ventennale emerge  
quanto segue.

Quanto ai terreni mappali 17, 715 (già mapp. 680 e 13), 717 (già mapp. 682 e 16), 719  
(già mapp. 465):

- anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà della società  
ISABELLA S.R.L., con sede in Bologna, per acquisto fattone dai signori Marcovigi  
Bertoloni Giulio, nato a Bologna il 25 settembre 1952, e Marcovigi Bertoloni

Raffaello, nato a Bologna il 31 aprile 1048, con atto a rogito Notaio dott. Rossi Federico del 20 dicembre 1991 rep. 4694, trascritto a Bologna il 18 febbraio 1992 all'art. 6182;

- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 25 novembre 2003 trascritto a Bologna il 11 dicembre 2003 all'art. 40695, la società Isabella S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;

- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 6 marzo 2008 rep. 55593, trascritto a Bologna il 13 marzo 2008 all'art. 8661, la "Cogei Costruzioni S.p.A.", con atto di scissione parziale, assegnava i beni in oggetto alla società SARNO S.R.L., con sede in Bologna;

- con atto a ministero Notaio dott. Vico Carlo del 20 giugno 2011, rep. 117668, trascritto a Bologna il 23 giugno 2011 all'art. 16949, la società Sarno S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;

- con alto a ministero del Notaio dott. Rossi Federico del 30 gennaio 2014 rep. 70990/30386, trascritto a Bologna il 14 febbraio 2014 all'art. 3981, con trascrizione in parziale rettifica in data 13 marzo 2018 all'art. 7803, la società Cogei Costruzioni S.p.A. si trasformava nella Società.

Quanto ai fabbricati in oggetto, identificati al mappale 15:

- anteriormente al ventennio il mappale in oggetto, privo di edificazioni, era di proprietà della società ISABELLA S.R.L., con sede in Bologna, per acquisto fattone dai signori Marcovigi Bertoloni Giulio, nato a Bologna il 25 settembre 1952, e Marcovigi Bertoloni Raffaello, nato a Bologna il 31 aprile 1048, con atto a rogito Notaio dott. Rossi Federico del 20 dicembre 1991 rep. 4694, trascritto a Bologna il 18 febbraio 1992 all'art. 6182;



- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 25 novembre 2003 rep. 43105, trascritto a Bologna il 11 dicembre 2003 all'art. 40695, la società Isabella S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna, con successiva edificazione in data 23 giugno 2006, tra l'altro, dei subalterni 2-5-4-5;

- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 6 marzo 2008 rep. 55593, trascritto a Bologna il 13 marzo 2008 all'art. 8661, la Cogei Costruzioni S.p.A., con atto di scissione parziale, assegnava i beni in oggetto alla società SARNO S.R.L., con sede in Bologna;

- con atto a ministero Notaio dott. Vico Carlo del 20 giugno 2011, rep. 117668, trascritto a Bologna il 23 giugno 2011 all'art. 16949, la società Sarno S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;

- con atto a ministero del Notaio dott. Rossi Federico del 30 gennaio 2014 rep. 70900/30386, trascritto a Bologna il 14 febbraio 2014 all'art. 3981, con trascrizione in parziale rettifica in data 13 marzo 2018 all'art. 7803, la società Cogei Costruzioni S.p.A. si trasformava nella Società.

Il tutto come meglio precisato nella Relazione notarile ventennale (Allegato 5).

#### **6. INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 21/05/2021 (Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica) emerge quanto segue.

RUE VIGENTE - VARIANTE 9/2020 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 33 DEL 14/09/2020:

- Foglio 42 Mappale 15: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32);



- Foglio 42 Mappale 17: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità (art. 19.1 del PSC);

- Foglio 42 Mappale 715: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità (art. 19.1 del PSC);

- Foglio 42 Mappale 717: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC), in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19);

- Foglio 42 Mappale 719: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC), in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19).

VARIANTE AL RUE 8/2019 - ADOTTATA CON DELIBERA C.C. 8 DEL 28/02/2019:

- Foglio 42 Mappale 15: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32);

- Foglio 42 Mappale 17: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC);

- Foglio 42 Mappale 715: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC);

- Foglio 42 Mappale 717: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC), in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19);

- Foglio 42 Mappale 719: completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC), in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19).

PSC VIGENTE - VARIANTE IN MATERIA DI RIDUZIONE DEL RISCHIO



SISMICO - APPROVATA CON DELIBERA C.P. N. 57 DEL 28/10/2013

- Foglio 42 Mappale 15: completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2), completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13);

- Foglio 42 Mappale 17: completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2), completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13);

- Foglio 42 Mappale 715: completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2), completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13);

- Foglio 42 Mappale 717: completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2), completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13), in parte Elementi di importanza ecologica (Art. 15);

- Foglio 42 Mappale 719: completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2), completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13), in parte Elementi di importanza ecologica (Art. 15).

TAVOLA DEI VINCOLI - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 15 DEL 27/04/2018

- Foglio 42 Mappale 15: completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a;

- Foglio 42 Mappale 17: completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a, in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC),



in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1);

- Foglio 42 Mappale 715: completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a, completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC), in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1);

- Foglio 42 Mappale 717: in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC), completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a, in parte Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b, in parte Fascia di rispetto della viabilità (art. 19.1);

- Foglio 42 Mappale 719: in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC), completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a, in parte Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b, in parte Fascia di rispetto della viabilità (art. 19.1).

Per quanto attiene i fabbricati collabenti oggetto di stima, risultano tutti costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967; agli atti del Comune non risultano rilasciate pratiche edilizie, probabilmente a causa della vetustà degli stessi, edificati in epoca assai remota. Come detto sono costituiti da un fabbricato ad uso abitativo/stalla/fienile ed un deposito/autorimessa.



I fabbricati, in pessime condizioni manutentive e parzialmente crollati, mostrano i caratteristici costruttivi tipici dell'epoca di edificazione (inizi 1900) con struttura portante in mattoni, solai in legno/ latero cemento/ferro e voltine in mattoni, tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Stante la condizione di avanzata collabenza, si è ritenuto prudente procedere alla misurazione della consistenza solo su base catastale.

*Edificio abitativo/stalla/fienile*: originariamente sviluppato su 3 livelli per la zona abitativa è affiancato da una stalla ed un fienile. Per la parte abitativa è distribuito in piano terra (disimpegno, scala, cucina e soggiorno), piano primo (disimpegno, 4 camere e scala) e sottotetto.

Le superfici, *desunte esclusivamente da planimetria catastale* sono:

- Abitazione mq. 195;
- Stalla/fienile circa mq. 194.

Il deposito/autorimessa, costituito da una casella indipendente, misura catastalmente circa mq. 23 e l'autorimessa circa mq. 32; il tutto per complessivi 444,00 mq. catastali.

In assenza di pratiche edilizie la conformità urbanistica dovrebbe essere realizzata sul confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali, ma lo stato di collabenza degli edifici non consente indagini, se non dall'esterno degli edifici stessi.

E' assente il certificato di agibilità/usabilità.

Sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario ogni onere relativo alla eventuale regolarizzazione edilizia degli immobili, nonché alla richiesta dell'agibilità, del cui costo si è tenuto conto in fase di stima.

Con riferimento agli edifici collabenti e, in particolare, ai terreni, così come verificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, l'asset è interamente inserito nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Ambito candidabile come nuovo Polo funzionale

per funzioni integrate”.

Con riferimento allo status giuridico del bene oggetto di Perizia, al fine di precisare e chiarire cosa si intenda per “area inserita in PSC”, occorre preventivamente richiamare sinteticamente i contenuti della previgente L.R. 20/2000 e smi.

L’art. 9 di detta legge prevede l’articolazione degli strumenti di pianificazione territoriale nei tre livelli regionale, provinciale e comunale; a quest’ultimo sono attribuite le funzioni di governo del territorio non esplicitamente attribuite alla Regione (Piano Territoriale Regionale, in sigla “PTR”) e alla Provincia Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in sigla “PTCP”) oggi Città Metropolitana di Bologna in seguito all’attuazione della legge di riordino istituzionale.

La pianificazione urbanistica comunale è a sua volta articolata in:

- PSC: è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune per delineare le scelte strategiche di assetto, di sviluppo e per tutelare l’integrità fisica ed ambientale, oltrechè l’identità culturale dello stesso. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all’approvazione del Piano Operativo Comunale (“POC”) ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all’apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa (art. 28 comma 1). Inoltre le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l’assetto insediativo ed infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata unicamente dal POC (art. 28 comma 3);

- POC: è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco



temporale di cinque anni (art. 30). Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del P.S.C. ed è conformativo dei diritti edificatori da esso attribuiti;

- RUE ("Regolamento Urbanistico Edilizio"): contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica, funzionale e di conservazione delle opere edilizie (ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio), nonché la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Esso stabilisce la disciplina particolareggiata, gli usi, le trasformazioni ammissibili ed i parametri edilizi ed urbanistici delle parti di territorio specificatamente previste dal PSC (art. 29).

La medesima L.R. 20/2000 e smi. prevede (art. 34) che nella predisposizione del POC il Comune attui forme di consultazione e di partecipazione, nonché di concertazione con le associazioni economiche e con gli interessi diffusi della comunità.

A questa indicazione di carattere generale della legge si è affiancata, quasi ovunque in Emilia Romagna, la consuetudine di emanare avvisi pubblici/bandi pubblici, ovvero forme di procedimento amministrativo ispirate ai principi di pubblicità e trasparenza, per la formazione dei POC.

Tale modalità si sostanzia con la presentazione da parte degli interessati di manifestazioni di interesse, in risposta agli avvisi pubblici/bandi pubblici emanati dal Comune, che, qualora rispondenti alle scelte di pianificazione territoriale espresse con riferimento agli obiettivi della cosiddetta "città pubblica" dal medesimo avviso/bando pubblico, vengono ammessi a negoziazione/concertazione.

Al termine della fase di concertazione il Comune e coloro che hanno presentato la manifestazione di interesse in risposta alla procedura ad evidenza pubblica, sottoscrivono un accordo procedimentale art. 18 della L.R. 20/2000 e smi..

Tale previsione normativa definisce che gli enti locali possono concludere accordi con i

soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere negli strumenti urbanistici previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.

Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente senza pregiudizio dei diritti verso terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è infine subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato; ad essi sono equiparabili gli accordi stipulati in base all'art. 11 della L. 241/90.

**Per quanto attiene l'asset non è stato sottoscritto alcun accordo procedimentale ex art. 18 LR 20/2000 e smi.**

Dalla sommaria e sintetica disamina delle norme che regolano il procedimento amministrativo urbanistico ne discende quanto segue:

- le nuove aree oggetto di trasformazione urbanistica inserite nel PSC non sono aree edificabili, in quanto il PSC non è conformativo dei diritti edificatori, ma lo sono solo "potenzialmente", in quanto il PSC rappresenta una scelta di indirizzo strategico nel disegno urbanistico generale approvato. Da ciò ne consegue che dette aree sono da considerarsi "suscettibili di edificabilità" benchè prive di diritti edificatori liberamente commerciabili;

- il "passaggio" delle aree dal PSC al POC, non è un mero atto burocratico ma, anzi,



evidenzia la necessità di sostenere e condividere un procedimento amministrativo che si enuclea dentro lo spazio delle scelte di pianificazione urbanistica operativa comunale in conseguenza agli obiettivi esplicitati dal Comune attinenti la cosiddetta "città pubblica". Pertanto solo alcune delle aree suscettibili di edificabilità previste dal PSC potranno essere inserite nel primo POC (e/o in quelli successivi), né è garantito, né dalla norma di legge né dal Piano stesso, che le aree di trasformazione urbanistica previste dal PSC possano essere inserite in un POC;

- la "declaratoria" di area edificabile mediante inserimento nel POC è preceduta da un complesso procedimento amministrativo che, di norma, si sostanzia nella sottoscrizione di una forma pre-contrattuale tra pubblico (enti locali comunque denominati) e privato (soggetti attuatori) sotto la forma di un accordo procedimentale art. 18 della L.R. 20/2000 e smi. (ovvero di accordi art. 11 L. 241/90);
- detti accordi sono privi di efficacia in difetto dell'inserimento delle loro previsioni e pattuizioni all'interno del POC approvato.

**Tutto ciò premesso, si è verificato che l'asset non è stato inserito nel POC; trattasi pertanto di area suscettibile di edificabilità prevista dal PSC, priva di capacità edificatoria liberamente commerciabile.**

L'art. 27.2 del PSC vigente, infatti prevede per l'asset:

" A) Polo Funzionale di previsione "Ambito Interporto-Centergross": posto a nord del Centergross individuato da un simbolo a "Stella" 1. Il Polo funzionale di previsione è individuato nella Tav. n. 1 del PSC in modo simbolico (un simbolo a " stella") e troverà nell'Accordo Territoriale la propria definizione sia dal punto di vista territoriale che dal punto di vista normativo; la sottoscrizione dell'Accordo determinerà Variante ai PSC dei Comuni interessati."

**Alla data attuale non è stato sottoscritto alcun Accordo Territoriale ai sensi**



dell'art. 15 della LR 20/2000 e smi.

Occorre ora rilevare che con decorrenza 01/01/2018 è peraltro entrata in vigore la nuova legge urbanistica LR 24/17.

Scopo della nuova disciplina urbanistica regionale è quello di imporre limiti all'espansione residenziale urbana delle città favorendo la rigenerazione urbana e la riqualificazione degli edifici, associata all'adeguamento sismico degli immobili, il sostegno alle imprese, anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo, e alla tutela del territorio agricolo.

L'intento della nuova normativa è di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea.

Si prevede che il nuovo consumo di suolo dovrà essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato (e non più pari all'11%, come previsto dagli attuali strumenti urbanistici) e sarà consentito solo per i progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio.

Le opere pubbliche, gli insediamenti strategici di rilievo regionale e gli ampliamenti delle attività produttive esistenti non concorreranno, quindi, al raggiungimento del limite del 3% (in quanto interventi diretti a sostenere l'attrattività regionale e la sostenibilità e vivibilità dei territori) e saranno possibili sempre che non vi siano "ragionevoli alternative" in termini di riuso e di rigenerazione dell'esistente.

