

geometra

**RELAZIONE PERITALE
ACCERTAMENTO CONSISTENZA / VALORE
(Rapporto di Valutazione al 30.09.2020)**

terreno in: **FORLI' (FC)**
Via Antico Acquedotto snc

Forli, 25.11.2020

il Perito Estimatore

Geom

Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile

- RAPPORTO DI VALUTAZIONE AL 30.09.2020 -

FORLÌ - CESENA (FC)

Forlì, Via Antico Acquedotto snc

(lotto di terreno edificabile)

- 01 - Contesto / Inseadimento
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria
- 04 - Provenienza
- 05 - Identificazione catastale "terreni"
- 06 - Identificazione catastale "fabbricati"
- 07 - Tipologia urbanistica
- 08 - Atti / Convenzioni / Scritture
- 09 - Servitù / Gravami
- 10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture
- 11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali
- 12 - Conformità Catastale / Edilizia
- 13 - Locazioni / Occupazioni
- 14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / VV.FF
- 15 - Criteri di stima
- 16 - Giudizio di stima

01 – Contesto / Innesiamento

Zona territoriale di Forlì destinata a Centro Logistico con particolare vocazione all'autotrasporto, agevolata dalla vicina presenza dello svincolo autostradale.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di lotto edificabile a destinazione deposito e magazzino, compreso nel perimetro del Comparto T3/a Area Autotrasportuale Polo Pieveacquedotto del Comune di Forlì.

Come da vocazione dello stesso, tutto il comparto circostante è costituito da lotti dedicati alla logistica, trasporto, magazzinaggio, ecc.

Quello in oggetto risulta fra gli unici lotti ineditati, posto al centro del nucleo logistico.

Di grandi dimensioni (sup. catastale mq. 4.832) presenta un ampio fronte stradale, in quanto la sua forma rettangolare si affaccia sulla via Antico Acquedotto per circa ml 45.

Per tale ragione se ne può ipotizzare un plurimo utilizzo sia per la possibilità di realizzare fabbricati tipo schiera accessibile da fronte strada e con corti di pertinenza esclusive, oppure un ampio complesso con vasti piazzali a circolazione interna, il tutto comunque con un'ampia visibilità dalla strada.

Le previsioni urbanistiche meglio descritte al successivo paragrafo consentono una consistente potenzialità edificatoria.

Sul fronte strada sono già realizzate opere di urbanizzazione per la predisposizione di accessi separati alle future unità (cordonetti carrai, pozzetti per diramazione utenze, ecc.).

Il lotto è attualmente recintato con muretto perimetrale in c.a. e soprastante grigliato metallico e completamente inerbito.

03 - Ditta proprietaria

████████████████████ con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA ██████████

04 – Provenienza

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.02.2011, Rep.127549/17525, registrato a Forlì il 04.03.2011 al n. 1926, ivi trascritto, il 07.03.2011 all'art.2508

05 - Identificazione catastale “terreni”

Comune di Forlì, Fg.72:

- part. 267, Frutteto, cl.2, mq. 2.118, RD 55,98 RA 22,97
- part. 273, Frutteto, cl.2, mq. 1.668, RD 44,09 RA 18,09
- part. 274, Frutteto, cl.2, mq. 1.046, RD 27,65 RA 11,34

Catastalmente intestati a:

[REDACTED] con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA [REDACTED]

(prop. 1/1)

06 - Identificazione catastale “fabbricati”

Nessun censimento

07 - Tipologia urbanistica

Sottozona *T.3* terziaria di espansione, previste dal PRG 1988 e dalla variante di anticipazione del 1999, confermate: trattasi di terreni in comparto AT16 attuato (POC): zone destinate a nuovi insediamenti terziari assoggettate PRG 1988.

In fase di una più dettagliata indagine degli aspetti edilizi / urbanistici in merito alla potenzialità del lotto emergerà l'elevata potenzialità derivante anche dall'acquisizione di Diritti Edificatori da terzi (vedi paragrafo 08).

