

---

# TRIBUNALE DI RIMINI

---

## SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 30/2022 R.F.

Giudice Delegato

Curatore Fallimentare

### ELABORATO PERITALE



Arch. Luigi Sorgente



## INCARICO

In data 06.03.2023, il sottoscritto Arch. Sorgente Luigi, [REDACTED],  
[REDACTED], veniva incaricato dall'III.mo  
Signor Giudice [REDACTED] di redigere la stima dei beni immobili intestati  
alla [REDACTED].

L'incarico comprendeva la verifica dello stato dei luoghi, le verifiche presso gli uffici tecnici, l'analisi della regolarità urbanistica-edilizia, il rilievo dello stato dei luoghi; la loro potenzialità edificatoria e la valutazione dei beni. Lo stimatore ha risposto ai quesiti posti dal Tribunale di Rimini per le stime nelle procedure esecutive.

## PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 8 lotti di terreno edificabile inseriti all'interno di un piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Corpolò". I lotti risultano essere una porzione residua, ancora da edificare, di detto piano, situati nel Comune di Rimini in località Corpolò, alla Via Benigno Zaccagnini e Via Caduti del Soccorso Aereo.

Distinti nel **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio 130**;  
con le **Particelle**:

- **721** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 877
- **722** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 782
- **723** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 782
- **724** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 789
- **725** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 756
- **726** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 782
- **727** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 772
- **728** della superficie catastale di m<sup>2</sup> 770.

Dagli elaborati progettuali esaminati, confermati dai progettisti, si evince un progetto architettonico teso alla realizzazione di aree comuni per accedere al piano interrato tramite le rampe e di corselli, in comune tra diversi lotti, in

particolare i lotti che insistono sulle p.lle: 721 e 722, 723 e 724, 725 e 726, mentre i lotti sulle p.lle 728 e 727 godono di ingressi al piano interrato indipendenti.

Il sottoscritto ha ritenuto pertanto di suddividere il compendio immobiliare in n.5 lotti, così suddivisi:

Lotto 1: p.lle 721, 722;

Lotto 2: p.lle 723, 724;

Lotto 3: p.lle 725, 726;

Lotto 4: p.la 727;

Lotto 5: p.la 728.

## DESCRIZIONE

Trattasi di n. 8 lotti di terreno edificabile, inseriti all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "CORPOLO".

**Caratteristiche della zona:** periferica rispetto alla frazione di Corpò, dista circa km.10 dal centro storico di Rimini, circa km.6 dal centro di Santarcangelo di Romagna e circa km.2 da Villa Verucchio. I terreni sono dislocati verso Nord/Ovest a circa km.1,7 dal fiume Marecchia.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:** residenziali ed agricole.

**Collegamenti pubblici:** fermata autobus linea Rimini-Novafeltria a circa m 250; stazione ferroviaria di Rimini a circa km 12,50; porto di Rimini a circa km 13,50; casello autostradale di Rimini Nord a circa km.9,0; aeroporto internazionale di Rimini – San Marino a circa km 16.

## 1 TITOLARITÀ

Gli immobili sono di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED], Proprietaria per 1/1

## REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

Soggetti ad IVA.

## REGIME PATRIMONIALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di persona giuridica Società a Responsabilità Limitata in liquidazione, come risulta dalla visura della Camera di Commercio della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini.

ALL.5

## 2 CONFINI

Lotti particelle n.ri 721, 722, 723, 724, 725 e 726

I lotti risultano inseriti tra la via Benigno Zaccagnini a Sud-Est; altra porzione del Comparto a Nord-Est e Sud-Ovest; Comune di Rimini ed aree/zone pubbliche Lotti 727 e 728

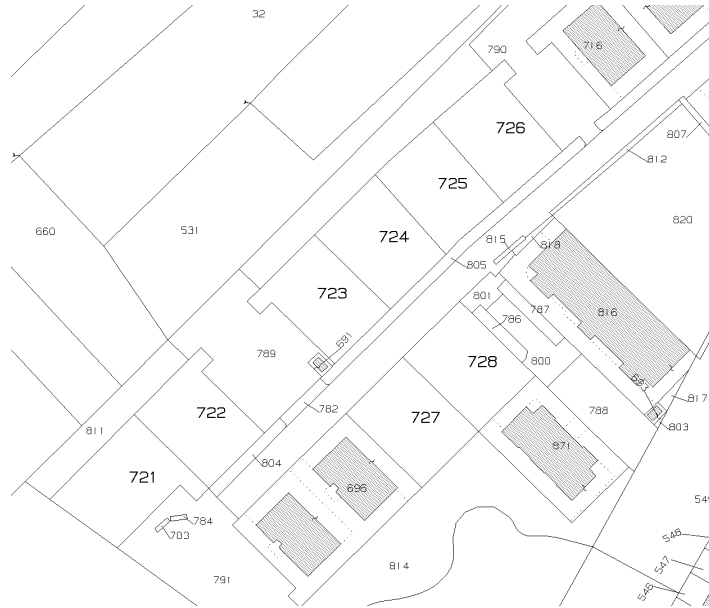
Via Benigno Zaccagnini, via Caduti del Soccorso Aereo, particelle 696 e 871, terreni di altra proprietà a Nord-Est.