Per quanto riguarda la semplificazione degli strumenti urbanistici, la norma vuole superare il sistema della "pianificazione a cascata", prevedendo un unico piano generale per ogni livello territoriale: per la Regione il PTR, che ricomprenderà anche il piano paesaggistico e quello dei trasporti, mentre la Città Metropolitana di Bologna e le Aree vaste si doteranno di un Piano Strategico Territoriale Metropolitano, "PTM", o d'area

vasta, "PTAV".

Anche per i Comuni sono previste innovazioni rilevanti inerenti la strumentazione urbanistica: un unico Piano Urbanistico Generale "PUG" per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il territorio, in sostituzione del PSC e del RUE.

I PUG saranno poi attuati attraverso "Accordi operativi", che sostituiranno POC e PUA, e che regoleranno nel dettaglio gli interventi da realizzare (art. 38).

Gli Enti locali, che si doteranno di uffici di piano per svolgere le funzioni in materia di governo del territorio, in seguito alla proroga dei termini temporali della legge approvata in sede di assestamento di bilancio 2020, avranno quattro anni dall'approvazione delle nuove norme per avviare i procedimenti di approvazione (01/01/2022) e due anni per concluderli (01/01/2024).

L'art. 4 della nuova disciplina urbanistica risulta assai rilevante con riferimento al regime transitorio previsto in pendenza dell'adeguamento dei PSC in PUG.

L'art. 4 infatti prevede che dall'entrata in vigore della nuova norma fino alla scadenza del termine dell'adeguamento dei PSC in PUG il Comune potrà stipulare Accordi operativi per dare immediata attuazione alle previsioni dei PSC vigenti mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale che individui i requisiti e i limiti sulla base dei quali valutare le proposte pervenute afferenti le aree oggetto di manifestazione di interesse.

In dipendenza dei contenuti novativi della Legge urbanistica e della possibilità, nel periodo transitorio, di dare immediata attuazione di aree in PSC non inserite nel POC, il Comune di Argelato, previa deliberazione di CC, ha pubblicato un Avviso pubblico tendente a raccogliere manifestazioni di interesse da parte dei soggetti attuatori interessati, da inserire nella pianificazione attuativa ed operativa comunale mediante la

stipulazione di Accordi operativi ai sensi dell'art. 38.

La Procedura di Concordato preventivo della società, anteriormente al Fallimento, ha prontamente partecipato all'Avviso pubblico mediante apposita manifestazione di interesse, redatta dai tecnici incaricati dalla medesima, presentata in data 26/08/2018: alla manifestazione di interesse non è seguito da parte del Comune un riscontro positivo (per questa ragione si omette di allegare alla Perizia gli elaborati afferenti la manifestazione di interesse presentata).

Si rileva infine che alla data del 31/12/2021 avrà termine, a legislazione invariata, il predetto regime transitorio e che le attività di formazione del PUG dell'Unione dei Comuni di Reno Galliera è stata recentemente avviata: al momento non sono disponibili informazioni circa l'asset di cui all'oggetto.

#### 7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'

Come precisato nella Relazione notarile ventennale (Allegato 5) i beni in oggetto risultano essere liberi da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche o privilegi, ad eccezione del decreto di ammissione a concordato preventivo del 19 novembre 2013, pronuncia nell'ambito della procedura n. 42/2013, trascritto a Bologna il 4 marzo 2014 all'art. 5439.

Successivamente a ciò la società è stata ammessa alla Procedura di Fallimento.

I beni in oggetto comprendono i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, nonché i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato generale, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con gli inerenti diritti, usi, comunioni, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti.

#### 8. REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili sarà soggetta ad IVA e/o imposta di registro secondo il





regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la disciplina fiscale da assoggettarsi la parte acquirente.

#### 9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili oggetto di Perizia risultano liberi e nella piena disponibilità del Curatore.

#### 10. CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti degli edifici collabenti, né reperire le certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al riguardo.

#### 11. STIMA DEI BENI

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.).

La scelta del criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani

dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riagggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone l'applicabilità al caso specifico.

A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

Tutto ciò considerato, la Perizia è stata effettuata con metodo *sintetico comparativo*, facendo riferimento a fonti informative indirette (*Valori agricoli medi per tipo di coltura dei*

terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Bologna. Anno 2020) che attribuiscono un valore di 27.000 €/ha. per i terreni agricoli seminativi di pianura non irrigui siti nella Regione agraria n. 7 (Allegato 7 - Valori VAM).

In considerazione di ciò e di tutto quanto indicato nel precedente capitolo "Indagine amministrativa", stante il particolare status giuridico ed urbanistico dell'asset (area suscettibile di edificabilità), si ritiene di assumere i sopradetti Valori VAM, con gli opportuni correttivi al fine di tenere debitamente conto delle opportunità di valorizzazione urbanistica previste dal PSC vigente, pur considerato tutto quanto espresso nel precedente capitolo 6, così come precisamente indicato nell'Allegato 8 - Stima dei beni; più precisamente si è inteso applicare un moltiplicatore pari a 3 (tre) sul Valore VAM.

Detto valore, così opportunamente rettificato, si intende comprensivo del valore afferente gli edifici collabenti che, come già ampiamente commentato, per loro caratteristiche e stato conservativo, si considerano di scarsa appetibilità commerciale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come segue:

**VALORE DI MERCATO: € 620.654,40**

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria ed in particolare la natura del lotto in oggetto, in un momento di perdurante crisi del mercato immobiliare locale, si ritiene di operare un abbattimento del valore di mercato pari a circa il 30%, per vendita coattiva, e pertanto:



€ 620.654,40 X 0,70 = € 434.458,08 che si arrotonda a € 435.000,00.

Pertanto, tutto ciò considerato, si ottiene:

**VALORE ARROTONDATO A BASE D'ASTA: € 435.000,00 (Euro  
quattrocentotrentacinquemila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza,

Imola, 07 giugno 2021.

IL TECNICO INCARICATO

(Arch. Francesco Remondini)

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratti di mappa;
- 4) Planimetrie catastali fabbricati collabenti;
- 5) Relazione notarile ventennale
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Valori VAM;
- 8) Stima dei beni.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N. 1760/21

Oggi 15/06/2021 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere

sottoscritto è personalmente presente il/la sig. Francesco Remondini, nato a Imola (BO) il 25/10/1970, .C.



