

[REDACTED]

Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile

FORLI'-CESENA (FC)

Predappio – Via R. Sanzio s.n.c.

(Lotto edificabile)



- 01 - Contesto / Insegiamento
- 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 /Adempimenti
- 12 - Locazioni / Occupazioni
- 13 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie
- 14 - Criteri di stima
- 15 – Giudizio di stima

- zona soggetta a vincolo idrogeologico
- rispetto stradale ai sensi del RUE
- rispetto da infrastrutture tecnologiche ai sensi del PSC
- sistema forestale boschivo, ecc.

Accertamenti

In seguito ad ulteriori ricerche svolte presso il Comune di Predappio è emerso che trattasi di:

Comparto denominato “E.4 - Lotto Edilizia Convenzionata in Via Raffaello Sanzio”: si tratta di zona venduta a seguito di bando pubblico per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata.

I parametri edilizi sono ancora quelli riconducibili al PRG vigente alla data di entrata in pubblicazione del bando, ovvero quelli approvati con Del. di C.C. n.80 del 19.12.05 che rimarranno operanti fino a nuova eventuale pianificazione comunale.

La Superficie Fondiaria è di mq.1926: si tratta di area venduta dal Comune a seguito di bando pubblico finalizzato alla realizzazione di un intervento di Edilizia Convenzionata, con indici e parametri come da specifica NTA Zone B1, di cui si riportano i principali:

- Uf : 0,50 mq/mq
- H.max : 10,00 ml.
- Dc: 5,00
- VI: 0,50
- V di pertinenza: min.30% della sup. coperta

P.S. – per i restanti indici si rimanda alle NTA

N.B. - Si precisa che l'area si trova ubicata in zona soggetta a vincolo paesaggistico e di tutela del paesaggio fluviale ed altri, come da CDU allegato, cui si rimanda per specifiche ed approfondimenti.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

Dagli accertamenti è emerso che tutto ciò che riguarda l'utilizzo/potenzialità del terreno fa riferimento alle NTA approvate con Del. di C.C. n.80 del 19.12.2005.

09 - Servitù / Gravami

A conoscenza del Perito non sono emerse scritture che limitino/impongano pesi di qualsiasi genere sull'immobile.

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

L'area risulta inserita in ambito prevalentemente residenziale, in zona centrale di Predappio: nel contesto circostante presenti tutte le pubbliche utenze e le principali dotazioni, con comodo accesso da viabilità principale.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Dalle ricerche effettuate dal Perito presso le P.A. competenti, oppure presso professionisti che hanno precedentemente collaborato alla realizzazione dell'opera, ed anche da documentazione fornita dalla ditta proprietaria, si è potuto ricostruire l'iter edilizio attualmente autorizzato.

Nel caso non fosse stato possibile reperire dette documentazioni, si è assunto quale riferimento di paragone, quanto denunciato al catasto Fabbricati/Terreni.

Si elenca quanto reperito:

- *Domanda di Permesso di Costruire + Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica del 10.04.09 Prot. n.3868/09*
- *Autorizzazione paesaggistica del 20.09.11.*
- *Autorizzazione Sismica con determinazione n.170 del 18.04.12 Prot.4913 del 20.04.12*

12 - Locazioni / Occupazioni

L'area è attualmente nella disponibilità della [REDACTED]

13 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

A conoscenza del Perito emergono i seguenti adempimenti da assolvere:

- con Atto c/v Notaio [REDACTED] del 17.12.2008 Rep.105399/27541 il Comune di Predappio vende a [REDACTED] il terreno Fg.30 Part. 335 – 338 di complessivi mq 1.926 All'art.2 si prevede che *“la [REDACTED] acquirente dovrà realizzare sul terreno acquistato un intervento di Edilizia Convenzionata....con le modalità e condizioni riportate nella Deliberazione del C.c. 17.12.07”*.

- con Atto c/v Notaio [REDACTED] del 09.06.2011 Rep.43651/22538 la [REDACTED] vende alla [REDACTED] i terreni di cui sopra.