## 3 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie fondiaria	
<u>TERRENO EDIFICABILE</u>		
Lotto 1 - Particella 721	Mq. 877	
- Particella 722	Mq. 782	
		Tot. Mq. 1.659
Lotto 2 - Particella 723	Mq. 782	
- Particella 724	Mq. 789	
		Tot. mq. 1.571
Lotto 3 - Particella 726	Mq. 782	
- Particella 725	Mq. 756	
		Tot. mq. 1.538
Lotto 4 - Particella 727	Mq. 772	
		Tot. mq. 772
Lotto 5 - Particella 728	Mq. 770	
		Tot. mq. 770
	<b>Totale superficie</b>	<b>Mq. 6.310</b>

## 4 DATI CATASTALI

### Mappa Catasto Terreni – Foglio 130:



Catasto Terreni (C.T.)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito Agrario
130	721	-	-	Semin Arbor	3	877 m <sup>2</sup>	€ 4,49	€ 5,44
130	722	-	-	Semin Arbor	3	782 m <sup>2</sup>	€ 4,00	€ 4,85
130	723	-	-	Semin Arbor	3	782 m <sup>2</sup>	€ 4,00	€ 4,85
130	724	-	-	Semin Arbor	3	789 m <sup>2</sup>	€ 4,04	€ 4,89
130	725	-	-	Semin Arbor	3	756 m <sup>2</sup>	€ 3,87	€ 4,69
130	726	-	-	Semin Arbor	3	782 m <sup>2</sup>	€ 4,00	€ 4,85
130	727	-	-	Semin Arbor	3	772 m <sup>2</sup>	€ 3,95	€ 4,78
130	728	-	-	Semin Arbor	3	770 m <sup>2</sup>	€ 3,94	€ 4,77

Intestato a: [REDACTED] proprietà per 1/1.  
 Derivante da: Frazionamento del 29.04.2010 pratica n. RN0050828 in atti dal 29.04.2010 presentato il 28.04.2010 (n.50828.1/2010)

ALL. 2

### Conformità catastale

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio si ritiene di poter attribuire la conformità catastale dei terreni oggetto di stima.

## 5 CONDIZIONI

---

Complessivamente le opere pubbliche del piano il Piano Particolareggiato, (strade, marciapiedi, collegamenti ciclo-pedonabili, zona a verde, parco, parcheggi ed impianti tecnologici), che risultavano, come da Convezione, a carico della [REDACTED] [REDACTED] risultano in buone condizioni. Tutti i fabbricati sono stati realizzati (edilizia libera – edilizia convenzionata – commerciale) ad eccezione di quelli oggetto di stima.

Dal progetto e dagli impegni assunti dalla Società edificatrice risulta non realizzato il campo da calcio, il cui stato verrà meglio descritto nella conformità Urbanistica.

## 6 STATO DI OCCUPAZIONE

---

I terreni risultano nella disponibilità della [REDACTED]

## 7 PROVENIENZE

---

**Dal 30.07.2020 all'attualità:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietaria  
per 1/1;

in forza di atto pubblico del 30.07.2020 a firma della Dott.ssa [REDACTED]

Notaio in Rimini, Rep. 85728/27584.

**Dal 24.09.2001 al 30.07.2020:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietaria per 1/1;

in forza di atto pubblico di compravendita del 24.09.2001 a firma della Dott.ssa

[REDACTED] Notaio in Rimini, Rep. 24227, trascritto a Rimini il 03.10.2001  
all'Art. 7642;

relativamente a terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 130, Particella 529; La p.lla 529 verrà successivamente frazionata in data

29.04.2010 (pratica n.RN0050828 in atti dal 29.04.2010 presentata il 28.04.2010 n.50828.1/2010), fino ad ottenere gli attuali identificativi catastali Foglio 130, Particella 721 di 877 m<sup>2</sup>; Particella 722 di 782 m<sup>2</sup>; Particella 723 di 782 m<sup>2</sup>; Particella 724 di 789 m<sup>2</sup>; Particella 725 di 756 m<sup>2</sup>; Particella 726 di 782 m<sup>2</sup>; Particella 727 di 772 m<sup>2</sup>; Particella 728 di 770 m<sup>2</sup>).