F. :RMNFNC 70R25E289P identificato a mezzo passaporto nr. YA2610894 rilasciato dalla Questura di Bologna in data 14/09/2011, il quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

  
746  
ARCHITET  
REDAZIONE  
P. 01/00 30NA



IL CANCELLIERE

Catia Mingozzi

 027









FOTO N.3



FOTO N.4





FOTO N.5



FOTO N.6





FOTO N.7



FOTO N.8





Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

Data: 27/05/2021 - Ora: 09.43.47

Segue

Visura n.: T65963 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: "COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di ARGELATO ( Codice: A392) Provincia di BOLOGNA</b>
	<b>"COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE con sede in BOLOGNA C.F.: 01061720379</b>

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARGELATO(Codice A392) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	15	2			A/5	1	8 vani	Totale: 189 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 189 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	VIA GALLIERA n. 2 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		42	15	3			C/6	1	32 m <sup>2</sup>	Totale: 35 m <sup>2</sup>	Euro 135,52	VIA GALLIERA n. 2 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		42	15	4			C/2	1	23 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 105,72	VIA GALLIERA n. 2 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		42	15	5			D/10				Euro 378,00	VIA GALLIERA n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2015 protocollo n. BO0031719 in atti dal 02/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21157.1/2015)	Annotazione

**Immobile 1: Notifica:** in corso con prot. BO0042898/2007 del 23/02/2007

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 8 m<sup>2</sup> 55 Rendita: Euro 743,19**

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

Data: 27/05/2021 - Ora: 09.43.47

Segue

Visura n.: T65963 Pag: 2

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE con sede in BOLOGNA	01061720379*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2014 Repertorio n.: 70990 Rogante: ROSSI FEDERICO Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 3981.1/2014)		

## 2. Immobili siti nel Comune di ARGELATO(Codice A392) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	42	17		-	SEMINAT IVO	1		79	76		Euro 102,98 L. 199.400	Euro 53,55 L. 103.688	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/08/1979 in atti dal 10/03/1980 (n. 10280	
2	42	715		-	SEMINAT IVO	1		43	94		Euro 56,73	Euro 29,50	FRAZIONAMENTO del 13/12/2004 protocollo n. BO0225004 in atti dal 13/12/2004 (n. 225004.1/2004)	
3	42	717		-	SEMIN ARBOR	1	4	35	67		Euro 562,51	Euro 292,51	FRAZIONAMENTO del 13/12/2004 protocollo n. BO0225004 in atti dal 13/12/2004 (n. 225004.1/2004)	
4	42	719		-	SEMINAT IVO	1	1	90	67		Euro 246,18	Euro 128,01	FRAZIONAMENTO del 13/12/2004 protocollo n. BO0225007 in atti dal 13/12/2004 (n. 225007.1/2004)	

**Totale: Superficie 07.50.04    Redditi: Dominicale Euro 968,40    Agrario Euro 503,57**

## Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE con sede in BOLOGNA	01061720379*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2014 Repertorio n.: 70990 Rogante: ROSSI FEDERICO Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 3981.1/2014)		



Direzione Provinciale di Bologna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021**

Data: 27/05/2021 - Ora: 09.43.47

Fine

Visura n.: T65963 Pag: 3

**Totale Generale: vani 8 m² 55 Rendita: Euro 743,19**

**Totale Generale: Superficie 07.50.04 Redditi: Dominicale Euro 968,40 Agrario Euro 503,57**

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=4940500

E=1688130

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA

Vis. tel. (0.80 euro)



Comune: ARGELATO  
Foglio: 42 All: B

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartina: 388.000 x 276.000 metri

