

TRIBUNALE DI FORLI'
Sezione fallimentare

FALLIMENTO: (R.F. N. 12/2015)

Giudice Delegato: Dott. Alberto Pazzi

Curatore: Dott.ssa Michela Grilli



INDICE DEI CAPITOLI

1. INTRODUZIONE

- Premessapag. 5
- Quesito pag. 5
- Operazioni effettuate..... pag. 9
- Considerazionipag. 9

2. LOTTO 1

- INDIVIDUAZIONE CATASTALEpag.10
- DESCRIZIONE DEI BENI.....pag.12
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....pag.15
- DESTINAZIONE URBANISTICApag.15
- PRECEDENTI AUTORIZZATIVI EDILIZI.....pag.16
- VINCOLI ONERI GIURIDICIpag.17
 - Difformità urbanistiche-edilizie.....pag.17
 - Difformità catastali.....pag.18
 - Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievolipag.18
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubaturapag.18
 - Altri pesi o limitazioni d’uso.....pag.18
 - Iscrizionipag.19
- VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.....pag.19
- ALLEGATI.....pag.24
 - 1.A documentazione catastale
 - 1.B documentazione fotografica
 - 1.C atto di provenienza
 - 1.D documentazione comunale
 - 1.E Ispezioni ipotecarie
 - 1.F ACE

3. LOTTO 2

- INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....pag. 24
- DESCRIZIONE DEI BENI.....pag. 25
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....pag. 27
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....pag. 29
- PRECEDENTI AUTORIZZATIVI EDILIZI.....pag. 29
- VINCOLI ONERI GIURIDICI.....pag. 30
 - Difformità urbanistiche-edilizie.....pag. 30
 - Difformità catastali.....pag. 31



➤ Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 31
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....	pag. 31
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso.....	pag. 31
➤ Iscrizioni.....	pag. 32
- VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 32
- ALLEGATI.....	pag. 36
➤ 2.A documentazione catastale	
➤ 2.B documentazione fotografica	
➤ 2.C atto di provenienza	
➤ 2.D contratto di locazione	
➤ 2.E documentazione comunale	
➤ 2.F Ispezioni ipotecarie	
➤ 2.G A.C.E.	
4. LOTTO 3	
- INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	pag. 36
- DESCRIZIONE DEI BENI.....	pag. 36
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	pag. 39
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	pag. 42
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 42
- PRECEDENTI ABILITATIVI.....	pag. 43
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag. 45
➤ pesi o limitazioni d'uso.....	pag. 45
➤ Iscrizioni.....	pag. 45
➤ obblighi.....	pag. 45
- VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 46
- ALLEGATI.....	pag. 49
➤ 3.A documentazione catastale	
➤ 3.B stralcio tavola sinottica 18-P.E.	
➤ 3.C relazione tecnica	
➤ 3.D N.T.A.	
➤ 3.E stralcio tavola permeabilità 5-P.E./V1	
➤ 3.F stralcio tavola tipologie edilizie A13.3/s/V1	
➤ 3.G atto di provenienza	
➤ 3.H C.D.U.	
➤ 3.I convenzione	



- 3.L P.d.C OO.UU.
- 3.M collaudo OO.UU
- 3.N svincolo fidejussione
- 3.O atto di cessione OO.UU
- 3.P ispezioni ipotecarie
- 3.Q documentazione fotografica

5. DEPOSITO TELEMATICOpag. 50



1. INTRODUZIONE

➤ Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Stefania Ridolfi, con studio tecnico in San Mauro Pascoli (FC) Via G. Pascoli n. 31, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì - Cesena al n° 1902/A, in data 20/04/2015 riceveva l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili della ditta fallita.

➤ Quesito

Alla sottoscritta veniva disposto di espletare il dettagliato incarico nei seguenti punti:

1. *PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo presso gli immobili:*
 - a) *Alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);*
 - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - c) *all'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);*
 - d) *alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al catasto, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).*



2. *REDIGA* quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera, ecc.) ed indicazione della tipologia degli immobili, della loro ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni.*
- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.*
- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;*
- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 c.p.c.;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).*



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della parte aggiudicataria:

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*
- *l'eventuale individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- *l'elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, la verifica della regolarità degli stessi sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del D.P.R. 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al D.P.R. 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;*
- *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni,*



infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- *le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;*

- *la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al metro quadrato, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto, ecc.), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

3. *DEPOSITI telematicamente presso la Cancelleria Fallimentare gli elaborati e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:*

- *Almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;*
- *le schede catastali;*
- *copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;*



- *copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;*
- *copia dell'atto di provenienza del bene;*
- *copia dell'eventuale contratto di locazione;*
- *visure catastali;*
- *mappe catastali;*
- *C.D.U.;*
- *A.P.E.*

La sottoscritta, durante il giuramento avanti al Giudice Delegato in data 22/04/2015, assegnava il termine di 60 giorni entro il quale depositare la relazione peritale, comprensiva degli allegati. Pertanto in data 01/06/2015, dopo aver acquisito copia degli atti autorizzativi comunali e dei documenti catastali, ha effettuato il sopralluogo degli immobili da periziare.

➤ **Operazioni effettuate**

- Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Forlì-Territorio, Servizi Catastali
- Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Forlì-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Verifiche precedenti autorizzativi eseguite presso gli uffici tecnici dei Comuni di Forlì, Comune Forlimpopoli, Comune di Bertinoro
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima
- Stesura relazione di stima comprensiva di tutti gli allegati

➤ **Considerazioni**

Gli immobili caduti in fallimento, anche perchè localizzati in Comuni diversi, verranno suddivisi in vari lotti, e per ciascuno di essi il perito provvederà a redigere una relazione di stima specifica al fine di rendere piu' agevole la vendita dei singoli immobili.



LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE UBICATO IN FORLÌ, LOCALITÀ MAGLIANO, VIA MAGLIANELLA N.39 costituito da un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato principale e da un fabbricato secondario destinato a deposito, garage con annessa corte esclusiva.

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE POSTO IN BERTINORO VIA ALLENDE N.585 costituito da un appartamento dislocato su due livelli, piano terra e secondo, e da un garage

LOTTO 3

TERRENO ARTIGIANALE INSERITO ALL'INTERNO DEL COMPARTO PRODUTTIVO P.U.A. A13-06 1° STRALCIO SUB COMPARTO B - COMUNE FORLIMPOPOLI

2. LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Oggetto di stima sono un appartamento posto al piano terra del fabbricato principale, un garage ubicato al piano terra del fabbricato secondario e locali di deposito con annessa corte esclusiva pertinenziale sempre al piano terra del fabbricato secondario ubicati in Comune di Forlì, località Magliano, Via Maglianella n°39 (variazione toponomastica del 01/04/2011 n.25883.1/2011 in atti dal 01/04/2011 (protocollo n. FO 0072029)). Il fabbricato principale è un complesso immobiliare con parti comuni costituito complessivamente da cinque unità immobiliari, compresa quella oggetto di perizia.

Le porzioni di cui sopra sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, rispettivamente (allegato 1.A):

Appartamento piano terra:

- Foglio 287, mappale 1, sub. 16, piano terra, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita € 154,94

Autorimessa :

- Foglio 287, mappale 1, sub. 30, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 92,96



Deposito:

- Foglio 287, mappale 1, sub 32, piano terra, categoria C/2, classe 8, consistenza 48 mq, rendita € 364,41, graffato a particella 508, sub. 1 corte esclusiva la quale risulta distinta anche al catasto terreni del Comune di Forlì al Foglio 287 con la particella 508, ente urbano di catastali are 9.87.

Per le unità immobiliari sopra descritte sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 del c.c., fra le quali trovasi l'area coperta e scoperta di pertinenza, così come riporta l'atto di compravendita del Notaio Dott. Domenico Guastamacchia stipulato in data 27/12/2000, Repertorio n. 156732, Raccolta n. 13937, con trascrizione avvenuta in data 15/01/2001 (Allegato 1.C).

Ai fini di una esatta individuazione catastale relativa al lotto dove insistono le unità della presente descrizione, si precisa che l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni :

- al Fg 287, mappale 1, per una superficie di are 12.93 (derivata dalla fusione delle particelle n. 1 di mq 714, n. 509 di mq 425 e n.511 di mq 154 con denuncia di cambiamento n. 208655 del 27/10/2000)

mentre al catasto dei fabbricati le corti pertinenziali sono individuate:

- Fg 287, mappale 1, Sub 20, 26, 27 BCNC ai sub. 16, 18, 22, 24, 30,31, 32
- Fg 287, mappale 1, Sub 25 BCNC ai sub. 16, 18, 22, 24, 30, 31, 32, 33
- Fg 287, mappale 1, sub 31 BCNC ai sub 30 e 32

La corte identificata al fg 1 mappale 287 subalterno 20, anche se comune ai sub. 16, 18, 22, 24, 30, 31, 32 nell'uso quotidiano viene usufruita dai sub. 16, 18, 30, 31 e 32 utilizzando come accesso carrabile e pedonale quello posto su Via Maglianella. Per contro la corte identificata al fg 1 mappale 287 sub 25 comuni ai sub 16, 18, 22, 24, 30, 31, 32, 33 e le corti identificate al fg 1 mappale 287 sub 26 e 27 comuni ai sub. 16, 18, 22, 24, 30, 31, 32 sono sfruttate dai sub. 22, 24 e 33 . In ragione di quanto esposto si precisa che tra i BCNC sub 20 da una parte e i BCNC sub 25 e 26 dall'altra vi è piantumata una siepe oltre a una rete metallica plastificata con paletti in ferro e rete ombreggiante.