ALL. 2

## 8 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 01/10/2022, risultano le seguenti **formalità cancellabili**:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di prop. 1/1 delle p.lle, al Fg. 130, n. 96, 223, 224, 529, 532, 182, 534, 539, 531, 523, 537, 225, 226, 130, oltre ad alcuni fabbricati non pertinenti; contro [REDACTED] per la quota di prop. 1/1, a firma del Notaio [REDACTED] in data 26.09.2002 ai nn. 63285, iscritta a Rimini in data 02/10/2002 R.G. 13372 **R.P. 3059** importo ipoteca: €. 10.400.000,00, importo capitale: €. 5.200.000,00

- **Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, durata 1 anni 11 mesi, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di prop. 1/1 delle p.lle, al Fg. 130, n. 96, 223, 224, 529, 532, 182, 534, 531, 528, 537, 225, 226, 578, 579, oltre ad alcuni fabbricati non pertinenti; contro [REDACTED] per la quota di prop. 1/1, a firma del Notaio [REDACTED] in data 22.04.2008 ai nn. 72797/17620, iscritta a Rimini in data 13.05.2008 R.G. 7699 **R.P. 1978** importo ipoteca: €. 26.250.000,00, importo capitale: €. 17.500.000,00

### Trascrizioni

- Atto giudiziario: Decreto di ammissione **Concordato Preventivo** Notificato ex art. 88 L.F.  
trascritto il 20.09.2022  
Reg. gen. 14532 – **Reg. part. 10020**

A favore:

Contro: [REDACTED], quota di 1/1

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 16.06.2022

N° repertorio: 4/2021

**• Sentenza dichiarativa di Fallimento**

trascritta il 21.01.2023

Reg. gen. 2504 – **Reg. part. 1737**

A favore:

Contro: [REDACTED], quota di 1/1,

Sui beni distinti al C.T. fg. 130, p.lle 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728.

Rogante: Tribunale di Rimini,

Data: 24.11.2022

N° repertorio: 36/2022

**Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.70,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato.

Formalità	Importo	0,005 (min.200,00)	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria R.P. 3059	€ 10.400.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria R.P. 1978	€ 26.250.000,00		€ 35,00	€ 35,00
<b>Totale</b>				€ 70,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

ALL. 3

**Vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****Formalità, vincoli o oneri non cancellabili:****• Servitù di elettrodotto**

Trascritta a Rimini il 04.05.2009-

Reg. gen.7968 - - **Reg. part.4902 -**

A favore:

Contro:

Atto: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto privato con sottoscrizione autenticata a firma del notaio [REDACTED] di Rimini, rep. 74254/18703 del 07.04.2009.



Registrato a Rimini il 01.08.1973 al n. 18471/II  
Gravante sulle p.lle distinte al C.T. e C. F. con i nr.ii. 691, 692, 693.

• **Convenzione Urbanistica/Edilizia**

Trascritta a Rimini il 09.08.2006

**Reg. part. 9338**

A favore: COMUNE DI RIMINI

Contro:

Atto: Notaio di Rimini

Data: autentica delle firme del 15.06.2006 e 18.07.2006.

N° repertorio: 69807/1531.6

ALL. 4

## 9 **NORMATIVA URBANISTICA**

Destinazione urbanistica:

- nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il terreno ricade in:

Perimetro di Piani Urbanistici Attuativi, al cui interno:

**AUC4** - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento (art. 54)

Art.7 – Disposizioni di raccordo ed in particolare il comma 3. "relativo alla Zona Residenziale di Espansione C1 prevista dal Piano Regolatore Generale approvato con delibere G.P. n. 351 e n. 379 del 1999;

piano urbanistico preventivo approvato dal Comune di Rimini con Delibera Consigliare n. 24 del 9 febbraio 2006;

**convenzione attuativa** del Piano Particolareggiato in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Notaio in Rimini del 15 giugno 2006, Repertorio n. 69677/15316, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Rimini – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 agosto 2006 all'Art. 9338."

L'art. 23.2.1. delle NTA del PRG sottopone l'intervento di espansione residenziale previsto nella predetta zona C1 a piano urbanistico preventivo d'iniziativa privata, prescrivendo, in particolare, che tale piano debba osservare un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,7 mq/mq con riserva di almeno il 33% dell'intera capacità edificatoria espressa della zona a "edilizia abitativa convenzionata" (artt. 7 e 8 L. 10/77, oggi DPR 380/2001 artt. 17 e 18 ed artt. 30 e 31 L.R. 31/2002).