6-Mag-2021 14:40:17  
Prot. n. 7247328/2021

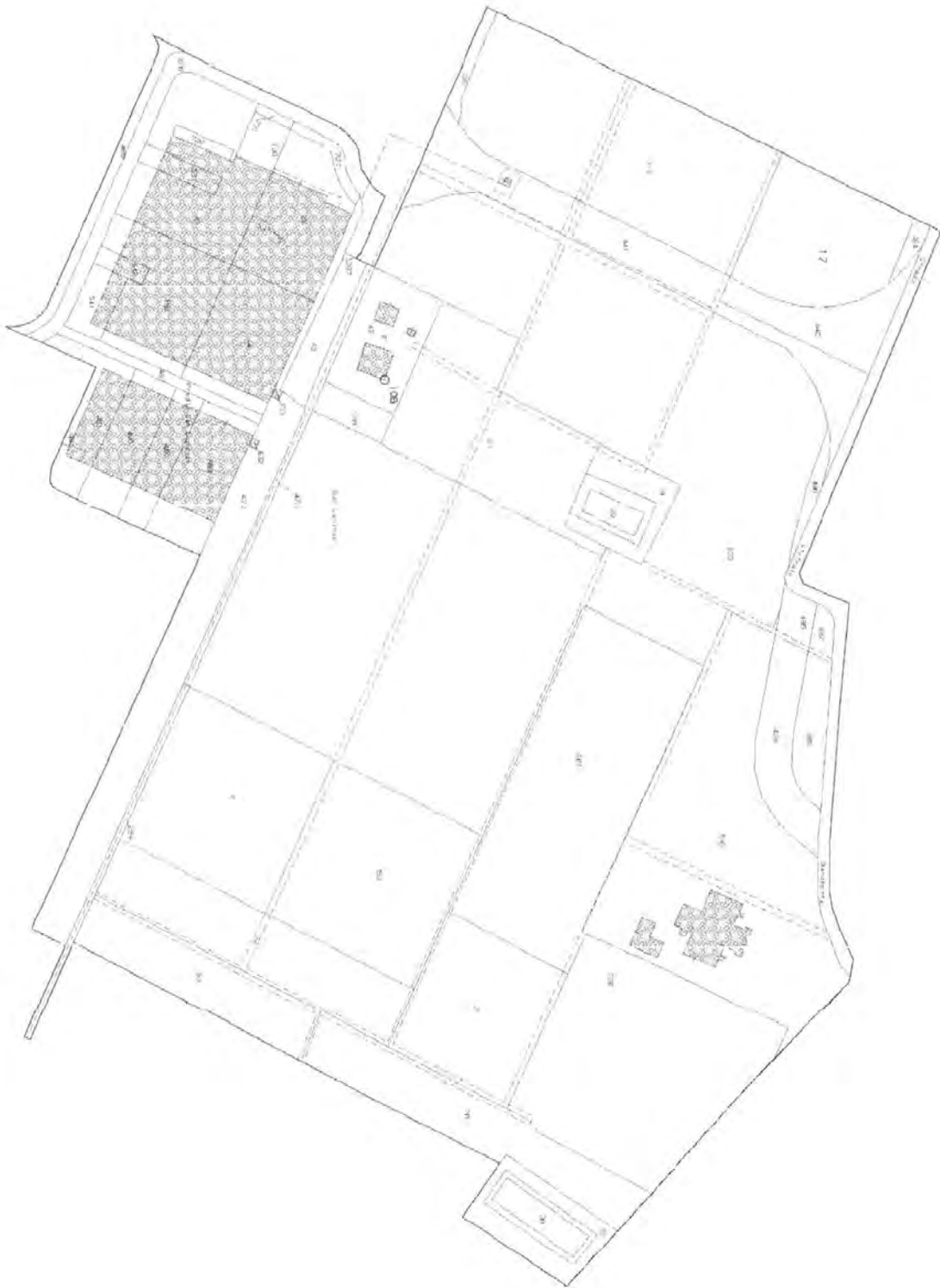


E=1689300

1 Particella 15







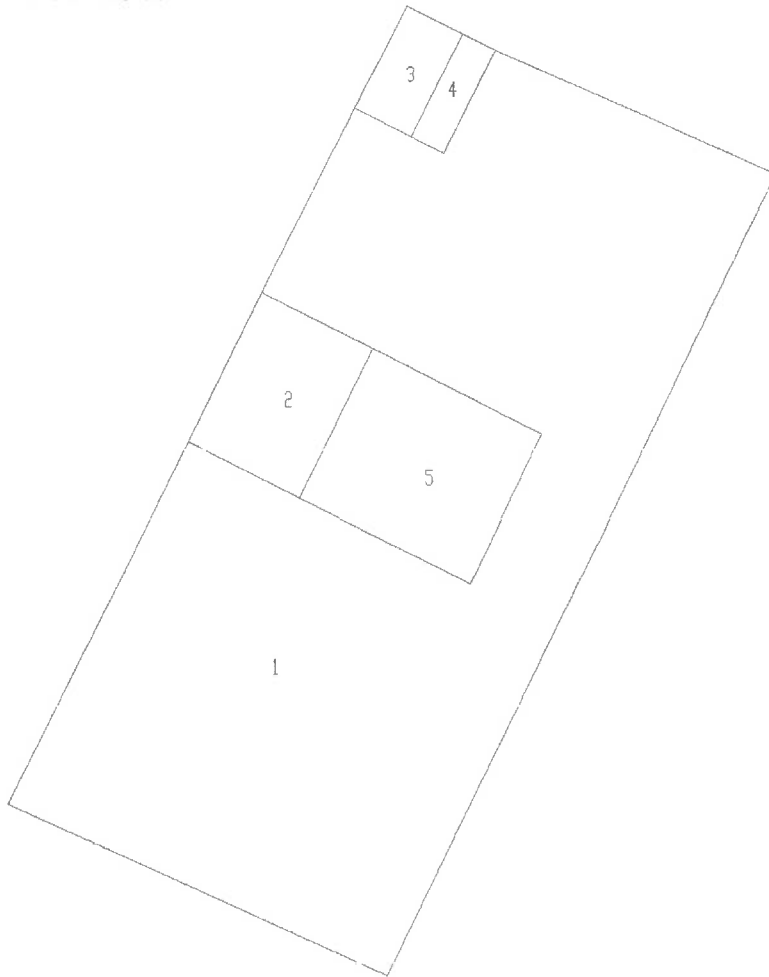
Data: 23/03/2014 - n. T1456 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: <b>Pasti Nicola</b>	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. Bologna	N. 2637

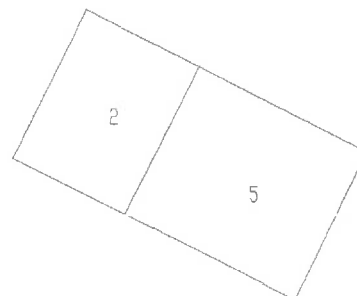
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Bologna**

Comune di <b>Argelato</b>		Protocollo n. BO0116927 del 23/06/2006	
Sezione:	Foglio: <b>42</b>	Particella: <b>15</b>	Tipo Mappale n. <b>93983</b> del <b>23/05/2006</b>
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

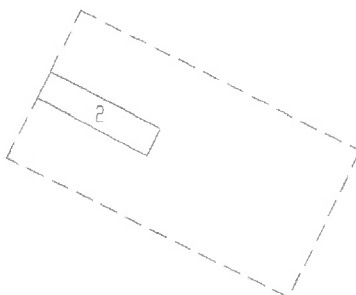
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2014 - Comune di ARGELATO (A392) - < Foglio: 42 - Particella: 15 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 23/03/2014 - n. T1456 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Bologna**

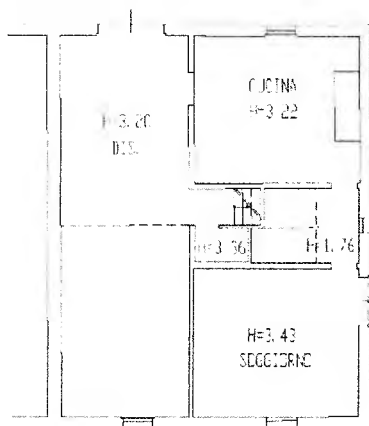
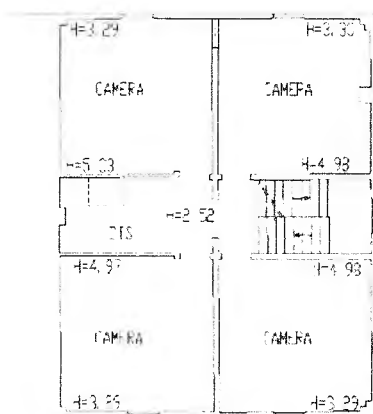
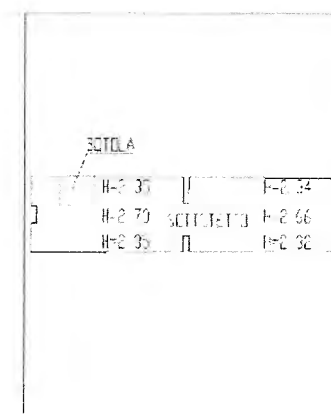
Dichiarazione protocollo n. BO0116927 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Argelato**Via **Rotonda Signatello**

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **42**Particella: **15**Subalterno: **2**Compilata da:  
**Pastì Nicola**Iscritto all'albo:  
**Geometri**Prov. **Bologna**N. **2637**Scheda n. **1**Scala **1:200****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2014 - Comune di ARGELATO (A392) - < Foglio: 42 - Particella: 15 - Subalterno: 2 >  
 VIA ROTONDA SIGNATELLO n. 2 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2014 - n. T290315 - Richiedente: CSRCST75M31A944L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0116927 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Argelato**

Via Rotonda Signatello

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **42**

Particella: **15**

Subalterno: **3**

Compilata da:

**Pasti Nicola**

Iscritto all'albo:

**Geometri**

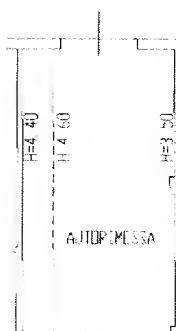
Prov. **Bologna**

N. **2637**

Scheda n. **1**

Scala 1: **200**

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2014 - Comune di ARGELATO (A392) - < Foglio: 42 - Particella: 15 - Subalterno: 3 >  
VIA ROTONDA SIGNATELLO n. 2 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2014 - n. T290316 - Richiedente: CSRCST75M31A944L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0116927 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Argelato

Via Rotonda Signatello

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 15

Subalterno: 4

Compilata da:

Pasti Nicola

Iscritto all'albo:

Geometri

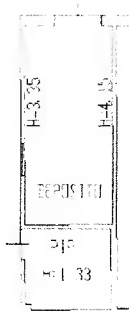
Prov. Bologna

n. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2014 - Comune di ARGELATO (A392) - < Foglio: 42 - Particella: 15 - Subalterno: 4 >  
VIA ROTONDA SIGNATELLO n. 2 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2014 - n. T290317 - Richiedente: CSRCST75M31A944L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0116927 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Argelato**