Ad oggi non risultano costituite tabelle millesimali che regolarizzino i beni comuni, pertanto le proprietà si gestiscono autonomamente in assenza di amministratore condominiale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto su cui insistono gli immobili confina a Ovest con SP4, a Nord con Via Maglianella e nei restanti lati con altre proprietà private.

L'area in oggetto ricade in "ambito agricolo periurbano" secondo la classificazione urbanistica del P.S.C. (art.24 delle NTA). Nonostante si trovi in ambito agricolo, l'immobile è facilmente raggiungibile anche con mezzi pubblici in quanto in prossimità di esso trova collocazione la fermata dell'autobus, inoltre nelle vicinanze vi è la chiesa Parrocchiale di Magliano (allegato 1.B) .

Siccome trattasi di due immobili fisicamente indipendenti, la CTU ritiene necessario procedere nella descrizione in maniera autonoma per ciascuno di essi.

APPARTAMENTO

L'appartamento in esame è inserito all'interno di un fabbricato composto da altre quattro unità immobiliari distribuite su due piani fuori terra, oltre quella oggetto di perizia.

L'unità abitativa oggetto di questa perizia è posta al piano terra del corpo principale ed è composta da soggiorno-pranzo (mq 17,19), disimpegno (mq 0,87), bagno (mq 2,52) e camera singola (mq 9,12).

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni in blocchi alveolati ST tipo Poroton sp= 30cm intonacati. La copertura è realizzata con tegole del tipo finto coppo stonalizzato della Ditta Wierer con canali di gronda, converse e tubi pluviali tutti in rame sagomate, così come i terminali. Le soglie e le banchine sono in marmo complete di gocciolatoio.

Internamente tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica nel formato 33x33 cm montate in diagonale con fuga, il rivestimento del bagno è realizzato in piastrelle formato 30x45 cm per un'altezza di ml. 1,40 più greca finale realizzata con mosaico dimensione 2,5x2,5 cm. Tutti i vani presentano battiscopa in ceramica coordinato al pavimento. Le pareti sono intonacate con finitura "al civile" a base di calce e cemento, dato su fasce di guida e rifinito a frattazzo fine e successivamente tinteggiate con pittura di colore bianco. Gli infissi interni sono in legno color noce



complete di guarnizioni e maniglie in ottone. Gli infissi esterni, tipo scuroni, sono in legno a doghe verticali di colore verde e montate a muratura. Le porte interne sono in legno tamburato liscio colore tanganka compreso coprifili, ferramenta e maniglie in ottone cromato e cornici dello stesso materiale e colore. In ogni finestra e portafinestra sono presenti le zanzariere. Il bagno è corredato da lavabo, bidet e vaso wc sospesi completo di cassetta di scarico interna. I sanitari sono in vetrochina della ditta Ideal Standard così come la rubinetteria. Non è presente un piatto doccia, ma è installato un saliscendi con una piletta di raccolta nel centro del bagno. L'angolo cottura è corredata di un attacco per acqua calda e fredda e relativo scarico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto termico è del tipo autonomo con caldaia per acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta all'esterno del fabbricato, alimentata a gas metano con distribuzione in rete e corpi scaldanti in tubolari d'acciaio. L'appartamento è dotato di impianti idrico-sanitario con impianto di scarico delle acque reflue domestiche. In fase di costruzione è stata eseguita, inoltre, la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione e antintrusione. Non sono utilizzate fonti di energia rinnovabile per la produzione di energia elettrica e/o acqua calda sanitaria.

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità e muffa prevalentemente nella camera da letto. Con ogni probabilità la muffa si è formata nelle zone più umide perchè poco arieggiata pertanto occorre trattare le parti danneggiate con prodotti specifici e ritinteggiare con pitture antimuffa. Si escludono fenomeni infiltrativi.

FABBRICATO SECONDARIO

E' un corpo di fabbrica distaccato da quello principale, che comprende due depositi (mq 22,77, mq 13,44), un bagno (mq 4,72), un disimpegno (mq 1,85) e un garage (mq 17,73).

I muri esterni sono in laterizio intonacati e verniciati, i cornicioni sono in c.a., la copertura è realizzata con tegole del tipo finto coppo stonalizzato della Ditta Wierer con canali di gronda, converse e tubi pluviali tutti in rame sagomate, così come i terminali. Internamente i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica nel formato 33x33 cm montate in diagonale con fuga tranne nel bagno che sono montate in squadro nel formato 30X30. Il rivestimento è in ceramica con piastrelle formato 30x45 cm montate in verticale per un'altezza di ml. 1,40 e completate da



una greca realizzata con tasselli a mosaico dimensione 2,5x2,5 cm. Il bagno è corredato da lavabo, bidet e vaso wc sospesi completo di cassetta di scarico interna. I sanitari sono in vetrochina della ditta Ideal Standard e la rubinetteria della ditta Grohe, così come la doccia con saliscendi.

Nel garage è presente un lavatoio mentre l'attacco della lavatrice è installato nel bagno. Le pareti sono intonacate con finitura "al civile" a base di calce e cemento, dato su fasce di guida e rifinito a frattazzo fine e successivamente tinteggiate con pittura di colore bianco. Gli infissi interni sono in legno color noce complete di guarnizioni e maniglie in ottone. Gli infissi esterni, tipo scuroni, sono in legno a doghe verticali di colore verde e montate a muratura. Le soglie e le banchine sono in marmo complete di gocciolatoio. Le porte interne sono in legno tamburato liscio colore tanganika compreso coprifili, ferramenta e maniglie in ottone cromato e cornici dello stesso materiale e colore. In ogni finestra e porta-finestra sono presenti le zanzariere tranne in quelle del garage. La basculante dell'autorimessa è in lamiera a doghe verticali di colore verde, con apertura automatizzata. Il fabbricato secondario è dotato di impianto di climatizzazione costituito da n. 2 split interni e una macchina esterna della ditta Mitsubishi nonché dell'impianto antintrusione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto termico è del tipo autonomo con caldaia per acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta all'esterno del fabbricato, alimentata a gas metano con distribuzione in rete e corpi scaldanti in tubolari d'acciaio. Il servizio è dotato di impianti idrico-sanitario con impianto di scarico delle acque reflue domestiche. L'adduzione dell'acqua è attualmente subordinata al sub 18, pertanto si renderà necessario svincolarsi da esso e collegarsi alla rete idrica dell'appartamento sub 16.

Anche in questo immobile non sono utilizzate fonti di energia rinnovabile per la produzione di energia elettrica e/o acqua calda sanitaria.

L'immobile ad uso servizio residenziale annesso all'appartamento ubicato all'interno del fabbricato principale, risulta in buono stato e non presenta nessun tipo di deterioramento se non quello derivante dal normale utilizzo.

Al secondo fabbricato è annessa una corte esclusiva di 987mq (Foglio 287, particella 508, sub 1) sistemata a ghiaia separata dal resto della corte comune da un cancello in ferro zincato e verniciato color antracite sulla quale grave una servitù di passo gratuita e perpetua a favore delle particelle n.1 sub 30 e 32 (ex14),16, 18, 22, 33(ex23), 24 come indicato nella nota di trascrizione del 22/12/2001 relativa all'atto



di costituzione di diritti reali a titolo oneroso di cui sopra (Rep. 171089 del 17/12/2001) (allegato 1.E).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere di proprietà del fallito, coniugato in regime di separazione dei beni, nella misura 1/1 così come da atto di compravendita stipulato in data 27/12/2000 presso lo studio del Notaio Dott. Domenico Guastamacchia, Repertorio n. 156732, Raccolta n. 13937, Registro Particolare 533 Registro Generale 821 con trascrizione avvenuta in data 15/01/2001 (allegato 1.C).

Detti immobili sono pervenuti alle parti venditrici con atti del Notaio Dott. Carlo Alberto Paesani in data 21 luglio 1980 al n.3873 e trascritto a Forlì il 13 successivo all'art.6949, in data 9 marzo 1982, repertorio n.12536/3438, registrato a Forlì il 26 successivo al n. 1374 e trascritto a Forlì il 31 stesso mese all'art. 2510, et in data 24 dicembre 1996, repertorio n.39454/10141, registrato a Forlì il 10 gennaio 1997 al n202 e trascritto a Forlì l'8 stesso mese agli art. 328 e 329.

Gli immobili risultano essere liberi e quindi non occupati da terzi tramite contratti di locazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto ricade in "ambito agricolo periurbano" secondo la classificazione urbanistica del P.S.C. (art.24 delle NTA). Gli ambiti agricoli periurbani rappresentano il territorio rurale di contatto con gli spazi urbani e di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive. Si tratta di ambiti rurali di particolare importanza, in quanto costituiscono gli "inserti" di aree agricole a contatto o all'interno dell'urbanizzato e come tali possono essere idonei per i prossimi sviluppi di tipo insediativo. Svolgono, altresì, il ruolo di interfaccia tra attività agricole e industriali o residenziali. Lo strumento urbanistico generale, laddove possibile, vi attua politiche di qualificazione ambientale, di tutela ecologica e paesaggistica e di miglioramento della qualità dei margini insediativi. Attraverso questi ambiti il PSC si pone come obiettivo la protezione e riqualificazione nel territorio rurale, in grado di portare l'indice ecologico di sintesi, chiamato biopotenzialità territoriale, dall'attuale classe medio-bassa ad una classe di media potenzialità. A tal fine il PSC ha individuato gli ambiti agricoli periurbani che, sulla



FABBRICATO SECONDARIO

La costruzione dell'immobile risale anch'esso in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato in base alla concessione edilizia n. 254 del 26 giugno 2001 con la prescrizione di mantenere i muri perimetrali esistenti.