All'art.4 l'acquirente si impegna agli obblighi derivanti dall'Atto [REDACTED] 17.12.08, in particolare l'obbligo di stipulazione della Convenzione per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Con tale atto il Comune di Predappio ha deliberato di concedere proroga fino al 31.12.11 per la stipulazione della suddetta Convenzione.

Stante tutto ciò, seppur abbondantemente decaduto il termine di proroga, sono da ritenersi ancora operanti tutti gli obblighi riportati nei due atti sopra menzionati.

14 - 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 in capo alla [REDACTED] ha ritenuto procedere ad una approfondita indagine e disamina degli aspetti tecnico - urbanistici,

con particolare riguardo agli obblighi derivanti in materia di Edilizia Convenzionata, ecc.

Ciò al fine di delineare l'odierno stato tecnico-amministrativo del terreno in questione, per approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che consentissero una corretta individuazione del bene da stimare.

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, potenzialità, ecc.).

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 nelle immediate vicinanze del centro abitativo, in zona verde residenziale, ed anche un ottimo affaccio sulla pubblica via.

Contrariamente a ciò il forte periodo recessivo che investe il mercato tuttora il mercato immobiliare, in particolare per i terreni edificabili: in questo caso circostanza maggiormente aggravata dal fatto che trattasi di "Edilizia Residenziale Convenzionata".

Trattandosi di terreno con simili vocazioni, non essendo ancora stata sottoscritta alcuna Convenzione, non risultano al momento conosciuti i parametri che nella stessa normalmente vengono pattuiti, compreso i valori per eventuale vendita a mercato libero di alloggio convenzionato.

Ciò premesso, per esperienza del Perito Estimatore, si può comunque affermare che i valori che andrebbero determinati a Convenzione risultano quasi ovunque maggiori rispetto a quelli oggi ottenibili a mercato libero.

Si ritiene pertanto che la mancanza di tale elemento di giudizio non costituisca impedimento ad una espressione di valore.

A tal fine si adotterà quale criterio di stima, quello legato al Costo di Costruzione, ovvero detraendo ad un valore di mercato contemporaneo di alloggi residenziali (non convenzionati) i costi stimati per realizzarlo, l'utile di impresa, gli oneri finanziari, ecc.

Da ciò ricavare infine il costo del terreno, inteso come investimento massimo possibile per qualsiasi imprenditore, compresa la considerazione sulla vocazione "convenzionata" degli alloggi ricavabili.

Il Valore Unitario/mq espresso è il coacervo di simili considerazioni.

CONDIZIONI "VALORE DI LIQUIDAZIONE"

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato de terreno in questione, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono l'attuale "valore commerciale" del medesimo.

Per tali ragioni detto valore inteso come "Valore di Liquidazione/immediato Realizzo" viene determinato discrezionalmente dal Perito sulla scorta di un "Prezzo Unitario Medio", che tenga in considerazione tutte le situazioni riferibili al lotto in questione.

Sulla scorta di ciò, si ritiene formulare un valore commerciale secondo prudenzialità dettata dall'attuale andamento delle quotazioni immobiliari.

Lo stato attuale del mercato immobiliare purtroppo è tale da determinare un drastico abbattimento dei valori (già considerato dal sottoscritto perito estimatore).

15 - Giudizio di stima

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

Calcolo Superficie Convenzionale:

Fg.30 Part.335 - 338/ Lotto edificabile "Edilizia Convenzionata"

VALORE DI STIMA

Sup. Catastale mq. 1926

- Uf : 0,50 mq/mq (vedi indici paragrafo 07)

mq. 1.926,00 x €/mq. 140,00 = €. 269.640,00

VALORE DI STIMA

"PRUDENZIALE – DI LIQUIDAZIONE"

€. 269.640,00 x 0,70 = €. 188.748,00

arrotondato a €. 185.000,00 €/centottantainquemila

Forlì, 18 gennaio 2018

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- Atti Provenienza
- titoli edilizi vari
- Certificato Destinazione Urbanistica + doc. urbanistica

UFFICIO DEI GIUDICI DI PACE DI FORLÌ

Verbale di Asseverazione di Perizia

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

Oggi _____, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere sottoscritto _____

è personalmente presente il Geom. FAROLFI Alberto, nato a _____ e ivi domiciliato in _____ iscritto all'Albo dei Geometri di Forlì al _____ il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia di immobili, composta da n. 10 pagine (comprehensive del Verbale) redatta in data 18.01.18

Il Cancelliere accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28.12.2000, lo/la invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità."