Via Rotonda Signatello

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **42**

Particella: **15**

Subalterno: **5**

Compilata da:  
**Pastì Nicola**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

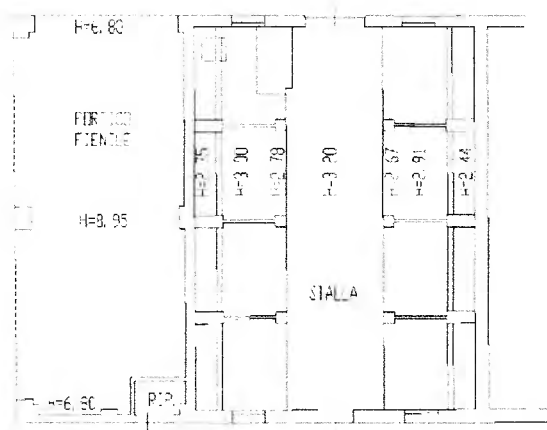
Prov. **Bologna**

N. **2637**

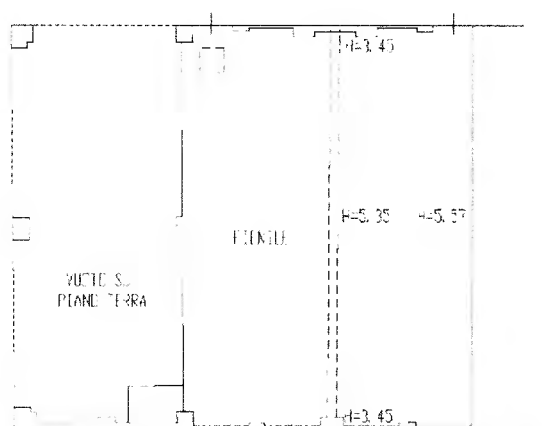
Scheda n. **1**

Scala **1:200**

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2014 - Comune di ARGELATO (A392) - < Foglio: 42 - Particella: 15 - Subalterno: 5 >  
 VIA ROTONDA SIGNATELLO n. 2 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2014 - n. T290318 - Richiedente: CSRCST75M31A944L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



STUDIO NOTARILE  
DOTT. ANDREA ERRANI - DOTT.SSA MONICA GIACOBBE -  
DOTT. LUIGI MALAGUTI  
Via Dante, 6 - 40125 Bologna (BO)  
Tel. 051 - 340808 - Fax 051 - 300066  
E-Mail: studio@egmnotai.it

**RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE DEI BENI IMMOBILI SITI IN ARGELATO (BO) DI  
PROPRIETA'  
DELLA SOCIETA' "COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, LOTTO N.  
23 NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO  
N. 42/2013 - TRIBUNALE DI BOLOGNA**

Descrizione, ubicazione e storica ventennale dei beni posseduti in Comune di Argelato (BO) dalla  
società "COGEI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." IN LIQUIDAZIONE (nel prosieguo la "Socie-  
tà")

1) Terreni posti in Comune di Argelato (BO), che risultano attualmente distinti al catasto terreni del  
Comune di Argelato come segue:

Foglio 42

- mappale 17, di ha. 0.79.76;
- mappale 715, di ha. 0.43.94;
- mappale 717, di ha. 4.35.67;
- mappale 719, di ha. 1.90.67;
- mappale 15, di ha. 0.16.20.

2) Fabbricati posti in Comune di Argelato (BO), via Galliera n. 2, consistenti in una abitazione po-  
polare, una cantina, un posto auto ed un immobile con funzioni produttive connesse alle attività  
agricole, che risultano attualmente distinti al catasto fabbricati del Comune di Argelato come se-  
gue:

Foglio 42

- mappale 15 sub. 2, piano T-1-2, cat. A5, classe 1, vani 8, R.C.E. 123,95;
- mappale 15 sub. 3, piano T, cat. C6, classe 1, mq. 32, R.C.E. 135,52;
- mappale 15 sub. 4, piano T-1, cat. C2, classe 1, mq. 23, R.C.E. 105,72;
- mappale 15 sub. 5, piano T-1, cat. D10, R.C.E. 378,00
- mappale 15 sub 1, piano T, B.C.N.C.



**RELAZIONE NOTARILE STORICA VENTENNALE**

Il sottoscritto **Dottor Andrea Errani**, Notaio in Bologna, esaminati i documenti e consultati i registri  
dell'Ufficio del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna, certifica che:

- I -

**- Quanto ai terreni, mappali 17, 715 (già mapp. 680 e 13), 717 (già mapp. 682 e 16), 719 (già  
mapp. 465):**

- anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà della società ISABELLA S.R.L.,  
con sede in Bologna, per acquisto fattone dai signori Marcovigi Bertoloni Giulio, nato a Bologna il  
25 settembre 1952, e Marcovigi Bertoloni Raffaello, nato a Bologna il 31 aprile 1948, con atto a ro-  
gito Notaio dott. Rossi Federico del 20 dicembre 1991 rep. 4694, trascritto a Bologna il 18 febbraio  
1992 all'art. 6182;
- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 25 novembre 2003 rep. 43105, trascritto a  
Bologna il 11 dicembre 2003 all'art. 40695, la società Isabella S.r.l. veniva incorporata, con atto di  
fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;
- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 6 marzo 2008 rep. 55593, trascritto a Bolo-  
gna il 13 marzo 2008 all'art. 8661, la "Cogei Costruzioni S.p.A.", con atto di scissione parziale, as-  
segnava i beni in oggetto alla società SARNO S.R.L., con sede in Bologna;
- con atto a ministero Notaio dott. Vico Carlo del 20 giugno 2011, rep. 117668, trascritto a Bologna

il 23 giugno 2011 all'art. 16949, la società Sarno S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;

- con atto a ministero del Notaio dott. Rossi Federico del 30 gennaio 2014 rep. 70990/30386, trascritto a Bologna il 14 febbraio 2014 all'art. 3981, con trascrizione in parziale rettifica in data 13 marzo 2018 all'art. 7803, la società Cogei Costruzioni S.p.A. si trasformava nella **Società**.

- II -

- Quanto ai fabbricati in oggetto, identificati al mappale 15:

- anteriormente al ventennio il mappale in oggetto, privo di edificazioni, era di proprietà della società ISABELLA S.R.L., con sede in Bologna, per acquisto fattone dai signori Marcovigi Bertoloni Giulio, nato a Bologna il 25 settembre 1952, e Marcovigi Bertoloni Raffaello, nato a Bologna il 31 aprile 1948, con atto a rogito Notaio dott. Rossi Federico del 20 dicembre 1991 rep. 4694, trascritto a Bologna il 18 febbraio 1992 all'art. 6182;

- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 25 novembre 2003 rep. 43105, trascritto a Bologna il 11 dicembre 2003 all'art. 40695, la società Isabella S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna, con successiva edificazione in data 23 giugno 2006, tra l'altro, dei subalterni 2-3-4-5;

- con atto a ministero Notaio dott. Rossi Federico del 6 marzo 2008 rep. 55593, trascritto a Bologna il 13 marzo 2008 all'art. 8661, la Cogei Costruzioni S.p.A., con atto di scissione parziale, assegnava i beni in oggetto alla società SARNO S.R.L., con sede in Bologna;