La congiuntamente ad altro proprietario cointeressato ( ) ha sottoscritto col Comune di Rimini Convenzione Edilizia di cui al combinato disposto degli artt. 25 e 22 della L.R. 47/78 e s.m. riguardante

gli impegni in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché a quelli relativi alla parte di programma da realizzarsi in regime di "edilizia abitativa convenzionata" ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 10/77;

la convenzione tra la [REDACTED] ed il Comune di Rimini è stata autenticata nelle firme dalla [REDACTED] Notaio in Rimini in data 15 giugno 2006, Rep. 69677, ed in data 18 luglio 2006, Rep. 69807/15316, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rimini 1 in data 27 luglio 2006 al n. 3478 Serie II, trascritta a Rimini in data 9 agosto 2006 all'art. 9338;

Nella Convenzione sono inclusi complessivamente ventuno nuclei edilizi di cui alcuni da adibirsi ad "edilizia abitativa convenzionata" (ad oggi già edificati e non oggetto della presente stima).

Nella convenzione si è pattuito espressamente, oltre agli obblighi sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione direttamente realizzate e/o a scomputo di altre opere realizzate dalla Società in oggetto, circa il rilascio dei permessi di costruire e si è inoltre convenuto che la realizzazione d'intervento in "edilizia abitativa convenzionata" fosse regolata da apposita convenzione da stipularsi sulla base di quella "tipo" approvata dalla Regione E.R. con Delibera Consiliare n. 326/2002.

A seguito dell'approvazione del 9 febbraio 2006, con Delibera del Consiglio Comunale n. 24, del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Corpolò", è stata stipulata apposita convenzione a rogito della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Rimini in data 2 luglio 2009, Rep. n. 74621/18967, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rimini con Modello Unico in data 28 luglio 2009 al n. 5287 Serie 1T, trascritta a Rimini in data 29 luglio 2009 all'art. 8054.

La convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, aveva durata di anni 10 e precisamente fino al 15 giugno 2016, successivamente è stata prorogata di altri 3 anni e precisamente fino al 15 giugno 2019.

Le opere di urbanizzazione sono già state in gran parte realizzate, collaudate e cedute al Comune, per quanto riguarda le opere mancanti costituite dalla realizzazione del campo da calcio e altre opere minori, il **Comune di Rimini** ha escusso le relative fidejussioni e provvederà di sua iniziativa alla realizzazione.

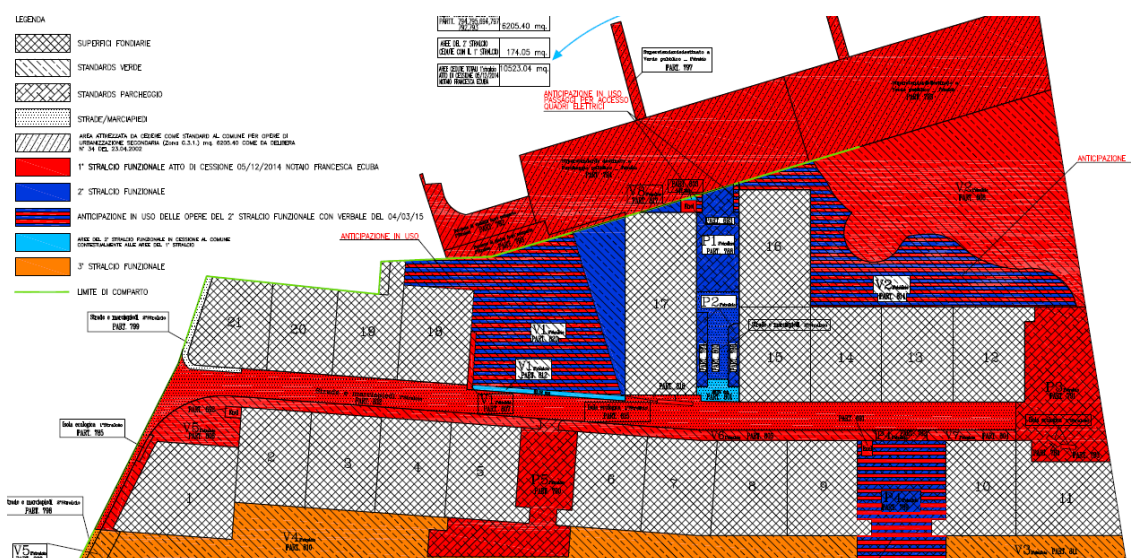
In data 13.04.2023, il sottoscritto ha richiesto un parere scritto all'Ufficio Tecnico Comunale indirizzandolo all'attenzione dell'Arch. [REDACTED] in data 05.05.2023 ha ricevuto risposta tramite una comunicazione trasmessa via posta certificata dall'Ufficio Tecnico, firmata digitalmente dal Dirigente Ing. [REDACTED], in cui si **conferma la possibilità di concludere l'edificazione della parte residua del Piano Particolareggiato**, nonostante attualmente risulti scaduto, come meglio specificato al capitolo successivo.