DI che il presente Verbale

L.C.S.

Il Perito

Geom. Alberto Farolfi

Il Cancelliere

Rapporto di Valutazione aggiornato al 15.09.2020

FORLI'-CESENA (FC)

Predappio – Via R. Sanzio s.n.c.

(Lotto edificabile Edilizia Convenzionata)

N.B. – L'elaborato peritale comprende accertamenti/paragrafi modificati/aggiornati/rivisti rispetto al precedente Rapporto di Valutazione del 18.01.18: per i restanti paragrafi si confermano i precedenti accertamenti.

03 - Ditta intestataria immobile

05 - Identificazione catastale “terreni”

Comune di Predappio fg.30:

- part. 335, Semin. arbor, cl.1, mq. 1.676, R.D. 9,52, R.A. 8,22
- part. 338, Semin. arbor, cl.1, mq. 250, R.D. 1,42, R.A. 1,23

Catastalmente intestati a:

(prop. 1/1)

06 - Identificazione catastale “fabbricati”

Nessun censimento

07 - Tipologia urbanistica

Alla data odierna la tipologia urbanistica è la medesima a quella risultante dal CDU del 12.12.2017 Prot. 12513 il comune di Predappio certificava che i terreni oggetto di accertamento erano così classificati:

- ai sensi del RUE approvato con Del. cc.n.16/10 e successive Varianti come “*Ambiti Urbani Consolidati A-10 sub-ambito E*”: trattasi di porzioni urbane prevalentemente residenziali e servizi, soggetti a piani attuativi previsti dal previgente PRG (scheda E4).
- ai sensi del PSC approvato con Del. di C.P. del 14.09.2006 e successive varianti, come

“Territorio Urbanizzato – Ambiti Urbani Consolidati”.

Si elencano sinteticamente i principali vincoli e tutele di zona:

- zona soggetta a vincolo sismico
- zona soggetta a vincolo idrogeologico
- rispetto stradale ai sensi del RUE
- rispetto da infrastrutture tecnologiche ai sensi del PSC
- sistema forestale boschivo, ecc.

Accertamenti

In seguito ad ulteriori ricerche svolte presso il Comune di Predappio emergeva trattarsi di:

Comparto denominato “E.4 - Lotto Edilizia Convenzionata in Via Raffaello Sanzio”: si tratta di zona venduta a seguito di bando pubblico per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata.

I parametri edilizi ancora oggi applicabili sarebbero riconducibili al PRG vigente alla data di entrata in pubblicazione del bando, ovvero quelli approvati con Del. di C.C. n.80 del 19.12.05 che rimarranno operanti fino a nuova eventuale pianificazione comunale.

La Superficie Fondiaria è di mq.1926: si tratta di area venduta dal Comune a seguito di bando pubblico finalizzato alla realizzazione di un intervento di Edilizia Convenzionata, con indici e parametri come da specifica NTA Zone B1.

N.B. - Si precisa che l’area si trova ubicata in zona soggetta a vincolo paesaggistico e di tutela del paesaggio fluviale ed altri, come da CDU allegato, cui si rimanda per specifiche ed approfondimenti.

Si riportano le considerazioni ripercorse ultimamente con Funzionario Comunale, a dimostrazione dell’incertezza che si è determinata:

“Si tratta di zona venduta a seguito di bando pubblico per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata. I parametri sono quelli del PRG vigente alla data di entrata in pubblicazione del bando (delib. di approvazione C.C. n. 80 del 19/12/2005) e rimarranno validi fino a nuova eventuale pianificazione comunale.