L'immobile è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia n. 254 rilasciata in data 26/06/2001 per ristrutturazione di servizio residenziale intestata a *****;
- Denuncia di Inizio Attività P.G. 23602 presentata in data 17/05/2002 in variante a C.E. n. 254/01 intestata a *****;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 7, Prot. 12049/2003 del 26/05/2003;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

➤ **Difformità urbanistico-edilizie**

APPARTAMENTO

Durante il sopralluogo, dal raffronto tra stato dei luoghi e quanto depositato agli atti amministrativi del Comune di Forlì, sono emerse delle difformità relativamente alla porta posta tra il soggiorno-pranzo e disimpegno che anziché essere a battente è del tipo scorrevole. Ciò comporta una modifica delle superfici dei due vani in quanto quest'ultima è posizionata a filo del muro di divisione con altra unità immobiliare e non come riportato sul progetto in linea con la parete del bagno.

FABBRICATO SECONDARIO

Attualmente l'uso dell'immobile non è conforme alla destinazione urbanistico-edilizia in quanto i due vani destinati a deposito sono adibiti ad ufficio, ma ai fini della stima dell'immobile gli stessi verranno considerati conformi agli strumenti urbanistici–edilizi in quanto la conformità verrà ripristinata con il semplice sgombero dell'arredo presente. Inoltre si rende noto che in sede di sopralluogo si è accertata la presenza di una parete in cartongesso tra il garage e il deposito anche se nell'ultima variante del 17 maggio 2002 viene comunicata la non realizzazione.



Vista la tipologia delle difformità, le stesse si considerano certamente sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e la modifica delle planimetrie catastali. La spesa per eliminare tali difformità può essere calcolata in un costo complessivo di oblazione e competenze tecniche stimate a forfait di circa € 2.000,00 (euro duemila/00).

➤ **Difformità catastali**

si rimanda alla conclusione del comma precedente

➤ **Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli**

Non rilevate

➤ **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

Non sono stati rilevati vincoli sugli immobili di questa tipologia comunque si rimanda alle NTA del Comune di Forlì in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico da rispettare per i futuri interventi edilizi. L'edificio insiste in zona E "ambito agricolo periurbano".

E' stato richiesto al Comune di Forlì il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'Esperto Stimatore resta comunque a disposizione per eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

➤ **Altri pesi o limitazione d'uso**

Nel titolo di compravendita del 27/12/2000, Repertorio n. 156732, Raccolta n. 13937, Registro Particolare 533 Registro Generale 821 con trascrizione avvenuta in data 15/01/2001, sono citati i seguenti vincoli:

proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali accesso agli impianti, enti e servizi comuni, per vedute, appoggi, canalizzazioni dei sottoservizi, tubazioni, linee telefoniche, elettriche ed allacci in genere a tutti i pubblici servizi e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, anche con particolare riguardo alla situazione del condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano.

Inoltre, la corte esclusiva, identificata catastalmente all'urbano con Foglio 287, particella 508 sub 1, risulta essere interessata da regolare servitù di passaggio gratuita e perpetua a favore dei rispettivi proprietari dei sub. 30 e 32 (ex14),16, 18,



22, 33(ex23), 24 come indicato nella nota di trascrizione del 22/12/2001 relativa all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso :

- TRASCRIZIONE del 22/12/2001 – Registro Particolare 13522 Registro Generale 19698 – Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico – Repertorio 171089 del 17/12/2001 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (allegato 1.E);

➤ **Iscrizioni**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie richieste telematicamente presso l'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 05/06/2015 si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile (allegato 1.E):

- ISCRIZIONE del 04/03/2002 – Registro Particolare 727 Registro Generale 3543 – Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico – Repertorio 174021 del 28/02/2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 08/08/2012 – Registro Particolare 2034 Registro Generale 12390 – Pubblico ufficiale Fabbri Alessandro – Repertorio 6735/3343 del 03/08/2012 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima utilizzato è quello del “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta. Lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati analoghi per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato, ovvero le caratteristiche di posizioni intrinseche (quali destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione, ecc...) e le caratteristiche di posizione estrinseche (quali salubrità della zona, vicinanza a un centro, efficienza dei servizi e della viabilità, bassa concentrazione di fabbriche, ecc..).

Altro parametro importante è la determinazione del calcolo della superficie commerciale dell'immobile. Per ottenere la superficie commerciale occorre



“omogeneizzare” con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superficie accessorie a quella principale, tenendo conto che non devono essere aggiunte alle unità immobiliari le quote di superficie relative alle aree di uso comune, coperte e scoperte. Per il computo della superficie commerciale, si considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni e dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri di confine con altre unità, mentre per la corte esclusiva la superficie commerciale viene computata fino alla concorrenza della superficie dell’unità principale al 10% per l’eccedenza al 2%. Il fabbricato secondario viene conteggiato autonomamente in relazione alla propria destinazione d’uso in quanto fisicamente indipendenti dall’unità immobiliare.

Sono state, inoltre, confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dall’Agenzia del Territorio che mette a disposizione i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili in funzione della zona in cui ricadono; **fonti dirette** ricavate da riviste e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Si riportano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

APPARTAMENTO ubicato al piano terra del fabbricato principale

sup.commerciale = 37,20 mq

fonti indirette

Provincia: Forlì - Cesena

Comune: Forlì

Fascia/zona: Suburbana/ Magliano, Collina, San Lorenzo In Noceto, Massa, Ladino, Rovere,

Codice di zona: E2

Microzona catastale n. : 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valore di mercato: Min. 1.200,00 €/ mq e Max 1.550,00 €/ mq

fonti dirette

Provincia: Forlì - Cesena



Comune: Forlì

zona: Magliano, Collina, San Lorenzo In Noceto, Massa, Ladino, Rovere,

Tipologia: appartamento

Piano: terra

Locali: 2

Bagni: 1

Stato : normale

valori di mercato: Min. 1.400,00 € / mq e Max 1.900,00 €/ mq

La media delle rilevazioni è pari a 1.650,00 €/ mq

Il valore medio risultante è affine al valore massimo fornito dall'Agenzia del Territorio, pertanto il valore unitario che si considera nel calcolo del valore del bene oggetto di stima è la media tra il valore massimo ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e la media delle rilevazioni ovvero **1.500,00 €/mq**

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione relativi a età qualità e stato, ecc...

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione = 0,95

Coefficienti per posizione = 1,00

Coefficiente per funzionalità = 1,00

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito troviamo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$K_t = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,95$$

$$V = 1.500,00 \text{ (€/ mq)} \times 0,95 = 1.425,00 \text{ €/ mq}$$

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

$$1.425,00 \text{ (€/ mq)} \times 37,20 \text{ (mq)} = \mathbf{53.010,00€}$$

arrotondato per difetto a **53.000,00 € (euro cinquantatremila/00)**

FABBRICATO SECONDARIO: deposito, garage e corte esclusiva

Calcolo superficie commerciale



<i>Deposito</i>	<i>52,48 mq</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>22,12 mq</i>
<i>Corte esclusiva :</i>	
Foglio 287, mappale 508 = 987 mq	
<i>superficie commerciale = 52,48 mq x 0,10 + 934,52 mq x 0,02 = 23,94 mq</i>	
<hr/>	
<i>superficie commerciale</i>	<i>98,54 mq</i>

fonti indirette

Provincia: Forlì - Cesena

Comune: Forlì

Fascia/zona: Suburbana/ Magliano, Collina, San Lorenzo In Noceto, Massa, Ladino, Rovere,

Codice di zona: E2

Microzona catastale n. : 5

Tipologia prevalente: box

Destinazione: residenziale

Valore di mercato: Min. 800,00 €/ mq e Max 1.000,00 €/ mq

fonti dirette

Provincia: Forlì - Cesena

Comune: Forlì

zona: Magliano, Collina, San Lorenzo In Noceto, Massa, Ladino, Rovere,

Tipologia: box

Piano: terra

Locali: 3

Bagni: 1

Stato : normale

Valori di mercato: Min. 950,00 €/mq e Max 1.210,00 €/mq

La media delle rilevazioni è pari a 1.080,00 €/mq

Il valore medio risultante converge con il valore massimo fornito dall'Agenzia del Territorio, pertanto il valore unitario che si considera nel calcolo del valore del bene



oggetto di stima è la media tra il valore massimo dell'O.MI. e la media delle rivelazioni ovvero **1.040,00 €/mq.**

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione relativi a età qualità e stato, ecc...

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione = 0,98

Coefficienti per posizione = 1,00

Coefficiente per funzionalità = 1,00

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremmo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$K_t = 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 0,98$$

$$V = 1.040,00 \text{ (€/ mq)} \times 0,98 = 1.019,20 \text{ €/ mq}$$

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

$$1.019,20 \text{ (€/ mq)} \times 98,54 \text{ (mq)} = \mathbf{100.430,00\text{€}}$$

arrotondato per difetto a **100.000,00 € (euro centomila/00)**

A seguito dei risultati ottenuti, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, il valore di mercato dell'immobile viene stimato dalla sottoscritta, come somma dei valori dei due immobili:

- Appartamento ubicato al piano terra del fabbricato principale
Valore immobiliare = 53.000,00 € (euro cinquantatremila/00)
- fabbricato secondario: deposito, garage e corte esclusiva
Valore immobiliare = 100.000,00 € (euro centomila/00)

Ovvero:

$$53.000,00 \text{ €} + 100.000,00 \text{ €} = 153.000,00 \text{ € (euro centocinquantatremila/00)}$$

Come meglio descritto in precedenza, si precisa la presenza di eventuali spese relative al ripristino di tutte le opere difformi per riportare l'unità alla consistenza indicata negli elaborati grafici di progetto autorizzati, per un importo forfettario stimato in € 2.000,00.