ALL. 4

## 10 REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di urbanizzazione risultano realizzate con i seguenti titoli edilizi;

- **Permesso di Costruire** n. 7 bis del 18.09.2007 – Prot. n. 168426.
- **D.I.A.** in variante n. 583/2010 del 31.03.2010 – Prot. n. 50173.
- **C.I.L.** Prot. n. 27999 del 12.02.2015.
- **Permesso di Costruire** presentato in data 06.12.2017 e acquisito agli atti in data 07.12.2017 – Prot. n.ri 309636 e 309648.
- **Collaudo Tecnico Amministrativo**, riguardante le opere di urbanizzazione realizzate all'interno del Piano Particolareggiato denominato "CORPOLO", 2° Stralcio Funzionale, del 13.04.2018 a firma del Collaudatore Arch. [REDACTED]. A pag. 33 il Collaudatore autorizza il Comune di Rimini allo svincolo della Fidejussione "Assedile" n. 1600.01.27.27044149 del 19.04.2006 dell'importo di €. 1.770.770,00 per oneri di urbanizzazione primaria.



Perizia Tecnica Estimativa  
Arch. Luigi Sorgente [REDACTED]

## **Conformità urbanistica ed edilizia**

Le opere di urbanizzazione, così, come previste nella Convenzione Edilizia n°15.06.2006, non risultano completate, non essendo stato edificato il campo sportivo.

Al riguardo nella Convenzione era prevista una garanzia all'esecuzione delle opere, l'Amministrazione Comunale ha intrapreso un'azione sostitutiva denominata **“Realizzazione III stralcio Opere di Urbanizzazione primaria e “Centro Sportivo” ex Convenzione Urbanistica del 15/06/2006.”**

Allo stato attuale il Piano Particolareggiato, risulta decaduto, il principio generale a cui si deve fare riferimento in questi casi per stabilire la disciplina da applicare, nei casi di edificazione dei lotti residui è quello della **“ultrattività residuale dei piani particolareggiati”** decaduti. (rif. L.1150/1942 art.17, comma 1).

Da una ricerca è emerso il parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità, della Regione Emilia Romagna, a firma del responsabile Dott. [REDACTED], dove viene ribadito in merito al caso in esame: **“dovendosi ritenere consentita l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione”**.

In aggiunta si cita anche la D.A.L. (Delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia Romagna): n. 186 del 2018, dove vengono presi in esami **“per l'attuazione di lotti ineditati facenti parte di preesistenti comparti subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta,...)”**

La giurisprudenza conferma tali considerazioni che risultano in fine confermate dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Rimini, Settore Governo del Territorio, a firma del Dirigente Ing. [REDACTED] in data 5 maggio 2023:

... si informa che:

**“il progetto esecutivo delle Opere è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n° 483/2022, allo stato attuale è stata avviata la procedura di gara e, si ipotizza, di consegnare i lavori entro il mese di giugno. I termini indicati nel crono programma di progetto posto a base di gara per dare ultimati i lavori è fissato in 300 giorni naturali consecutivi, per cui l'ultimazione degli stessi è prevista per il mese di giugno 2024”**.

... si precisa che:

- *l'azione sostitutiva intrapresa dal A.C. garantisce la completa realizzazione delle opere pubbliche, parificando il P. P. in oggetto alla casistica di cui all'art.7 comma 3 primo punto, delle N.T.A. di R.U.E. (Piano scaduto ma conforme agli obblighi convenzionali).*
- *in ragione di quanto sopra, i privati proprietari potranno concludere "l'edificazione" eventualmente residua" da piano attuativo, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.P. scaduto ed alle condizioni ivi disciplinate.*
- *i fabbricati così realizzati potranno ottenere l'agibilità ex lege solo successivamente al completamento delle Opere di Urbanizzazione mancanti sopra citate."*

ALL. 4

## STIMA

---

### PREMESSA

L'area edificabile è la porzione di un Piano Particolareggiato denominato "Corpolò", i lotti rientrano nella categoria dei c.d. "lotti residui" posti all'interno di un Piano Particolareggiato decaduto che, sulla base delle attuali normative possono essere da subito oggetto di edificazione, previa ovviamente la presentazione del Permesso di Costruire.