Quindi dal punto di vista urbanistico i parametri sono quelli del previgente PRG (e sono quelli sui cui era stato fatto il progetto).

Cosa quell’area diventerà con il PUG è ancora non definito in quanto il Comune sta adesso iniziando a predisporre la strategia. La nuova LR non congela i diritti edificatori precedentemente acquisiti, pertanto

non è garantito che la strategia comunale individui delle motivazioni di interesse pubblico per cui tale area continui ad essere edificabile (sicuramente comunque con altri parametri).

Ciò premesso, quell'area è stata venduta dal Comune a seguito di un bando in cui erano indicati determinati obblighi, tra cui la stipula, entro una certa data, della convenzione attuativa dell'intervento di edilizia convenzionata e la presentazione della fidejussione a garanzia del compimento dei lavori. Nel frattempo, la società ha chiesto e ottenuto dal Comune l'autorizzazione a vendere l'area a un'altra società; sono inoltre state chieste variate proroghe alla stipula della convenzione ma non è mai stata stipulata (l'ultima proroga è scaduta in data 31/12/2012; le varie proroghe erano state concesse dal C.C.)” (mail Ing. ████████ del 08.09.20).

13 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

A conoscenza del Perito emergono i seguenti adempimenti da assolvere:

- con Atto c/v Notaio ████████ del 17.12.2008 Rep.105399/27541 il Comune di Predappio vende a ████████ il terreno Fg.30 Part. 335 – 338 di complessivi mq 1.926 All'art.2 si prevede che “*la ████████ acquirente dovrà realizzare sul terreno acquistato un intervento di Edilizia Convenzionata....con le modalità e condizioni riportate nella Deliberazione del C.c. 17.12.07*”.

- con Atto c/v Notaio ████████ del 09.06.2011 Rep.43651/22538 la ████████ vende alla ████████ i terreni di cui sopra.

All'art.4 l'acquirente si impegnava agli obblighi derivanti dall'Atto ████████ 17.12.08, in particolare l'obbligo di stipulazione della Convenzione per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Con tale atto il Comune di Predappio deliberò di concedere proroga fino al 31.12.11 per la stipulazione della suddetta Convenzione.

Ad oggi il termine risulta abbondantemente decaduto.

14 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà della ████████ ha ritenuto procedere, anche col supporto degli accertamenti precedentemente svolti tramite il Rapporto di Valutazione 18.01.18, ad una verifica degli odierni aspetti tecnico-urbanistici, secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

A questi accertamenti cartografici e normativi sono susseguiti anche confronti con i responsabili del servizio Territoriale del Comune.

Al termine degli stessi si conferma tutto quanto già emerso in precedenza con Rapporto di Valutazione 18.01.18, salvo quanto aggiornato al precedente paragrafo “07 - Tipologia Urbanistica”.

Infatti per completezza di incarico si è ritenuto evidenziare quegli aspetti conseguenti l'entrata in vigore della “L.R. 24/2017 *DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO*” in materia di governo del territorio, di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali, ecc., impone al Comune l'assunzione del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale) dal 01.01.2021.

In conseguenza di ciò, in questa sede il Perito ritiene che la praticabilità oggi non più certa delle iniziative urbanistiche precedentemente previste ed illustrate al paragrafo 07 possa influire in modo determinante sotto l'aspetto estimativo.

Ritiene pertanto esprimere una nuova stima, raffigurante la mutabilità ancora indefinita, poiché in corso, degli aspetti urbanistici.

Come detto si sono considerate quelle ripercussioni direttamente conseguenti alla imminente entrata in vigore il 01.01.2018, di quanto sancito dalla L.R. 24/2017.

Premesso che i suoli di proprietà [REDACTED] come tutti quelli in Regione Emilia-Romagna, sono sottoposti alla legislazione regionale L.R. 24/2017 *DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO*” in materia di governo del territorio, ecc., che i Comuni a far data dal 01.01.2021 assumeranno un nuovo strumento urbanistico denominato PUG (Piano Urbanistico Generale), che quindi risulta evidente come tutto ciò sia mirato alla riorganizzazione del territorio, in questa fase disponiamo quale unico elemento indiscutibile l'assunzione di questo nuovo strumento urbanistico.