In conclusione per determinare il valore finale del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno in ogni caso sottrarre al valore calcolato detto importo, ovvero:

$$153.000,00 \text{ €} - \text{€ } 2.000,00 = \mathbf{151.000,00 \text{ € (euro centocinquantunomila/00)}}$$



Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

ALLEGATI

- 1.A documentazione catastale
- 1.B documentazione fotografica
- 1.C atto di provenienza
- 1.D documentazione comunale
- 1.E Ispezioni ipotecarie
- 1.F ACE

La CTU precisa che i documenti allegati costituiscono parte integrante della presente perizia.

3. LOTTO 2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Oggetto di stima è una porzione del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Bertinoro, Via Allende n°585, costituita da un appartamento al secondo piano mansardato con annessi studio, camera e servizi al piano terra nonché da garage posto sempre al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bertinoro, rispettivamente (allegato 2.A):

Appartamento piano terra – piano secondo:

- Foglio 40, mappale 201, sub. 4, piano T-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 604,25 (variazione del 22 maggio 2005 n.4084.1/2005 in atti dal 22 marzo 2005, protocollo n. FO0037682, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni)

Autorimessa :

- Foglio 40, mappale 201, sub. 2, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, rendita € 77,21 (variazione toponomastica del 22 giugno 2012 n.22942.1/2012 in atti dal 22 giugno 2012, protocollo n.FO0108921)

Per l'unità immobiliare sopra descritta sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 del c.c. fra le quali



trovansi i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bertinoro:

- Foglio 40, mappale 201, sub 6 BCNC ai sub 4, 5 (ingresso, centrale termica, scale)
- Foglio 40, mappale 201, sub 7 BCNC a tutti i sub (corte e portico)

L'area sulla quale sorge il fabbricato, ricomprendente la corte comune di cui sopra, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro :

- Foglio 20, mappale 201 ente urbano di catastali are 5.06.

Ad oggi non risultano costituite tabelle millesimali che regolarizzino i beni comuni, pertanto le proprietà si gestiscono autonomamente in assenza di amministratore condominiale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto su cui insiste l'immobile confina a Sud con Via Allende e nei restanti lati con altre proprietà private.

L'area in oggetto ricade in "ambito urbano consolidato" secondo la classificazione urbanistica del P.S.C. (art. A-10). L'immobile è facilmente raggiungibile dalle vie di comunicazione urbane e si trova all'interno del centro abitato di Bertinoro con vista panoramica, nei pressi della scuola media statale.

L'appartamento in esame, inserito all'interno di un fabbricato distribuito su tre livelli, è dislocato su due piani di seguito meglio descritto:

- piano terra composto da ingresso (mq 12,61), studio (mq 17,75), bagno (mq 5,15) e camera singola (mq 12,87) ;
- piano secondo composto da cucina-tinello (mq 11,52), una zona pluriuso (mq14,48), ripostiglio (mq 6,68), bagno (mq 8,00), camera matrimoniale (mq14,80) e terrazzo (mq 2,80).

I due piani sono comunicabili per mezzo di una scala comune all'appartamento posto al piano primo che appartiene ad altra proprietà.

Il fabbricato è stato costruito fine anni '60 con struttura portante mista, ovvero sia in c.a. che in muratura, tipico di quegli anni. Il manto di copertura è realizzato con tegole del tipo finto coppo, i canali di gronda, converse e tubi pluviali sono in lamiera verniciata che versano in cattivo stato di manutenzione in quanto



danneggiati in più punti. Le soglie e le banchine sono in marmo bianco complete di gocciolatoio. Il piano secondo è stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria pertanto l'immobile si presenta con caratteristiche e finiture diverse ai due piani. A ragione di quanto esposto si precisa che i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura al piano terra e in legno del tipo flottante al piano primo. Gli infissi interni sono in legno complete di guarnizioni e maniglie in ottone. In ogni infisso sono presenti le tapparelle con cassonetto esterno e le zanzariere. In tutto il piano terra le finestre sono dotate di inferriate in ferro zincato e verniciato. Al piano secondo, il soffitto è inclinato con imposta del solaio di copertura H= 0,95m e al colmo H=2,95m. Gli ambienti sono illuminati sia da finestre poste sui muri trasversali, precisamente in cucina e nella camera, che da lucernai in falda nel ripostiglio, nella stanza pluriuso e nel bagno. Sul soffitto sono presenti travi in legno che non hanno caratteristiche portanti ma solo estetiche, pertanto la parte abitabile che si considera è quella con altezza maggiore di 2,00 m misurata sotto trave. Si precisa inoltre che la copertura non essendo isolata con materiali idonei, il comfort abitativo è modesto.

I due bagni sono corredati da lavabo, bidet, vaso wc con la differenza che quello al piano terra ha la cassetta di scarico esterna mentre quello al piano secondo la cassetta di scarico è interna e i sanitari sono del tipo sospeso. I sanitari sono in vetrochina della ditta Ideal Standard e la rubinetteria della ditta Grohe. In entrambi i bagni sono presenti una vasca-doccia e una lavatrice. L'angolo cottura è corredata di un attacco per acqua calda e fredda e relativo scarico. A livello impiantistico il fabbricato risulta essere ripartito in maniera non congrua rispetto al possesso delle unità immobiliari. Precisamente l'impianto idrico e termico del piano terra è in comune con quello del piano primo (di altra proprietà), mentre il piano secondo (congiunto al piano terra) risulta essere autonomo sia come utenza acqua che gas. Infatti il piano terra e il piano primo, pur essendo di proprietà diverse, sono allacciate alla medesima caldaia collocata nella centrale termica, mentre l'impianto termico al piano secondo è del tipo autonomo con caldaia per acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta nel sottotetto non abitabile, alimentata a gas metano con distribuzione in rete e corpi scaldanti in tubolari di acciaio. L'impianto elettrico, invece, è centralizzato e quindi comune a tutti i piani. Pertanto si rende necessario considerare un intervento agli impianti per rendere indipendenti le due unità immobiliari.



Nell'immobile gli impianti meccanici, elettrici e di altra natura risultano funzionanti, sarà cura dell'acquirente fare verificare dai tecnici qualificati ed abilitati le idonee conformità.

Al piano secondo l'appartamento è dotato anche di impianto di raffrescamento provvisto di 3 split installati nella camera, nel ripostiglio e nella stanza pluriuso.

Non sono utilizzate fonti di energia rinnovabile per la produzione di energia elettrica e/o acqua calda sanitaria.

Inoltre oggetto di perizia è l'autorimessa (mq 23,62) situata al piano terra. Le pareti sono intonacate con finitura "al civile" a base di calce e cemento, dato su fasce di guida e rifinito a frattazzo fine e successivamente tinteggiate con pittura di colore bianco. La basculante dell'autorimessa è in legno così come la finestra, completa di tapparella con cassonetto esterno. L'autorimessa è dotata di un solo punto luce centrale e relativa accensione.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità significative particolarmente nelle facciate esterne in quanto, come precedentemente evidenziato, i pluviali, rotti in più punti, hanno causato rigonfiamenti degli intonaci. La corte comune è sistemata a ghiaia e prato incolto con parti pavimentate in plotte di cls e marciapiedi in granigliato. E' presente l'illuminazione esterna con due lampioncini nonché un punto acqua comprensivo di lavatoio nella zona retrostante al fabbricato.

Il cancello carrabile è dotato di apertura automatica mentre quello pedonale di apertura elettrica. La recinzione del lotto, sul lato strada è realizzata con muretto in mattoni a vista al quale è ancorata una ringhiera in ferro verniciato, mentre nei restanti lati, è delimitato da rete metallica plastificata, con paletti in ferro, ancorati nel muretto di recinzione (allegato 2.B).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere di proprietà del fallito nella misura 1/1 in regime di separazione dei beni così come da atto di compravendita stipulato in data 25/07/2005 presso lo studio del Notaio Dott. Mario De Simone, Repertorio n. 31633, Raccolta n. 14330, Registro Particolare 9098 Registro Generale 15621 con trascrizione avvenuta in data 27/07/2005 (Allegato 2.C).

Detto immobile è pervenuto a una parte venditrice per aver costruito il fabbricato su terreno pervenutogli per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Vincenzo Santelmo in data 23 aprile 1968, repertorio n. 7817, registrato a Forlì in data 8



maggio 1968 al n. 1264 Vol. n. 214 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 10 maggio 1968 all'Articolo 5260; per l'altra parte venditrice per avvenuto assoggettamento al regime della comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 228, 2° comma della Legge n. 1514/1975, per atto ai rogiti del Dott. Notaio Eugenio De Simone in data 15 gennaio 1978, repertorio n. 36214/6916, registrato a Forlì in data 30 gennaio 1978 al n. 548 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 2 febbraio 1978 all'Articolo 1178.

L'appartamento risulta essere attualmente occupato da terzi tramite contratto di locazione (allegato 2.D). Il contratto è stato redatto con l'inserimento della sola porzione della u.i. posta al piano terra e il garage, utilizzando i vani in difformità alla destinazione d'uso indicata agli atti amministrativi del Comune di Bertinoro e dell'Agenzia del Territorio. Infatti durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'ingresso è utilizzato come cucina e lo studio come soggiorno.