La valutazione sarà formulata considerando i lotti come edificabili da subito,

### STIMA DEI BENI

La stima riguarda un terreno libero da costruzioni dove è consentito la costruzione secondo la vigente normativa Urbanistica-Edilizia.

Per procedimento di stima si opta per il procedimento di **market oriented**; il valore di trasformazione del bene.

Al fine di poter effettuare un confronto dell'area edificabile con aree simili è necessario indicativamente reperire una serie di elementi che compongono le caratteristiche immobiliari: periodo, superfici, indici urbanistici ed edilizi, localizzazione, oltre alle caratteristiche geografiche dell'area.

Per i terreni in oggetto si rende necessaria una valutazione che tenga in considerazione l' H.B.U. "**Highest and Best Use**", (il più conveniente e miglior uso). L'uso che presenta il massimo valore di trasformazione, quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per il comparto "Corpolò" il compito è

facilitato vista la presenza di un Piano Particolareggiato con Convenzione ed i parametri edilizi/urbanistici prefissati.

Trattandosi di un'area edificabile si prendono quindi in esame: i **costi di costruzione** dei soli fabbricati, essendo già ultimate le opere di urbanizzazione e quindi anche i costi sostenuti per la lottizzazione, (oltre alla già citata "azione di sostitutiva" messa in atto dall'Amministrazione Comunale per il completamento delle opere).

Il **costo di costruzione** verrà posto in detrazione al valore di mercato dell'immobile "trasformato".

Il costo della "trasformazione" emerge da:

Costo di costruzione (composto da Costi diretti + Costi indiretti, Profitto, ecc.) =

**Valore di Trasformazione.**

I **costi diretti** sono composti da lavori necessari per la realizzazione e dai materiali necessari; attribuibili in maniera certa ad un solo oggetto di costo. Es: prodotto, cantiere, costruzione, ecc.;

i **costi indiretti** non sono attribuibili ad una singola lavorazione, es.: ammortamento, imposte, interessi, ecc.

**Il costo di costruzione rappresenta l'importo complessivo delle opere che dovrà sostenere il potenziale acquirente per realizzare il complesso edilizio.**

#### Costo di costruzione

Viene calcolato sulla base delle caratteristiche costruttive e di finitura che rispecchiano quelle dei fabbricati già edificati (vedi foto), sommariamente riassumibili in:

n. 8 fabbricati condominiali in "edilizia libera" ad uso civile abitazione che si sviluppano ciascuno in n. 5 piani fuori terra ed autorimesse al piano interrato con un grado di finitura nella media.

Preme rilevare al riguardo il particolare momento in cui si trova il settore delle costruzioni caratterizzato da un costo delle materie prime e della manodopera altalenante, dopo la bolla speculativa riferibile al periodo dei "lavori del 110", si rileva oggi (maggio 2023) un calo sensibile dei costi delle materie prime, ma non un altrettanto calo dei costi di costruzione per opere finite.

## CRITERIO DI STIMA

### Valore di trasformazione e comparativo

Gli immobili, suddivisi in 5 lotti edificabili, sono privi di opere salvo la predisposizione degli ingressi carrabili, la presenza di alcune recinzioni, ed il completamento delle opere di urbanizzazione con la messa in opera delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica. Alla luce dello stato dei lavori si ritiene che l'interesse del mercato sia per una proposta suddivisa in 5 lotti separati. In tale prospettiva appare pertanto opportuno eseguire la stima secondo il criterio del *Discounted cash flow* (Dcf), per tenere conto dei tempi di ultimazione, dei conseguenti oneri finanziari e del margine del promotore. La stima determinerà il più probabile valore di mercato in base alla superficie commerciale totale realizzabile su ogni lotto

Il Dcf sarà sviluppato su un arco temporale che prevede il completamento dell'intervento nel 2027, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare attuale.

Vengono assunti inoltre:

**costi di costruzione** per € 1.700,00/mq;

**oneri** totali per € 400.000,00 circa,

**costi professionali** tecnici e generali nella misura del 6%,

**imprevisti** al 2,5%,

**costo commercializzazione** 1,5%,

**utile del promotore** 14%.

I calcoli saranno svolti adottando un **saggio del 6%**, determinato avendo compiuto un'indagine nel mercato dei mutui alle imprese di costruzione. Il tasso è in sensibile rialzo nell'ultimo periodo. L'operazione immobiliare usufruirà delle entrate delle prime vendite a partire dal 2° anno, con una programmazione del cantiere o dei cantieri, in più fasi operative.