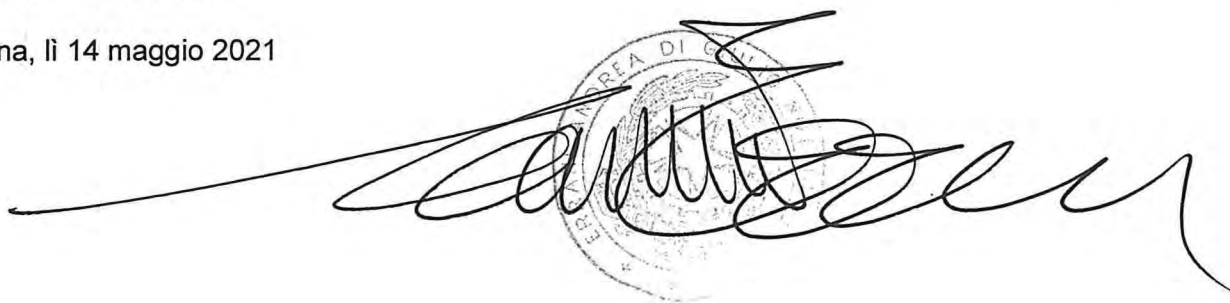
- con atto a ministero Notaio dott. Vico Carlo del 20 giugno 2011, rep. 117668, trascritto a Bologna il 23 giugno 2011 all'art. 16949, la società Sarno S.r.l. veniva incorporata, con atto di fusione, nella COGEI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Bologna;

- con atto a ministero del Notaio dott. Rossi Federico del 30 gennaio 2014 rep. 70990/30386, trascritto a Bologna il 14 febbraio 2014 all'art. 3981, con trascrizione in parziale rettifica in data 13 marzo 2018 all'art. 7803, la società Cogei Costruzioni S.p.A. si trasformava nella **Società**.

#### **DICHIARA PERTANTO**

assumendone la piena responsabilità, in base a detti documenti e registri, alla data del 7 maggio 2021, che i beni in oggetto risultano essere di piena ed esclusiva proprietà della **Società** e che fino al 7 maggio 2021, con riferimento al ventennio, essi risultano essere liberi da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche o privilegi, ad eccezione del decreto di ammissione a concordato preventivo del 19 novembre 2013, pronunciato nell'ambito della procedura n. 42/2013, trascritto a Bologna il 4 marzo 2014 all'art. 5439.

Bologna, lì 14 maggio 2021

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COURT OF BOLOGNA" and "AREA DI COMPETENZA" around a central emblem. The signature is fluid and extends across the width of the stamp.



**COMUNE DI ARGELATO**

**BOLOGNA**

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

**Prot. n. 0005510/2021 del 21/05/2021**

**N. 13**

Imposta di Bollo assolta - identificativo bollo n. 01200299934419 del 19/04/2021 ora 11:35:35

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 11/05/2021 al prot. 5085 da Gionata Bartolini in qualità di curatore fallimentare, relativamente all'area posta in questo comune, identificata catastalmente al **Foglio 42, Particelle 15, 17, 715, 717, 719**;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente strumento urbanistico;

Visto l'art. 30 comma 2) D.P.R. 380/2001;

**C E R T I F I C A**

Che l'area posta in questo comune censita catastalmente al **Foglio 42, Particelle 15, 17, 715, 717, 719** come individuata nell'allegato estratto di mappa, risulta classificata come segue dal vigente strumento urbanistico:

**RUE VIGENTE - VARIANTE 9/2020 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 33 DEL 14/09/2020**







## COMUNE DI ARGELATO

### BOLOGNA

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

#### **Foglio 42 Mappale 15**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)

#### **Foglio 42 Mappale 17**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)

#### **Foglio 42 Mappale 715**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)

#### **Foglio 42 Mappale 717**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)
- in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19)

#### **Foglio 42 Mappale 719**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)
- in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19)

#### **VARIANTE AL RUE 8/2019 - ADOTTATA CON DELIBERA C.C. 8 DEL 28/02/2019**





## **COMUNE DI ARGELATO**

### **BOLOGNA**

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

#### **Foglio 42 Mappale 15**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)

#### **Foglio 42 Mappale 17**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)

#### **Foglio 42 Mappale 715**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)

#### **Foglio 42 Mappale 717**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)
- in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19)

#### **Foglio 42 Mappale 719**

- completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 32)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1 del PSC)
- in parte Elementi di importanza ecologica da migliorare (Art. 19)



## COMUNE DI ARGELATO

### BOLOGNA

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

#### **PSC VIGENTE - VARIANTE IN MATERIA DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO - APPROVATA CON DELIBERA C.P. N. 57 DEL 28/10/2013**



#### **Foglio 42 Mappale 15**

- completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13)

#### **Foglio 42 Mappale 17**

- completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13)

#### **Foglio 42 Mappale 715**

- completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13)

#### **Foglio 42 Mappale 717**

- completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13)
- in parte Elementi di importanza ecologica (Art. 15)





## COMUNE DI ARGELATO

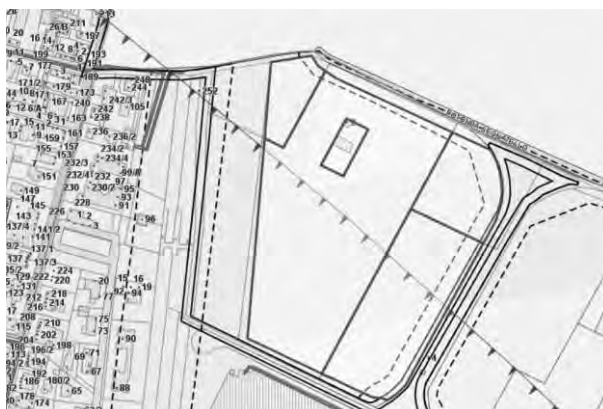
### BOLOGNA

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

#### **Foglio 42 Mappale 719**

- completamente Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni integrate (art. 27.2)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 3 (art. 13)
- in parte Elementi di importanza ecologica (Art. 15)

#### **TAVOLA DEI VINCOLI - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 15 DEL 27/04/2018**



#### **Foglio 42 Mappale 15**

- completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a

#### **Foglio 42 Mappale 17**

- completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a
- in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1)

#### **Foglio 42 Mappale 715**

- completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui



## COMUNE DI ARGELATO

### BOLOGNA

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1)

#### **Foglio 42 Mappale 717**

- in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a
- in parte Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1)

#### **Foglio 42 Mappale 719**

- in parte Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- completamente Limite della superficie orizzontale esterna OHS (Quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare gli ostacoli orizzontali alla navigazione aerea (Allegato A) ed i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 2, 4a
- in parte Linea all'interno della superficie orizzontale esterna OHS (quota 181,67 m) entro cui delimitare e vincolare i pericoli per la navigazione aerea di tipologia 1, 4b
- in parte Fascia di rispetto della viabilità' (art. 19.1)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 L. 183/2011.

Si certifica inoltre che le aree non ricadono in territori percorsi dal fuoco da almeno 15 anni ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000.