Il contratto di locazione, firmato in data 02/07/2012, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate Direz. Prov.le di Forlì-Cesena il 20/07/2012.

La durata della locazione è fissata in anni 4, con decorrenza dal 01/07/2012 e scadenza il 30/06/2016, rinnovabili alla scadenza di altri quattro anni. Il canone di locazione è fissato e stabilito nella somma di € 4.200,00 (annui) da corrispondere i rate mensili anticipate pari a € 350,00 entro il giorno 1 di ogni mese presso il domicilio del locatore. Il conduttore deve inoltre corrispondere mensilmente in via anticipata la somma pari a € 100,00 a titolo di rimborso spese per le utenze di luce, acqua, gas entro i termini e nelle stesse modalità sopra indicate. Il locatore inoltre esercita l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione ai sensi dell'art. 3, comma 11 del Dlgs 23/2011, pertanto non è dovuta l'imposta di registro sul contratto e comporta la rinuncia da parte del locatore per tutta la durata dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento del canone di locazione sulla base delle variazioni dei coefficienti ISTAT.

Per la ripartizione degli oneri accessori le parti fanno riferimento a quanto previsto nella "Tabella oneri accessori" registrata all'Ufficio del Registro di Roma c707288 in data 06/02/1999, in ogni caso sono a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento e condizionamento dell'aria, alla fornitura di acqua ed energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e latrine e la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 395/1978.



A garanzia di tutte le obbligazioni gravanti sul conduttore è stata versata al locatore un importo pari ad € 1.050,00 (pari a tre mensilità) a titolo di deposito cauzionale, che verrà restituito al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto ricade in “ambito urbano consolidato” secondo la classificazione urbanistica del P.S.C. (art. A10).

Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, d'incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni. Il P.S.C. assegna al R.U.E. il compito di attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.

Gli ambiti urbani consolidati A10 rappresentano porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie (Allegato 2.E):

- Licenza per lavori edili Prot. n. 1556 rilasciata in data 6/05/1968, dichiarato abitabile in data 8/02/1970;
- Autorizzazione Prot. n. 12512/1992 rilasciata in data 5/05/1993 per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 4/08/1998 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 30/09/1998 per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia, Prot. n. 12869, Registro n. 1078, Rif.to a prot. n. 8052/86, in seguito alla quale i locali ivi previsti sono divenuti abitabili ed agibili. In particolare la sanatoria riguarda:
 - Costruzione di cantina al piano interrato e di box in lamiera nell'area cortilizia al piano terra.



- chiusura parziale del portico al piano terra per ricavare un locale ad uso studio; cambio d'uso sempre al piano terra da cantina a vani di abitazione,
- cambio d'uso, nel sottotetto, da vani di servizio a locali d'abitazione; modifiche interne dei servizi rimanenti, realizzazione di piccolo terrazzo.
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 3/08/2000, Prot. Gen. N. 12446 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

➤ Difformità urbanistico-edilizie

Dalle indagini svolte è emerso una difformità urbanistico-edilizia. Precisamente si è riscontrato che il fabbricato costruito in virtù della licenza edilizia Prot. n. 1556 del 6 maggio 1968 costituito da un'unica unità immobiliare (individuata catastalmente al fg.40 particella 201 sub.1 la cui soppressione ha generato i sub 4 e 5) non è stato mai oggetto di pratiche edilizie che autorizzassero lo sdoppiamento delle unità immobiliari (oggi individuate catastalmente al fg.40 particella 201 sub.4 e sub.5), di cui una (sub.4) oggetto di perizia. Infatti la divisione delle unità immobiliari è stata comunicata solamente al Catasto Fabbricati il 22 marzo 2005 n.4084.1/2005 in atti dal 22 marzo 2005 (protocollo n. FO0037682) e non al Comune di Bertinoro.

Vista la tipologia delle difformità, le stesse si considerano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia per ristrutturazione edilizia in sanatoria.

Lo sdoppiamento delle unità immobiliari comporta il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati che, ai sensi dell'art. 2E.3 C6 del R.U.E. (allegato 2.F), possono essere anche in soluzione scoperta.

Ai sensi delle normative oggi vigenti (allegato 2.G), la spesa per eliminare tali difformità può essere calcolata in un costo complessivo di oblazione e competenze tecniche stimate a forfait di circa € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

Inoltre durante il sopralluogo, oltre a quanto già evidenziato, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto depositato agli atti amministrativi del Comune di Bertinoro, sono emerse delle difformità. Esse riguardano la parete tra camera e ingresso del piano terra, che risulta spostata di 15 cm, e l'uso dei vani al piano terra. In particolare l'ingresso viene adoperato come cucina e lo studio adibito a soggiorno. Ai fini della stima dell'immobile la loro destinazione d'uso verrà



considerata conforme agli strumenti urbanistici–edilizi in quanto la conformità verrà ripristinata con il semplice sgombero dell’arredo presente.

Per quanto riguarda la parete, vista la tipologia della difformità, la stessa si ritiene sanata a tutti gli effetti in quanto classificabile come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non ha interessato elementi strutturali dell’edificio, non ha comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, non ha comportato aumento di unità immobiliari ed inoltre risultano trascorsi oltre 10 anni dalla loro ultimazione in quanto già indicata nell’ultima D.I.A. Prot. Gen. N. 12446 del 3/08/2000.

➤ **Difformità catastali**

Dal raffronto tra stato dei luoghi e piantine catastali non sono state riscontrate difformità. Lo sdoppiamento immobiliare urbanistico-edilizio comporta però il reperimento, come già riferito, di un posto auto che dovrà poi essere denunciato al Catasto Fabbricati.

La spesa per l’accatastamento può essere calcolata in un costo complessivo, diritti catastali e competenze tecniche, stimate a forfait di circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

➤ **Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli**

Non rilevate

➤ **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

Non sono stati rilevati vincoli sull’immobile di questa tipologia comunque si rimanda alle NTA del Comune di Bertinoro in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico da rispettare per i futuri interventi edilizi. L’edificio insiste in “ambito urbano consolidato A-10”.

➤ **Altri pesi o limitazione d’uso**

Nel titolo di compravendita del 25 luglio 2005, Repertorio n. 31633, Raccolta n. 14330, Registro Particolare 9098 Registro Generale 15621 trascritto in data 27 luglio 2005, sono citati i seguenti vincoli:

proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio quali accesso agli impianti, enti e servizi comuni, per vedute, appoggi, canalizzazioni dei



sottoservizi, tubazioni, linee telefoniche, elettriche ed allacci in genere a tutti i pubblici servizi e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, anche con particolare riguardo alla situazione del condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano.

➤ **Iscrizioni**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie richieste presso l’Agenzia del Territorio con aggiornamento al 09/06/2015 si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sull’immobile (allegato 2.H):

a. ISCRIZIONE del 07/07/1999 – Registro Particolare 2278 Registro Generale 9009 – Pubblico ufficiale De Simone Mario – Repertorio 17770 del 02/07/1999 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Annotazione n. 2483 del 26/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE);

b. ISCRIZIONE del 27/07/2005 – Registro Particolare 4336 Registro Generale 15622 – Pubblico ufficiale De Simone Mario – Repertorio 31634/14331 del 25/07/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

Il criterio di stima utilizzato è quello del “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta. Lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell’immobile evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati analoghi per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un’analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato, ovvero le caratteristiche di posizioni intrinseche (quali destinazione d’uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell’immobile ed il relativo grado di manutenzione, ecc...) e le caratteristiche di posizione estrinseche (quali salubrità della zona, vicinanza a un centro, efficienza dei servizi e della viabilità, bassa concentrazione di fabbriche, ecc..). Perciò si considereranno dei coefficienti che adegueranno il valore di mercato da considerare per la stima del valore del bene in base all’età, qualità, distribuzione degli spazi



interni, stato di manutenzione, ecc.. e in base alla posizione in cui si trova l'immobile, la sua funzionalità, ecc..

Per attribuire il primo coefficiente si considera che:

- l'immobile è stato costruito nel 1968, nel corso degli anni ha subito qualche intervento di manutenzione, l'ultimo dei quali nell'anno 2000 limitatamente al piano secondo. L'immobile necessita di interventi finalizzati al miglioramento della copertura, delle facciate e degli impianti.

- la distribuzione degli ambienti interni è malagevole. Infatti il piano terra e il piano secondo, dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono collegati da una scala interna comune a un'altra unità abitativa (quella posta al piano primo).

- Il piano secondo ha il soffitto inclinato e quindi sfruttabile parzialmente.

Queste considerazioni fanno sì che il coefficiente correttivo relativamente alle condizioni intrinseche sia pari a 0,60.

Mentre, in considerazione del fatto che l'immobile si trova all'interno del centro urbano di Bertinoro, nelle strette vicinanze di molti servizi, non verrà applicato alcun coefficiente riduttivo relativamente alle condizioni estrinseche.

Altro parametro importante è la determinazione del calcolo della superficie commerciale dell'immobile. Per il computo della superficie commerciale, si considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni e dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri di confine con altre unità.