### Superfici

La **superficie utile** è stata ricavata dalla documentazione fornita dalla Società e desunta da una tavola grafica di Piano Particolareggiato con l'indicazione della S.U. predefinita.

La **superficie commerciale**, costituita dalla superficie utile più le superfici dei muri, logge, balconi, terrazzi, sottotetti, autorimesse, corti al piano terra in uso

esclusivo, abbattute quest'ultime con i relativi coefficienti equiparativi, è stata calcolata applicando un aumento pari al 25% alla superficie utile.

Tale indice è suscettibile di variazioni a secondo del metodo di calcolo delle suddette superfici commerciali, che possono variare; nel metodo applicato ci si è attenuti a quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Manuale banca dati quotazioni OMI".

Nella **valorizzazione commerciale** è stato tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, la situazione del mercato domanda/offerta e con il reperimento dei dati ufficiali comparabili di cui si riporta in seguito un estratto.

### **FONTI D'INFORMAZIONE**

Agenzia Entrate-Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali/Servizio di Pubblicità Immobiliare, agenzie immobiliari ed operatori di mercato, O.M.I. dell'Agenzia Entrate, Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare, Comparabili Italia;

dal che è emerso quanto segue:

L'**O.M.I.** riporta, per il secondo semestre del 2022 e per la destinazione residenziale, i seguenti valori:

Valori di compravendita:

- per "abitazioni civili", da €. 1.600,00 a €. 1.900,00 al mq.

Il **Borsino Immobiliare** aggiornato a maggio 2023, riporta i seguenti valori:

Valori di compravendita:

- per "abitazioni civili", da €. 1.537,00 a €. 1.847,00 al mq.

Il **F.I.A.P.** anno 2022, abitazioni:

nuovi: min. €. 1.500,00 max €. 1.800,00;

### **Valori Comparabili**

- Appartamento, [redacted] Comparto "Corpolò",  
atto notarile del /12/2021, RP 14874/2021  
Prezzo medio €. 1.643,00/mq. Prezzo €. 191.000,00



- Appartamento, Via Caduti del Soccorso Aereo [REDACTED], Comparto "Corpolò", atto notarile del /06/2022, RP 7125/2022  
Prezzo medio € 1.671,00/mq. Prezzo € 162.041,00
- Appartamento, Via Benigno Zaccagnini [REDACTED], Comparto "Corpolò", atto notarile del /02/2019, RP 1637/2019  
Prezzo medio € 1.711,00/mq. Prezzo € 160.000,00
- Appartamento, Via Benigno Zaccagnini [REDACTED] Comparto "Corpolò", atto notarile del /06/2021, RP 6850/2021  
Prezzo medio € 1.678,00/mq. Prezzo € 135.000,00
- Appartamento, Via Baracchi [REDACTED], Comparto "Corpolò", atto notarile del /09/2020, RP 7433/2020  
Prezzo medio € 1.523,00/mq. Prezzo € 155.000,00

## OFFERTE IN VENDITA

Appartamenti nuovi o in costruzione.

- Appartamento, P.tta del Tituccio, ([REDACTED]) centro di Corpolò, mq. 72, richiesta € 196.700,00, €/mq. 2.731,00
- Appartamento, via F. Saporì, ([REDACTED]) mq. 90, prezzo € 163.000,00 €/mq. 1.811,00
- Appartamento, ([REDACTED]) mq, 70, prezzo € 154.000,00 €/mq. 2.200,00
- Appartamento, Via Benigno Zaccagnini [REDACTED], Comparto "Corpolò", anno di costruzione 2010, *"Appartamento con bassi consumi per il riscaldamento grazie al termocappotto e all'esposizione a Sud. L'acqua è centralizzata con sottocontatori per ogni appartamento e pannelli solari sul tetto. Le spese condominiali annue da preventivo 2022 sono 708,57 l kwh/m2/anno 46,03"*. ([REDACTED])  
NOTE: *l'annuncio risulta non molto attendibile in quanto la superficie commerciale dell'immobile non è corretta.*  
mq. 40, prezzo € 135.000,00  
€/mq. 3.375,00