Infatti dal rapporto SUL ottenibile mq. 5.400 / Superficie Fondiaria mq. 4.832, ne deriva un elevato indice del 1,117.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

- **Atto di Compravendita Diritti Edificatori** ai rogiti Notaio [REDACTED] di Forlì in data 20.12.2013 Rep. 130778/19424, registrato a Forlì il 07.01.2014 al n.51 e trascritto medesima data all'art.82, con cui la Soc. [REDACTED] acquisiva ulteriori Diritti Edificatori per una Superficie Utile Lorda (SUL) di mq.3.500 a vantaggio dei terreni di cui al NCT Fg.72 Part. 267, 273, 274 come previsto dalle Convenzioni Edilizie sotto richiamate;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Forlì ai rogiti Notaio [REDACTED] di Forlì in data 29.08.2001 Rep. 886/460, registrato a Forlì il 14.09.2001 al n.3219 e trascritto in data 19.09.2001 all'art. 9894;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Forlì stipulata con atto autenticato Notaio [REDACTED] di Forlì in data 19.02.2008 Rep. 11640/7369, trascritto a Forlì [REDACTED] data 10.03.2008 all'art. 2905;

09 - Servitù / Gravami

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Forlì il 23.01.2008 all'art.364 per la somma originaria globale di €. 6.000.000,00 a favore del [REDACTED] con sede in Forlì (ora [REDACTED] gravante l'immobile in oggetto per la somma di €. 2.400.000,00 corrispondente alla quota n.1 di detta ipoteca; in seguito al frazionamento in quote del mutuo e della relativa ipoteca annotato a Forlì il 30.11.2010 all'art.3761;

- **Servitù di metanodotto a favore di Snam** gravante sull'originaria part.13 del Fg.98, trascritta a Forlì il 06.09.1956 all'art.6039;

- *Servitù di metanodotto a favore di Snam* gravante sull'originaria part.30 del Fg.98, trascritta a Forlì il 30.10.1956 all'art.7530;

- *Servitù a favore di Enel, Snam e ACAG* gravante sulle originarie part.227, 228 e 230 del Fg.98, trascritta a Forlì il 17.02.1994 all'art.1529 e menzionate nell'atto i rogiti [REDACTED] di Forlì in data 17.02.1994 Rep.65971;

- *Servitù di fognatura a favore del Comune di Forlì*, trascritta a Forlì il 14.12.1995 all'art.10462;

- *Servitù di gasdotto a favore di [REDACTED]* gravante sull'originaria part.30 del Fg.72 e part. n. 1011, 1024, 176, 58 e 1019 del Fg.98, trascritta a Forlì il 18.12.2001 all'art.13272;

N.B. - Inoltre nell'Atto di c/v (di cui alla provenienza degli immobili in oggetto) ai rogiti Notaio [REDACTED] in data 28.02.2011, Rep.127549/17525, si legge:

- *Servitù di installazione di pompe e condutture* gravante sulla part.275 sub.2, trascritta a Forlì il 19.01.2009 all'art.657;

- *Servitù di passo pedonale e carraio* gravante sulla part.275 sub.5, trascritta a Forlì il 19.01.2009 all'art.681;

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

Le porzioni immobiliare risultano parte di un comparto inserito all'interno della zona industriale di Forlì, vicinanza svincolo autostradale.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Nulla emerso

12 - Conformità Catastale / Edilizia

Trattasi di terreni privo di sovrastanti costruzioni pertanto si attesta la corrispondenza con la mappa NCT.

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Trattasi di terreno pertanto privo di titoli edilizi a cui rapportare il confronto.

13 - Locazioni / Occupazioni

I terreni sono attualmente nella disponibilità della [REDACTED] con sede in Forlì (FC).

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla rilevato e/o a conoscenza del Perito, salvo impegni, obblighi e pattuizioni derivanti dagli atti di cui sopra, con particolare riferimento alle Convenzioni [REDACTED] (vedasi paragr. 08 e 09).

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili offerti in garanzia dalla [REDACTED] con sede in Forlì (FC), ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Determinante la ricostruzione degli atti c/v (SUL), Delibere, Varianti Urbanistiche, ecc. fino al raggiungimento dell'odierna SUL disponibile di mq. 5.400,00.

Peculiarità

Oltre a questi sono stati esaminati tutti quegli aspetti capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico: es. ubicazione, vocazione territoriale, dotazioni urbanistiche, servizi, infrastrutture, ecc..