**COMUNE DI ARGELATO**

**BOLOGNA**

Settore Programmazione e Gestione del Territorio

**Il Responsabile del Settore**

**Programmazione e Gestione del Territorio**

Ing. Mauro Lorrain

In data \_\_\_\_\_ il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

in qualità di \_\_\_\_\_ ritira il presente atto e firma per ricevuta

Firma \_\_\_\_\_



REPUBBLICA ITALIANA



**Regione Emilia-Romagna**

**BOLLETTINO UFFICIALE**

---

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

---

**Parte seconda - N. 157**

---

**Anno 51**

**11 giugno 2020**

**N. 191**

---

COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

**Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2020 in attuazione  
dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37**

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA****COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'****Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2020 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37**

Si pubblicano i Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena, Ravenna e Rimini per l'anno 2020, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

Il Responsabile del Servizio  
Giovanni Santangelo

## REGIONI AGRARIE DI BOLOGNA

Regioni Agrarie	Comuni
Regione Agraria n.1 – Montagna del Medio Reno	Castel d'Aiano, Gaggio Montano, Grizzana Morandi, Monzuno, Vergato
Regione Agraria n.2 – Alto Reno	Camugnano, Castel di Casio, Castiglione del Pepoli, <i>Granaglione</i> , Lizzano in Belvedere, Monghidoro, <i>Porretta Terme</i> , San Benedetto Val di Sambro
Regione Agraria n.3 – Colline di Bologna	Bologna, Casalecchio di Reno, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa
Regione Agraria n.4 – Colline del Reno	<i>Bazzano</i> , <i>Castello di Serravalle</i> , Loiano, Marzabotto, Monte San Pietro, <i>Montevoglio</i> , Pianoro, Sasso Marconi, <i>Savigno</i>
Regione Agraria n.5 – Colline del Sillaro e del Santerno	Borgo Tossignano, Casalfimanesi, Castel del Rio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Monterenzio
Regione Agraria n.6 – Pianura a sinistra del Reno	Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, <i>Crespellano</i> , Crevalcore, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sant'Agata Bolognese
Regione Agraria n.7 – Pianura a destra del Reno	Argelato, Baricella, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Granarolo dell'Emilia, Malalbergo, Minerbio, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale
Regione Agraria n.8 – Pianura dell'Idice e del Santerno	Budrio, Castel Guelfo, Castenaso, Imola, Medicina, Molinella, Mordano

- Si segnala che, in attesa di verifica da parte dell'Istat, le località di Bazzano, Castello di Serravalle, Montevoglio, Savigno e Crespellano fanno ora parte del Comune Valsamoggia e le località di Porretta Terme e Granaglione fanno ora parte del Comune Alto Reno Terme.



 <b>CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA</b>	<b>COMMISSIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE AGRICOLO MEDIO</b> Nominata con Atto del Sindaco PG. 49575 del 14/09/2016 <u>Mandato amministrativo 2016/2021</u>
---	---

Allegato A) alla Delibera n. 01/2020 - Fasc. 1.15.3/1/2016

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n. 1 valori medi a Ha	Regione agraria n. 2 valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 valori medi a Ha	Regione agraria n. 4 valori medi a Ha	Regione agraria n. 5 valori medi a Ha	Regione agraria n. 6 valori medi a Ha	Regione agraria n. 7 valori medi a Ha	Regione agraria n. 8 valori medi a Ha
<b>SEMINATIVI</b>								
di pianura			€ 36.000,00	€ 27.000,00	€ 29.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 33.000,00
di collina	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 22.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 20.000,00		€ 23.000,00
di montagna	€ 6.000,00	€ 6.000,00		€ 9.000,00	€ 9.000,00			
<b>SEMINATIVI IRRIGUI</b>								
di pianura			€ 39.000,00	€ 31.000,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00	€ 31.000,00	€ 37.000,00
di collina			€ 25.000,00					
<b>PRATI</b>								
di pianura			€ 23.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 17.000,00
di collina	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 12.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00			
di montagna	€ 3.200,00	€ 3.200,00		€ 5.000,00	€ 5.000,00			
<b>PASCOLI</b>	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00			
<b>PASCOLI CESPUGLIATI</b>	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 1.500,00			
<b>ORTI</b>	€ 13.000,00	€ 13.000,00						
<b>ORTI IRRIGUI</b>			€ 53.000,00	€ 42.000,00	€ 43.500,00	€ 43.000,00	€ 46.000,00	€ 48.000,00
<b>FLORICOLTURA</b>			€ 58.000,00	€ 47.000,00	€ 47.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 48.000,00
<b>RISAE</b>							€ 31.000,00	€ 31.000,00
<b>VIVAI (2)</b>	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 42.000,00	€ 32.000,00	€ 33.000,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00	€ 38.000,00
<b>VIGNETI</b>	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 39.000,00	€ 34.000,00	€ 35.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 36.000,00
<b>VIGNETI IRRIGUI</b>								
<b>VIGNETI D.O.C.</b>			€ 48.000,00	€ 47.000,00	€ 47.500,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00	€ 46.000,00
<b>VIGNETI IRRIGUI D.O.C.</b>								
<b>ULIVETI (2)</b>			€ 23.000,00	€ 21.000,00	€ 21.500,00	€ 21.000,00		€ 23.000,00
<b>FRUTTETI DI ACTINIDIA</b>				€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00	€ 36.000,00
<b>FRUTTETI DI POMACEE</b>								
bassa < 800 piante/Ha			€ 37.000,00	€ 29.000,00	€ 30.000,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00	€ 34.000,00
media densità			€ 39.000,00	€ 32.000,00	€ 34.000,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00	€ 36.000,00
<b>FRUTTETI IRRIGUI DI POMACEE</b>								
bassa < 800 piante/Ha			€ 40.000,00	€ 30.000,00	€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 30.000,00	€ 37.000,00
media densità			€ 43.000,00	€ 33.000,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00	€ 39.000,00
ad alta densità >2500 piante/Ha			€ 47.000,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00	€ 43.000,00
<b>FRUTTETI DI DRUPACEE</b>								
a bassa e media densità			€ 39.000,00	€ 29.000,00	€ 30.000,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00	€ 37.000,00
<b>FRUTTETI IRRIGUI DI DRUPACEE:</b>								
a bassa e media densità			€ 44.000,00	€ 32.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 32.000,00	€ 41.000,00
ad alta densità >1500 piante/Ha			€ 48.000,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00	€ 41.000,00	€ 40.000,00	€ 47.000,00
<b>CANNETI</b>			€ 11.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>NOCETI (2)</b>			€ 23.000,00	€ 22.000,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
<b>PIOPPETI (1) (2)</b>								

ALLEGATO 8 - STIMA DEI BENI				
SUPERFICI				
descrizione	ST			
area	76.624,00			
TOTALE	76.624,00			
STIMA DEI BENI				
VALORE DEL PRODOTTO FINITO				
descrizione	ST	€/mq. ST	TOT €	
V area agricola	76.624,00	2,70	206.884,80	
V area suscettibile di edificabilità	76.624,00	8,10	620.654,40	
V area TOT	76.624,00	8,10	620.654,40	