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie Catastale	Superficie Utile	Superficie Commerciale
Lotto 1 – Part. 721 - Mq. 877 – Part. 722 - Mq. 782	Mq. 1.250,00 Mq. 1.250,00	Mq. 3.125,00
Lotto 2 – Part. 723 - Mq. 782 – Part. 724 - Mq. 789	Mq. 1.250,00 Mq. 1.250,00	Mq. 3.125,00
Lotto 3 – Part. 725 - Mq. 756 – Part. 726 - Mq. 782	Mq. 1.250,00 Mq. 1.250,00	Mq. 3.125,00
Lotto 4 – Part. 727 - Mq. 772	Mq. 1.325,00	Mq. 1.656,25
Lotto 5 – Part. 728 - Mq. 770	Mq. 1.325,00	Mq. 1.656,25
	Tot. S.U. Mq. 10.150,00	<b>Tot. S.C. Mq. 12.687,50</b>

**VALORIZZAZIONE**

Utilizzando il metodo della valutazione finanziaria, si è stabilito un arco temporale di anni 4, necessari alla realizzazione dell'intero complesso immobiliare ed è stato impostato un D.C.F. (Discounted Cash Flow).

Per i ricavi si prenderà in esame un rientro dell'investimento a partire dall'anno 2° con il 20%, anno 3° con il 40% ed all' anno 4° con il 40%;

**Costo di costruzione lavorazioni interrato**, arco temporale di 2 anni, a partire dall'anno 0 con il 50% ed il successivo 50% all'anno 1°;

**Costo di costruzione fuori terra**, si imposta un arco temporale di 4 anni:

- spese tecniche e generali 6%: suddivise con il 25% all'anno 0, 1°, 2°, 3°;
- imprevisti 2,5%: con il 25% all'anno 0, 1°, 2°, 3°;
- marketing 1,5%: con il 25% all'anno 0, 1°, 2°, 3°;
- profitto 14%: 20% all'anno 2°, 40% all'anno 3°, 40% all'anno 4°.

Il **tasso d'interesse** viene fissato al 6,0 %, sul totale dei costi, alla luce delle previsioni di vendita degli immobili e del ricavo previsto a partire dall'anno 2°.

Ricavi vendita appartamenti	12.687,50 m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup>	€. 30.450.000,00
Costo realizzazione	12.687,50 m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup>	€. 21.568.750,00
Oneri comunali (stimati da verificare con l'uff. tecn.)			€. 400.000,00
Spese tecniche (stimate 6%)			€. 1.294.125,00
Spese di commercializzazione 1,5 %			€. 456.750,00
Oneri finanziari 6,0 %			€. 1.423.177,50
Rischi/imprevisti 2,5% (costi accantonati per sostenere eventuali eventi a rischio)			€. 539.218,75
Utile d'impresa 14 %: (normalmente attestato intorno al 18%, visto il caso in esame, avuto riguardo della rilevanza dell'intervento, si ritiene di applicare la percentuale del 14%)			€. 3.019.625,00

Valore unitario per mq. di superficie commerciale.

Ricavo – costo realizzazione (costi generali +costo di costruzione) = Valore del terreno edificabile

Val. terreno VT = R.tot. 30.450.000,00 – C.tot. €. 28.701.646,25 = €. 1.748.353,75/mq.

VT/Sc = Vu €. 137,80/mq.

**Valore di stima del bene, terreno edificabile, pari a €137,80/mq di superficie commerciale.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita	Valore lotto (€.)
Lotto 1	3.125	137,80	430.625,00	1/1	430.625,00
Lotto 2	3.125	137,80	430.625,00	1/1	430.625,00
Lotto 3	3.125	137,80	430.625,00	1/1	430.625,00
Lotto 4	1.656,25	137,80	228.231,25	1/1	228.231,25
Lotto 5	1.656,25	137,80	228.231,25	1/1	228.231,25
<b>Totale:</b>					<b>€. 1.748.337,50</b>
Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:					<b>€. 174.833,75</b>
<b>Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>					
<b>LOTTO 1</b>					<b>€. 387.500,00</b>
<b>LOTTO 2</b>					<b>€. 387.500,00</b>
<b>LOTTO 3</b>					<b>€. 387.500,00</b>
<b>LOTTO 4</b>					<b>€. 205.400,00</b>
<b>LOTTO 5</b>					<b>€. 205.400,00</b>
<b>In cifra tonda</b>					<b>€. 1.573.300,00</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Riccione, li 26 maggio 2023

L'Esperto  
Arch. Sorgente Luigi

La presente stima si compone di n.21 pag. più gli allegati di seguito elencati:

**ELENCO ALLEGATI:**

- N° 1 - Doc. fotografica
- N° 2 - Doc. catastale
- N° 3 - Doc. ipotecaria
- N° 4 - Doc. urbanistica
- N° 5 - Doc. varia

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ART. 46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N. 445 E  
SUCCESSIVE MODIFICHE.**

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

IN FEDE

Dr. Arch. Luigi Sorgente