Si evidenzia come nel caso in specie l'elevatissima potenzialità urbanistica determini una situazione di prevalenza sulla stima del bene.

Infatti risulta consentita una edificazione pari a SUL di mq. 5.400,00, ovvero una alta densità, tale da corrispondere materialmente ad un $I_f = 1,1175$.

Si è poi proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori, attraverso sopralluoghi, avvalendosi delle superfici catastali.

Oltre agli elementi sopra esposti si evidenzia ancora la favorevole posizione rispetto all'asse viario sulla Via Antico Acquedotto (quindi molto visibile), ma anche e soprattutto l'immediatezza di collegamento al Casello Autostradale.

Metodo Estimativo

Per la valutazione del bene in oggetto il Perito ha proceduto alla preliminare analisi e ricerca del metodo estimativo più idoneo al bene oggetto di valutazione.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari identifica varie metodiche estimative appropriate per l'applicazione dei principali procedimenti di stima secondo la dottrina estimativa nazionale ed i principi valutativi adottati negli Standard Internazionali.

Le metodiche di stima rappresentano infatti il modo con cui si procede all'operazione estimativa, quindi alla formulazione del valore più congruo allo specifico bene.

Fra i metodi più diffusi si ricordano ad es. quelli basati sul confronto di mercato (*Market Approach*), sulla capitalizzazione del reddito (*Income Approach*), oppure costo (*Cost Approach*), ecc.

Nel caso specifico si è ritenuto come metodo più idoneo quello basato sulla comparazione di mercato (*Market Comparison Approach*), con il quale si identifica il valore attraverso una stima basata sul confronto fra il terreno in oggetto e un insieme di terreni simili per destinazione urbanistica (anche se in questo caso con potenzialità elevata rispetto a quello comunemente riscontrabile).

Sono stati assunti elementi quali rilevazione di dati inerenti il clima economico, sulle caratteristiche, consistenza ed altro degli immobili di confronto.

Il criterio assunto nella determinazione del valore unitario "€/mq" ha come presupposto la comparazione con il valore di lotti a minore edificabilità, comunemente riscontrabili in zona che normalmente si attestano in 0,60 SUL, ragguagliando il tutto al caso in specie.

Pertanto rapportando il valore unitario €/mq alla potenzialità in questo caso raggiungibile.

A migliore precisazione si rimanda all'analisi tecnico estimativa riportata successivamente.

Contesto di Mercato - Tempistiche dismissione

Stante le finalità a cui dedicato l'incarico estimativo, il Perito non ha potuto scendere da considerazioni relative alla congiuntura del mercato immobiliare, ovvero quella fase di ciclo economico ipotizzabile che il mercato potrebbe attraversare in un ipotetico periodo successivo alla sua richiesta di dismissione.

Tale ciclo economico, sebbene attualmente investito delle concrete difficoltà legate al particolare momento storico, ha comportato un'appropriata analisi del mercato, ovvero di quegli aspetti che potrebbero condizionare la dismissione dell'immobile: ad esempio la quantità dei contratti di compravendita di recente avvenuti, il monitoraggio dei prezzi più idonei tali da calibrare il punto di equilibrio tra domanda

e offerta, l'interesse e/o il potenziale indice di assorbimento dell'offerta in un determinato mercato, ecc.

Come detto si è dimostrato come il terreno in oggetto contenga elementi peculiari di forte distinguo rispetto alla normalità di altri con simile destinazione.

Riflessi economico-estimativi

Nel caso in specie il Perito ha ritenuto individuare quattro (3 + 1) possibili ipotesi di dismissione, ovvero secondo tempistiche differenziate, i cui periodi ricalcano mediamente la normalità dei trasferimenti di immobili di simile categoria e destinazione.

Le ipotesi sono state definite secondo criteri di "Valore di Stima Intero", ed in modo decrescente nel tempo a "Valore di Stima Prudenziale" e "Valore di Stima Immediato Realizzo": in ultimo, da considerare come l'ipotesi meno auspicabile, quella definibile a "Valore Fallimentare".