In particolare, per la porzione di unità immobiliare ubicata al piano terra, si considera la superficie al 100%, mentre il garage e il terrazzo ubicato al piano secondo vengono parametrizzati al 50% in quanto pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. Per la porzione ubicata al piano secondo, verrà considerata la superficie limitatamente ai vani aventi altezza utile superiore a 2,00m moltiplicata per un coefficiente correttivo che tiene conto della variabilità delle altezze. Pertanto, si procede al calcolo del rapporto tra il volume effettivo considerando la superficie lorda degli ambienti con altezza superiore a 2,00m e il volume virtuale moltiplicando la stessa superficie per un'altezza virtuale pari a 2,70m (altezza utile dei vani abitabili ai sensi delle normative igienico-sanitarie), per cui si ottiene:

Volume effettivo = 130,27 mc

Volume virtuale = 144,64 mc



Da cui:

$$x = V. \text{effettivo} / V. \text{virtuale} = 130,27 \text{ mc} / 144,64 \text{ mc} = 0,90 = 90\%$$

superficie commerciale appartamento

piano terra =	60,42 mq
piano secondo = 53,54 mq x 0,90 =	48,19 mq
terrazzo = 4,73 mq x 0,50 =	2,37 mq
garage = 26,90 mq x 0,50 =	13,45 mq
<hr/>	
Tot. Superficie commerciale =	124,43 mq

Sono state, inoltre, confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dall'Agenzia del Territorio che mette a disposizione i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili in funzione della zona in cui ricadono; **fonti dirette** ricavate da riviste e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

fonti indirette

Provincia: Forlì - Cesena

Comune: Bertinoro

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. : 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valore di mercato: Min. 1.400,00 €/ mq e Max 1.800,00 €/ mq

La media delle rilevazioni è pari a 1.600,00 €/ mq

fonti dirette

Provincia: Forlì - Cesena

Comune: Bertinoro

zona: centrale

Tipologia: abitazioni civili

Piano: secondo

Locali: Più di 5

Bagni: 2



Stato : normale

valori di mercato: Min. 1.330,00 € / mq e Max 1.710,00 € / mq

La media delle rilevazioni è pari a 1.520,00 € / mq

Il valore medio risultante è affine al valore medio fornito dall'Agenzia del Territorio, pertanto il valore unitario che si considera nel calcolo del valore del bene oggetto di stima è **1.560,00 €/mq**

In conclusione, il valore unitario da considerare per valutare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, risulta:

$$K_t = 0,60$$

$$V = 1.560,00 \text{ (€/ mq)} \times 0,60 = 936,00 \text{ €/ mq}$$

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

valore unitario (€/ mq) X superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq)

$$936,00 \text{ (€/ mq)} \times 124,43 \text{ (mq)} = \mathbf{116.466,48 \text{ €}}$$

arrotondato per difetto a **116.000,00 € (euro centosedicimila/00)**

Come meglio descritto in precedenza, si precisa la presenza di eventuali spese relative alla sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate: costo forfettario circa € 9.000,00.

In conclusione per determinare il valore finale del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno in ogni caso sottrarre al valore calcolato il costo della sanatoria, ovvero:

$$116.000,00 \text{ €} - 9.000,00 \text{ €} = 107.000,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

A seguito dei risultati ottenuti, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, il valore di mercato dell'immobile viene stimato dalla sottoscritta Stefania Ing. Ridolfi, come:

Valore immobiliare = 107.000,00 € (euro centosettemila/00)



Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

ALLEGATI

- Allegato 2.A: Documentazione catastale
- Allegato 2.B: Documentazione fotografica
- Allegato 2.C: Atto di provenienza
- Allegato 2.D: Contratto di locazione
- Allegato 2.E: Documentazione comunale
- Allegato 2.F: R.U.E.
- Allegato 2.G: Atto di coordinamento regionale.
- Allegato 2.H: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 2.G: A.C.E.

La CTU precisa che i documenti allegati costituiscono parte integrante della presente perizia.

4. LOTTO 3

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Oggetto di stima è un lotto di terreno urbanizzato, senza fabbricato alcuno, sito in Forlimpopoli, fra strada del Campo e S.S. 9 “Emilia”, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, presso l’Agenzia del Territorio, al (allegato 3.A):

- Foglio 26, mappale 321, ettari 00, are 34, ca 51, (seminativo arboreo), classe 2, R.D. Euro 29,22 ,R.A. Euro 20,50;
- Foglio 26, mappale 312, ettari 00, are 02, ca 81, (seminativo arboreo), classe 3, R.D. Euro 1,56 ,R.A. Euro 1,31;

DESCRIZIONE DEI BENI

La perizia in oggetto è relativa ad un lotto di terreno urbanizzato a destinazione produttiva/artigianale, dalla superficie catastale di mq 3.732, senza fabbricato alcuno, sito in Forlimpopoli, denominato LOTTO B2. Tale area, inserita all'interno del P.U.A. Ambito A13-6, 1° stralcio Sub Comparto B, è collocata fra strada del Campo e S.S. 9 “Emilia”. La zona, ubicata in fascia urbana in prossimità del centro della città, è particolarmente servita dalla viabilità urbana con facile collegamento a



quella extraurbana. Le opere di urbanizzazione primaria, abilitate con P.d.C n.370/10 del 11 luglio 2011 rilasciato dal Comune di Forlimpopoli, sono presenti e di nuova realizzazione. Il lotto, circondato da strade di nuova lottizzazione da più lati, è recintato con basamento in pannelli prefabbricati in c.a. lasciati a vista h=50cm e sovrastante barriera metallica di cm100 zincata, vanta n.5 passi carrai e n. 2 ingressi pedonali realizzati con cancelli in ferro zincato. Inoltre al lotto in esame, in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, e successiva variante non sostanziale del 19 luglio 2012 con determina n.236, sono stati realizzati:

- n.4 allacci in PVC ø160 serie SN8 rete fognaria acque nere
- n.4 allacci ø350/ø400 rete fognaria acque bianche
- n.4 allacci linea Enel BT
- n.4 allacci ø125 linea Telecom
- n.4 allacci ø 63 fibre ottiche
- n.4 allacci rete acqua
- n.4 allacci DN65 rete gas

Come meglio rappresentato nella tavola sinottica di cui si allega stralcio (allegato 3.B).

In questo lotto (LOTTO B2) si può realizzare, previa richiesta e rilascio del P.d.C., un fabbricato artigianale avente le seguenti caratteristiche (allegato tipologia edilizia):

S.F.	S.U.L.	S.C. max (60%S.F.)	S.P. min.	Copertura vegetale	Grigliati
3732,00 mq	1834,48 mq	2239,20	507,00 mq	332,00 mq	175,00 mq

L'altezza massima è fissata in ml 12,50 limitatamente al corpo uffici e 8,00ml alla zona produttiva.

Il PdC deve essere redatto in conformità al R.U.E. di Forlimpopoli approvato con deliberazione del consiglio comunale n.22 del 23 maggio 2008 di cui all'art. 31 L.R. 20/2002, in conformità ai contenuti del presente P.U.A. e alle sue N.T.A. e previo parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggistica e alle



prescrizioni ed obbligazioni derivanti dai pareri degli Enti riportati negli allegati A e C al P.O.C. approvato con atto C.C. n.41 del 22 maggio 2009, nell'allegato B e D dell'atto C.C. n.42 del 28 luglio 2010 di approvazione della 1° variante al P.O.C. e dalla convenzione stipulata in data 30 luglio 2010 con atto del Notaio Avv. Marco Maltoni repertorio n.17.407, raccolta n.10.981, registrato a Forlì il 6 agosto 2010 al n.7283 e trascritto a Forlì il 11 agosto 2010 R.G. n.15373 R.P. n.9076.

Il calcolo degli oneri relativi al futuro edificio da edificare, prevede (allegato 3.D):

- Urbanizzazione primaria, non è dovuta in quanto l'importo delle opere di U1 realizzate dal soggetto attuatore superano quello tabellare approvato dal C.C.n.43/2002

- Costo di costruzione, non è dovuto in quanto area artigianale

- Urbanizzazione secondaria € 1,31788 al mq di SUL previsti nella delibera del C.C. n.43/2010 e quindi come risulta dalla tabella n.2 allegata alla relazione tecnica, ammonterebbe ad € 2.417,63. Ai sensi del comma 9 tale importo dovrebbe essere ridotto del 90% e quindi la U2 ammonterebbe ad € 2.175,86, ma risulta applicabile anche il comma 10 che prevede una riduzione all'80% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle perimetriche in quanto interventi relativi ad attività artigianali realizzati da privati in forma associativa su aree soggette ad intervento urbanistico preventivo e non comprese nei piani di cui all'art. 27 della legge n.865 del 22 ottobre 1971. In tal caso la U2 da corrispondere ammonterebbe a € 1.934,10.

I suddetti contributi verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del P.d.C..

In conformità alla ottemperanze di cui al R.U.E., in fase di esecuzione, sono autorizzate dal Dirigente competente, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano, modifiche plano volumetriche e di assetto urbanistico che non alterino le caratteristiche tipologiche di progetto previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano oltre la soglia minima richiesta dalle normative la dotazione di aree per servizi pubblici, uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non comportano varianti al presente P.U.A. le casistiche contemplate nelle N.T.A. del P.U.A., ovvero:

- le variazioni di S.F. e S.U.L. dei singoli lotti nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal P.U.A., con traslazione degli indici per un massimo +/-



20%. Tali varianti sono ammissibili con determinazione dirigenziale mediante sostituzione della planimetria generale relativa al P.U.A. e relativo atto notarile di trasferimento di indice e/o di immobile;

- il frazionamento di singoli lotti in unità immobiliari di più ridotte dimensioni o la fusione di lotti confinanti in unità immobiliari di maggiori dimensioni;
- l'aumento dimensionale e/o di numero e/o lo spostamento di passi carrai che non incidano o siano compensati negli standard minimi richiesti dal P.U.A.;
- L'esecuzione di modifiche dettate da prescrizioni e/o richieste motivate di enti;
- L'esecuzione di modifiche dettate da prescrizioni del competente ufficio comunale (lavori pubblici) nonché da esigenze esecutive in fase di attuazione dei P.d.C. motivate e concordate con il summenzionato ufficio di competenza;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (allegato 3.D)

L'edificazione dei singoli lotti di progetto è soggetta a presentazione di P.d.C. ai sensi della legge regionale n.31/02.