Ovviamente non è possibile avere alcuna anticipazione sui contenuti e sulle destinazioni che da essa conseguiranno, ovvero sulle scelte strategiche del Comune di Predappio nei riguardi del proprio territorio.

Di tale incertezza se ne è avuta conferma anche attraverso scambio di informazioni con Funzionario Ing. [REDACTED] del Comune di Predappio.

Pertanto se la proprietà non si attivasse urgentemente per consolidare e/o proporre sviluppi urbanistici diversi dall'esistente entro l'assunzione del PUG (01.01.2021), la P.A. potrà deliberare autonomamente il nuovo assetto territoriale di detto terreno.

Non quindi ormai così remota l'ipotesi che a detti terreni venga riassegnata una vocazione diversa e/o con parametri edilizi modificati.

Per dovere di incarico si ritiene pertanto esprimere un nuovo giudizio di stima soprattutto in conseguenza di questo modificato scenario.

A ciò si aggiunga che oltre al forte periodo recessivo che investe il mercato immobiliare, in particolare per i terreni edificabili, nel caso trattandosi di "Edilizia Residenziale Convenzionata".

Da ciò ricavare quindi il valore del terreno, inteso come investimento massimo possibile per qualsiasi imprenditore, compresa la considerazione sulla vocazione "convenzionata" degli alloggi ricavabili.

Il Valore Unitario/mq espresso è il coacervo di simili considerazioni.

CONDIZIONI "VALORE DI LIQUIDAZIONE"

(somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal Valore di Mercato)

Tutto quanto premesso, considerato che al Perito viene richiesto di determinare la consistenza ed il più probabile valore di mercato del terreno in questione, è necessario ripercorrere quelle condizioni che definiscono l'attuale "valore commerciale" del medesimo.

Sulla scorta delle intervenute modificazioni urbanistiche, si ritiene formulare un nuovo valore commerciale.

Appare evidente come l'alea in questione superi i limiti di quanto normalmente ricadente su ciascuno dei contraenti.

Per tali ragioni la stima dell'immobile precedentemente determinata a "valore intero" sulla scorta di un "Prezzo Unitario Medio", viene ulteriormente abbattuta discrezionalmente dal Perito nella percentuale ritenuta più opportuna che tenga in considerazione tutto quanto sopra premesso, oltre alla situazione di mercato così depressa per immobili di questa tipologia, ulteriormente abbattuta dalle recenti problematiche di tipo sanitario COVID-19.

15 - Giudizio di stima

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

Calcolo Superficie Convenzionale:

Fig.30 Part.335 - 338/ Lotto edificabile "Edilizia Convenzionata"

VALORE DI STIMA AL 18.01.2018

Sup. Catastale mq. 1926

mq. 1.926,00 x €/mq. 140,00 = €. 269.640,00

VALORE DI STIMA "PRUDENZIALE"

€. 269.640,00 x 0,70 = €. 188.748,00

arrotondato a €. 185.000,00 €/centottantacinquemila

VALORE DI STIMA AL 15.09.2020

"IMMEDIATO REALIZZO"

Considerando quanto descritto relativamente allo stato di grande incertezza urbanistica, ovvero il termine ultimo così ravvicinato (3 mesi) per la presentazione di un Progetto Edilizio da parte di un Soggetto Attuatore, oltre alla entità dei costi materiali e fissi da sostenere, rapportati all'incertezza economica della immissione sul mercato a opere ultimate, si ritiene che tutto ciò comporti la necessità di procedere secondo "Immediato Realizzo".

Tale diniegata prospettiva risulta allo stato odierno praticamente inevitabile.

€. 185.000,00 x 0,50 = €. 92.500,00

arrotondato € 92.000,00 / novantaduemila

Forlì, 15 settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