In tutti questi scenari si ritrova, quale elemento determinante per la fissazione del valore, "l'orizzonte temporale" a disposizione per la vendita.

Ne consegue che, nei primi tre casi, a fronte della necessità di una più celerità di valorizzazione, il valore dell'immobile da immettere sul mercato debba contenersi secondo una proporzionale diminuzione.

Questo per contribuire ad attrarre maggiori investitori e/o stimolarne nuovi.

La quarta possibilità prende in esame la diniegata ipotesi che, a fronte di un mancato esito positivo della procedura concordataria, si debba percorrere la strada di tipo fallimentare.

Pertanto nei primi tre casi (valore intero-prudenziale-immediato realizzo) in tema di abbattimento del valore, si percorrerebbero in modo inverso i criteri ad esempio assunti nelle vendite in forma coatta / giudiziale dal G.E. e/o dal G.D. nelle

appropriate procedure, mentre nella quarta (fallimentare) i valori di stima dei beni immobili da porre alla vendita verrebbero abbattuti dal G.D. con percentuali di volta in volta sempre maggiori in mancanza di assegnazione.

In quel caso infatti il “ribasso d’asta” è proprio finalizzato ad attrarre acquirenti.

Nei tre casi in specie, presupposta la necessità di una più spinta monetizzazione, è consuetudine che per attrarre acquirenti si debba procedere con maggiori abbattimenti del valore nella prima fase di offerta al mercato.

Gli abbattimenti che si vanno a identificare non derivano quindi da sistemi analitici e/o altro procedimento legato a parametri predefiniti, ma piuttosto ipotizzati discrezionalmente dal Perito attraverso le proprie esperienze estimative e conoscenze del mercato immobiliare in Forlì verso il quale sono proiettati gli immobili.

Nel caso ultimo invece risulta di più difficile previsione la fissazione del valore in quanto dipendente da elementi oggi non prevedibili, ovvero ad es. non conoscendo quando si dovesse avverare lo scenario fallimentare, quindi il clima economico di quel momento specifico, ed inoltre se e quanti abbattimenti di valore (ribassi d’asta) si rendessero necessari alla liquidazione dell’immobile.

Ciò ipotizzato si è proceduto a redigere stime differenziate rispetto ai quattro scenari ipotizzati, ovvero nei primi tre in modo aritmetico lineare, con applicazione di un maggiore abbattimento del valore in modo inversamente proporzionale al periodo ipotizzato per la dismissione.

N.B. - Considerando la consistenza e la elevata potenzialità edificatoria del terreno, che ne determina comunque una notevole importanza, potrebbe ciò presumibilmente restringere la platea degli investitori, già di per se più ristretta rispetto agli edifici di tipo industriale: si ritiene pertanto adeguare gli abbattimenti del valore in modo più marcato.

Differentemente da edifici di carattere industriale, terziario, ecc. si riconosce una maggiore difficoltà di dismissione nel caso dei terreni edificabili, facendo pertanto presupporre diverse perché più lunghe tempistiche necessarie alla monetizzazione (nel caso specifico 100% a Valore Intero, 80% a Valore Prudenziale e 65% a Valore Immediato Realizzo).

Nell'ultima ipotesi stimando discrezionalmente un ipotetico abbattimento del 50% rispetto all'iniziale valore di stima, poiché si è osservato che monitorando il settore delle vendite giudiziali, questo deprezzamento rappresenta mediamente il limite negativo di aggiudicazione.

VALORE DI STIMA INTERO

Viene determinato adottando valori unitari medi, riconosciuti congrui alla data odierna per il bene immobile in questione, accertati attraverso indagini e/o conoscenze di mercato, da cui la determinazione del clima economico.

Detti valori sono stati confrontati anche con l'Osservatorio Mercato Immobiliare, applicando gli eventuali adattamenti correttivi legati alle caratteristiche dell'immobile.

Tale valore è stimabile considerando un comune rapporto domanda/offerta in tempo medio-lunghi ipotizzabili in 18/24 mesi.

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

Viene determinato adottando i criteri alla stima "Valore Intero" (di cui sopra), ma considerando le finalità dell'incarico, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato delle costruzioni, quindi adottando valutazioni di tipo "prudenziale".