DESTINAZIONI D'USO

Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in conformità all'articolazione degli ambiti specializzati i seguenti tipo d'uso:

Gruppo di funzioni n.3 – funzioni commerciali al dettaglio e di servizio e assimilabili

- U8: attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- U9: distribuzioni carburanti per uso autotrazione
- U10: pubblici esercizi
- U12: artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U13 artigianato dei servizi agli automezzi
- U14 artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Gruppo di funzioni n.4 – funzioni di servizio pubblico e/o privato

- U20 attività di parcheggio
- U24 aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Gruppo di funzioni n.5 – funzioni produttive e manifatturiere e assimilabili

- Eccettuata U29- attività estrattive

Gruppo di funzioni n.6 – funzioni agricole e connesse al territorio agricolo



- U35 attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare

Gruppo di funzioni n.7 – funzioni alberghiere e per la ricettività

- Eccettuata U42 strutture ricettive all'aria aperta

Gruppo di funzioni n.8 – funzioni speciali per l'infrastruttura del territorio

- Eccettuata U50 soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
- Eccettuata U51 attrezzature cimiteriale

S.P. - SUPERFICIE PERMEABILE (capo 2.B RUE)

Il calcolo dell'invarianza idraulica è basato sulle superfici permeabili sia per gli spazi pubblici che privati. Eventuali variazioni della quantità della superficie permeabile interna ai lotti determinerà un aggiornamento del calcolo dell'invarianza solo sulle superfici modificate in difetto nell'ambito del singolo P.d.C. che non comporti un carico aggiuntivo sull'invarianza complessiva del comparto ma venga risolta entro il perimetro dell'area di intervento del P.d.C.(allegato 3.E).

ALLESTIMENTO VERDE (capo 2.F RUE)

Deve essere garantita una pianta ogni 50mq della superficie permeabile con copertura vegetale di cui non meno della metà ad alto fusto.

S.C. - SUPERFICIE COPERTA (art.3.6, art.3.7 RUE)

La quantificazione del rapporto di copertura per ogni lotto è fissato ad un massimo del 60% della superficie del lotto.

SUL - UTILIZZAZIONE FONDIARIA (art.3.8 RUE)

La S.U.L. degli edifici computata al 100% o al 40% è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra dell'unità edilizia comprensive dei muri perimetrali, conteggiati di larghezza pari a 30cm anche se eccedenti, e di quelli interni.

ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (art.3.12 RUE)

L'altezza massima di un edificio è la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura quando questo ha una pendenza inferiore al 40%, quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 45% si considera il punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura. Dalla misura dell'altezza restano esclusi, gli spazi tecnici praticabili, gli impianti, gli spazi non fruibili, rampe e spazi di manovra per l'accesso ai piani interrati a servizio



dell'attività, porzioni di piazzali ribassati di ml 1.20 atti allo scarico/carico merci dell'attività, silos e similari.

DISTANZE (punto A.3.16 RUE)

Non si considerano nella misura delle distanza gli elementi aggettanti a sbalzo purchè non sporgono dalla sagoma per più di ml 2.00 e di ml 4.00 nel caso di pensiline a protezione dei piazzali adibiti allo scarico/carico, le scale esterne determinate da esigenze di sicurezza, le rampe fino ad una quota di carico/scarico massima di ml 2.00. In tutte le zone è ammessa la costruzione a confine su due o più lotti contigui purchè venga redatto un progetto unitario o un progetto con dichiarazione di assenso sottoscritto dal confinante.

Distanze dai confini di proprietà ≥ 5.00 ml

Distanze minime dal confine stradale ≥ 5.00 ml

Indice di visuale libera $=H/D \geq 0.5$

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (art.2.16 RUE)

In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o che comporti un incremento di carico urbanistico devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali in rapporto alla S.U.L. dell'intervento come da tabella 2.17 che fa parte integrante del presente articolo.

INTERVENTI AMMESSI IN GENERALE

In tutti gli ambiti A13, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al P.S.C., sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

NC= nuova costruzione

AM= ampliamento

RI= ricostruzione

D= demolizione

MO= manutenzione ordinaria

MS= manutenzione straordinaria

RC= restauro e risanamento conservativo

RE= ristrutturazione edilizia

I progetti dei P.d.C. definiranno le tipologie edilizie e le aggregazioni di intervento per ogni lotto nel rispetto delle N.T.A. e delle normative generali e vigenti, la tav.13 TIPOLOGIE EDILIZIE, indica una delle possibili soluzioni (allegato 3.F).

TIPOLOGIA EDILIZIA



Data la vocazione artigianale/produttiva dell'ambito, le coperture sono previste piane con inserimento di shed nella quantità e dimensione necessari al reperimento di sufficiente R.I.A. come da norme sanitarie vigenti.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il lotto oggetto di perizia risulta essere di proprietà del fallito, coniugato in regime di separazione dei beni, nella misura 1/1 così come da atto di compravendita stipulato in data 13 ottobre 2011 presso lo studio del Notaio Dott. Marco Maltoni, Repertorio n. 20000, Raccolta n. 12753, Registro Particolare 10764 Registro Generale 17200 con trascrizione avvenuta in data 18 ottobre 2011 (allegato 3.G).

Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice (Consorzio Melatello) con atti del Notaio Dott. Marco Maltoni in data 11 ottobre 2007, repertorio n.10677/6706, registrato a Forlì il 5 novembre 2007 al n. 8379 e trascritto a Forlì il 7 novembre 2007 all'art. 12454, 12455 e 12456.

DESTINAZIONE URBANISTICA

E' stato richiesto ed ottenuto dal Comune di Forlì il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) P.G. n. 8207/2015 del 12/6/2015

- VAR.INTEGR. AL P.T.C.P.: le particelle 312,321, sono comprese in zone di tutela della struttura centuriata
- N.T.A. del PTCP: titolo III art. 21B a)
- P.S.C.: le particelle 312,321 sono classificate come territorio urbanizzabile, ambiti specializzati per nuove attività produttive A13, area Melatello A13-6
- N.T.A. del P.S.C.: titolo XI, art. 6.1
- 1° variante al R.U.E. : le particelle 312,321 sono classificate come territorio urbanizzabile, nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13-6
- N.T.A. del 1° variante al R.U.E.: capo 3C, art. 3.8
- 2° variante al 1°P.O.C., le particelle 312, 321 sono all'interno del perimetro dell'ambito specializzato per attività produttive A13-6, ambiti di trasformazione attivati con il 1° P.O.C. e con il 1°P.O.C. con validità dal 17 giugno 2009 al 17 giugno 2014
- N.T.A. del P.O.C.: titolo VIII art. 8.1
- VARIANTE SPECIFICA AL 1° P.O.C.: N.T.A. del P.O.C., atti C.C.



67/13,22/14, 25/15

- P.R.A.: atto 2/13
- D.Lgs 42/04: art 146

L'Esperto Stimatore resta comunque a disposizione per eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita. Si allegano alla presente il rispettivo C.D.U. (allegato 3.H)

PRECEDENTI ABILITATIVI

Oggetto di stima è un lotto di terreno urbanizzato, senza fabbricato alcuno, sito in Forlimpopoli, fra strada del Campo e S.S. 9 "Emilia". L'area in oggetto ricade nell'attuale P.S.C. del Comune di Forlimpopoli in zona produttiva-artigianale di nuovo impianto per le quali le N.T.A. ammettono l'edificazione subordinandola all'approvazione della convenzione il cui schema è stato deliberato favorevolmente dal Consiglio Comunale del Comune di Forlimpopoli in data 28 luglio 2010 con delibera n.43. Detta area, che si estende per una superficie catastale di mq 3.732, è inserita all'interno del P.U.A. Ambito A13-6, 1° stralcio Sub Comparto B, avente destinazione produttiva/artigianale.