Tale valore è stimabile considerando un tempo inferiore al precedente nel perfezionamento del comune rapporto domanda/offerta, ipotizzabile in 12/16 mesi

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

Viene determinato adottando i medesimi criteri assunti nella stima "Valore Intero" (di cui sopra), a cui il Perito ha ritenuto stimarne il valore attraverso un abbattimento dello stesso dovuto alla prospettiva di una sua più urgente monetizzazione (quindi non seguendo il comune rapporto di perfezionamento della domanda/offerta): tale prospettiva individuale in un periodo di 10/14 mesi

VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

Viene ipotizzato discrezionalmente rispetto alle proprie esperienze in materia di vendite giudiziali, verificando attraverso monitoraggio delle vendite, le aggiudicazioni avvengano mediamente dopo ripetuti ribassi d'asta aggirando un deprezzamento di circa la metà rispetto al valore iniziale.

Sulle tempistiche di dismissione risulta difficile ipotizzarne un periodo, che comunque normalmente si aggira nell'arco di 2/3 anni.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione del Valore Commisurato come sopra definito.

Calcolo Superficie Convenzionale / SUL:

Fg 72 Part 267 – 273 – 274 terreni edificabili

- Valore terreni edificabili in area autotrasportuale Polo Pieveacquedotto

in zone simili di alto pregio (vicinanze casello)

e con $I_f = 0,60$ è stimato in €/mq 250,00

da ciò deriva che:

€/mq 250,00 : I_f 60% = €/mq 416,66 incidenza quota terreno su ogni mq/ SUL

realizzabile

- Comparando il lotto e la sua SUL ottenibile di mq. 5.400,00 con altri lotti dotati di SUL "normale" se ne ottiene indubbiamente una plusvalenza data proprio da questa maggiore potenzialità (paragonabile a 1,1175 mq/ mq).

Pertanto la comparazione conduce alla seguente valorizzazione.

VALORE DI STIMA INTERO

€/mq 416,66 x 5.400,00 mq (SUL potenziale) = €. 2.249.964,00

arrotondato a €. 2.250.000,00 €/duemilioniduecentocinquantamila

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 2.249.964,00 x 0,80 = €. 1.799.971,20

arrotondato a €. 1.800.000,00 €/unmilioneottocentomila

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

€. 2.249.964,00 x 0,65 = €. 1.462.476,60

arrotondato a €. 1.463.000,00 €/unmilionequattrocentosessantatremila

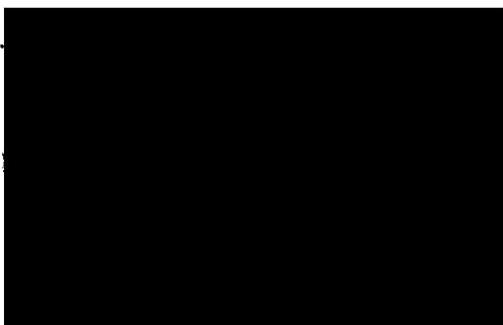
VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

€. 2.249.964,00 x 0,50 = €. 1.124.982,00

arrotondato a €. 1.125.000,00 €/unmilionecentoventicinquemila

Forlì, settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. 

Allegati (vedi CD)

- doc fotografica
- doc. catastale

Repertorio n. 31040 -----

----- VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di novembre -

26 NOVEMBRE 2020

In [redacted] -----

Avanti a me Dott.ssa [redacted] Notaio in Forlì,

iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì

e Rimini, è presente: -----

- [redacted] nato a Forlì (FC) il 10 agosto 1957,

domiciliato in [redacted] codice fiscale:

[redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e

[redacted] della Provincia di [redacted] -

comparsa della cui identità personale io notaio sono

certo, il quale mi presenta la perizia che precede,

chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi

dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666. -----

Quindi deferisco il giuramento al comparso, previa seria

ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle

conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e

sull'obbligo di dichiarare la verità. -----

Il comparso presta quindi il giuramento, pronunciando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto

all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra

riportata, a solo scopo di far conoscere la verità". -----

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da
persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da
me letto al comparente che lo ha approvato e confermato. ----

Consta il presente atto di *una* pagina intera e parte
della presente di un foglio. -----