Si precisa, inoltre che:

- la convenzione è stata sottoscritta in data 30 luglio 2010 con atto del Notaio Avv. Marco Maltoni repertorio n.17.407, raccolta n.10.981, registrato a Forlì il 6 agosto 2010 al n.7283 e trascritto a Forlì il 11 agosto 2010 R.G. n.15373 R.P. n.9076. Con la citata convenzione il soggetto attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Forlimpopoli le opere di urbanizzazione e più precisamente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (allegato 3.I);
- le opere di urbanizzazione sono state abilitate con Permesso di Costruire n.370/10 rilasciato in data 11 luglio 2011 dal Comune di Forlimpopoli, e successiva variante non sostanziale del 19 luglio 2012 con determina n.236 (allegato 3.L);
- i lavori hanno avuto inizio in data 8 settembre 2011;
- i lavori sono terminati in data 10 luglio 2013;
- le opere di urbanizzazione sono state collaudate in data 22 luglio 2013 prot.9253 dall'Ing. Andrea Brasina su incarico del Sindaco del Comune di Forlimpopoli



con determina della Giunta Municipale n.309 registrata in data 16 settembre 2011 (allegato 3.M);

- la polizza fidejussoria n.73317212 di € 3.092.000,00 emessa da UGF ASSICURAZIONI SPA in data 28 luglio 2010, prestata dal soggetto attuatore a garanzia di quanto previsto dalla convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi relativi al P.U.A. – Sub Ambito A13-6 1° Stralcio Sub B Comparto Produttivo Melatello – Opere Di Urbanizzazione, avendo la ditta soddisfatto gli obblighi assunti con il Comune di Forlimpopoli, è stata restituita in data 19 agosto 2013 (allegato 3.N);
- sono state rilasciate a favore dell'Ente Comune le seguenti polizze fidejussorie:
 - Polizza n.101643493 del 6 agosto 2013 di € 10.000,00 emessa da UNIPOL ASSICURAZIONI a garanzia dell'adempimento del monitoraggio
 - Polizza n.101643519 del 6 agosto 2013 di € 15.000,00 emessa da UNIPOL ASSICURAZIONI a garanzia del completamento dell'elettrificazione della pubblica illuminazione
 - Polizza T18700A0108885 del 22 luglio 2013 di € 20.000,00 emessa da TORO ASSICURAZIONI AGENZIA DI CESENA a garanzia del mantenimento e cura delle opere a verde pubblico per la durata di cinque anni dalla data del certificato di collaudo.
- le opere sono state cedute al Comune di Forlimpopoli a titolo gratuito in data 20 dicembre 2013 con atto del Notaio Avv. Marco Maltoni repertorio n.24326, raccolta n.15664, registrato a Forlì il 15 gennaio 2014 al n.375 e trascritto a Forlì il 15 gennaio 2014 R.G. n.590 R.P. n.451, R.G. n.591 R.P. n.452, e che le medesime sono state dichiarate di pubblica utilità (allegato 3.O).

Il permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici privati, il cui rilascio è condizionato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e l'agibilità dei locali è subordinata alla fine lavori e collaudo delle opere e dei sottoservizi può essere presentato in qualsiasi momento in quanto assolto ogni obbligo pattuito in convenzione, con l'impegno di non richiedere aumenti della S.U.L. attribuita a ciascun lotto, consentendo altresì che l'eventuale maggior S.U.L. disponibile rispetto al lotto in oggetto sia ceduta al Consorzio Melatello che se ne riserva la titolarità. Il rilascio di tali permessi è inoltre subordinato alla presentazione di elaborati che studino eventuali impatti acustici rispetto alle



abitazioni limitrofe e ne progettino le mitigazioni come da parere ARPA riportato nell'allegato A al P.O.C. approvato con atto C.C. n.41 del 22 maggio 2009 e successivi pareri pervenuti di cui agli allegati B e D alla deliberazione n.42 del 28 luglio 2010.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

➤ pesi o limitazione d'uso

L'immobile è libero da censi, livelli, oneri, gravami privilegi anche fiscali, diritti di prelazione legale, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive, anche non apparenti ed in particolare, atti unilaterali d'obbligo, convenzioni urbanistiche che possono limitare la commerciabilità del bene venduto, imporre limiti alla destinazione o all'uso del bene, o tali da limitarne la capacità edificatoria, ad eccezione di:

- un cavo interrato della telecom lungo la Via Emilia;
- patti, obblighi, condizioni e servitù previsti nella convenzione edilizia stipulata a favore del Comune di Forlimpopoli sottoscritta in data 30 luglio 2010 con atto del Notaio Avv. Marco Maltoni repertorio n.17.407, raccolta n.10.981, registrato a Forlì il 6 agosto 2010 al n.7283 e trascritto a Forlì il 11 agosto 2010 R.G. n.15373 R.P. n.9076.

➤ Iscrizioni

Sulla base delle ispezioni ipotecarie richieste telematicamente presso l'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 09/06/2015 si rilevano le seguenti iscrizioni gravanti sull'immobile (allegato 1.P):

- ISCRIZIONE del 18/10/2011 – Registro Particolare 3479 Registro Generale 17201 – Pubblico ufficiale Maltoni Marco – Repertorio 20001/12754 del 13 ottobre 2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

(Annotazione n. 35 del 09 gennaio 2014 – EROGAZIONE A SALDO)

➤ Obblighi

Ogni impresa proprietaria degli immobili ricompresi nel P.U.A. – Sub Ambito A13-6 1° Stralcio Sub B Comparto Produttivo Melatello aderisce al consorzio denominato Melatello il cui scopo è quello di promuovere lo sviluppo la



razionalizzazione e la commercializzazione dei prodotti e servizi delle imprese consorziate attraverso le seguenti attività:

realizzare la costruzione e manutenzione delle strade di lottizzazione, delle piazzole di sosta per parcheggi automezzi, delle isole spartitraffico, delle opere d'arte comunque occorrenti - quali muri di sostegno, tombini e consimili- delle alberature e degli inerbimenti nelle zone di interesse collettivo delle fognature principali e secondarie, dell'illuminazione sia stradale che pubblica in genere, della rete di captazione e distribuzione dell'acquedotto, delle opere di qualsiasi tipo che comunque vengano riconosciute di interesse e di utilità dei consorziati. E' compito altresì del Consorzio :

- l'eventuale appalto per la costruzione degli edifici secondo progetti elaborati dai tecnici incaricati al fine di promuovere con l'appalto unico, il coordinamento edilizio e i vantaggi derivanti da un unico intervento.
- Regolare l'attribuzione degli obblighi ed obbligazioni a carico dei consorziati in ordine alla realizzazione e funzionamento della struttura sia in fase di realizzazione che di gestione futura.

Il consorzio ha durata fino al 31 dicembre 2020 e non potrà cessare prima dell'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione dell'area.

Ogni impresa proprietaria degli immobili nella predetta zona aderisce al Consorzio in forza degli obblighi che assume all'atto dell'acquisizione della proprietà degli immobili stessi.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il mercato delle aree edificabili in Forlimpopoli, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione



dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- Vu è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di Vu, ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale (D1 Periferica – zona residenziale piscina e parco artigianale) il cui perimetro coincide con il comprensorio produttivo in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

- Capannoni industriali, tipologia “normale”, da 520 a 700 €/mq;
- Capannoni tipici, tipologia “normale”, da 580 a 750 €/mq.

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27 luglio 2007, che precisa quanto segue: *«Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3»*. Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Capannoni industriali, tipologia “ottima”, da 676 a 910 €/mq;



- Capannoni tipici, tipologia “ottimo”, da 754 a 975 €/mq.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull’area in esame, ammonta a **800 €/mq**. Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (**80 €/mq**), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto (**380 €/mq**), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (6% del costo di costruzione). Il costo di produzione ammonta complessivamente a **402,8 €/mq** circa. La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell’inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%, avuto riguardo all’attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

$$\begin{aligned} V_u &= V_{ed} / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m V_u \\ &= 800 / 1,045^2 - 80 / 1,045^2 - 402,8 / 1,045 \\ &= 274 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Il dato sopra esposto è riferito all’incidenza dell’area sull’unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 60%:

$$274 \text{ €/mq} \times 0,60 = 164 \text{ €/mq.}$$

Il valore di mercato dell’intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$3732 \text{ mq} \times 164 \text{ €/mq} = 612.048 \text{ €}$$

arrotondato in **610.000,00 € (euro seicentodiecimila/00)**

Come meglio descritto in precedenza, si precisa la presenza di eventuali spese relative al monitoraggio, completamento dell’elettrificazione della pubblica illuminazione e mantenimento delle opere a verde pubblico per la durata di cinque anni dalla data del collaudo, per un ammontare di € 45.000,00.

La suddivisione dei costi relativa al monitoraggio è definita in base alla quota percentuale di SUL assegnata al sub comparto attuativo, ovvero:



	LOTTO B2	Sub-Comparto B “Consorzio Melatello”
S.F.	3.732,00 mq	49.721,00 mq
S.U.L.	1.834,48 mq	24.383,00 mq

Ne consegue che la quota parte attinente al lotto B2 risulta pari a 7,5%, da cui deriva che ad esso competono, per i lavori di cui sopra, € 3.375,00.

In conclusione per determinare il valore finale del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno in ogni caso sottrarre al valore calcolato detto importo, ovvero:

$$610.000,00 \text{ €} - \text{€ } 3.375,00 = \mathbf{606.625,00 \text{ €}}$$

arrotondato per eccesso a € 607.000,00 (euro seicentosestemila/00)

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

ALLEGATI

- 3.A documentazione catastale
- 3.B stralcio tavola sinottica 18-P.E.
- 3.C relazione tecnica
- 3.D N.T.A.
- 3.E stralcio tavola permeabilità 5-P.E./V1
- 3.F stralcio tavola tipologie edilizie A13.3/s/V1
- 3.G atto di provenienza
- 3.H C.D.U.
- 3.I convenzione
- 3.L P.d.C. OO.UU.
- 3.M collaudo OO.UU
- 3.N svincolo fidejussione
- 3.O atto di cessione OO.UU
- 3.P ispezioni ipotecarie
- 3.Q documentazione fotografica



La CTU precisa che i documenti allegati costituiscono parte integrante della presente perizia.

5. DEPOSITO TELEMATICO

La CTU provvede a depositare telematicamente, presso la Cancelleria Fallimentare la presente perizia completa di tutti gli allegati indicati nella relazione, precisando che essi costituiscono parte integrante della medesima e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza. Provvederà inoltre a consegnarne una copia digitale, corredata di tutti gli allegati al Curatore così come richiesto nell'affidamento dell'incarico.

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

San Mauro Pascoli, li 20/6/2015

la C.T.U.
Stefania Ing. Ridolfi

