

# TRIBUNALE DI VITERBO

## SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO [REDACTED]

RCP n.09/2014

Commissario Giudiziale : dott. Giancarlo Puri

Giudice Delegato : dott.ssa Chiara Serafini

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con provvedimento emesso il 25/06/2015 il G.D. dott.ssa Chiara Serafini ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Roberto Bennati, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n° 159, per la stima del valore degli immobili e dei manufatti di calcestruzzo indicati nella istanza depositata dal Commissario Giudiziale in data 27/05/2015 fissando il termine di deposito della relazione al 15/09/2015 successivamente prorogato al 15/12/2015 con Decisione del Giudice del 17/09/2015.

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Al fine di espletare l'incarico affidatomi ho effettuato i seguenti sopralluoghi :

In data 14/07/2015 ad Orte presso lo stabilimento [REDACTED] alla presenza del Commissario Giudiziale dott. Giancarlo Puri, del CTU dott. Mangano, del liquidatore dott. Tondi e del socio ed ex amministratore della [REDACTED]

In data 21 e 22/07/2015 presso i beni oggetto di stima siti a Bologna, Cattatico (RE), Mirano (VE) e Ravenna alla presenza del dott. Tondi liquidatore della [REDACTED]

In data 07/08/2015 presso i terreni oggetto di stima siti in Terni e Orte alla presenza del dott. Tondi liquidatore della [REDACTED]

In data 01/10/2015 ore 9,30 presso lo stabilimento di Orte al fine di inventariare i manufatti di calcestruzzo stoccati sui piazzali alla presenza del dott. Tondi liquidatore della [REDACTED] e del [REDACTED] ex amministratore della [REDACTED]

In data 01/10/2015 ore 16.00 presso lo stabilimento di Orte alla presenza del dott. Puri, del C.T.U. dott. Mangano, del C.T.U. ing. Belella, del dott. Tondi e del [REDACTED]  
[REDACTED]

In data 21/10/2015 presso il bene oggetto di stima sito a Roma alla presenza del dott. Tondi

In data 24/11/2015 a Orte incontro con l'ingegnere capo dell'ufficio urbanistica del Comune di Orte

In data 30/11/2015 a Orte sopralluogo al Centro Interporto.

Ho esaminato la seguente documentazione fornitami in tempi successivi dal Commissario Giudiziale dott. Puri e dal dott. Tondi liquidatore della [REDACTED] o estratti dal sottoscritto in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, dal Centro Interporto di Orte, dalla Banca dati della Agenzia delle Entrate e dai Borsini immobiliari.

- N. 9 perizie di parte
- Convenzione urbanistica con il Comune di Roma – rogito notaio Ungari  
Trasatti di Roma del 16/10/2008
- Atto di provenienza immobile di Roma – notaio Fabio Orlandi di Roma del  
18/12/2013 n.
- Richiesta del Certificato di Agibilità c/o Roma capitale dell'immobile di Roma
- Attestato prestazione energetica immobile di Roma
- Fattura n. 246/F [REDACTED] x immobile di Roma
- Nota 2° trimestre 2015 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nazionale

- Rilevazione 2° semestre 2014 (OMI) regione Lazio
- Atto di provenienza immobili di Mirano (VE) notaio Ungari Trasatti del 24/07/2013 n. 481
- Certificato di Agibilità immobili di Mirano (VE)
- Fattura n. 269/2013 di ██████████ x immobili di Mirano(VE)
- Rilevazione 2° semestre 2014 (OMI) regione Veneto
- Atto di provenienza immobili di Gattatico (RE) notaio Ungari Trasatti del 24/07/2013 n. 480
- Fattura n. 113000556 di ██████████ x immobili di Gattatico (RE)
- Rilevazione 2° semestre 2014 (OMI) regione Emilia Romagna
- Fattura n. 113000557 di ██████████ x immobili di Gattatico (RE)
- Atto di provenienza immobili di Bologna notaio Ungari Trasatti del 24/07/2013 n. 478
- Fattura n. 100114/13 di ██████████ x immobili di Bologna
- Borsino Immobiliare città di Bologna
- Rilevazione 1° semestre 2015 (OMI) comune di Bologna
- Atto di provenienza immobile di Ravenna notaio Ungari Trasatti del 24/07/2013 n. 479
- Convenzione con il Comune di Ravenna – atto notaio Giancarlo Pasi n. 404
- Rilevazione 1° semestre 2015 (OMI) comune di Ravenna
- Atto di provenienza immobili di Terni notaio Filippo Clerico di terni del 28/09/2010 n. 5082
- Atto di scissione parziale proporzionale – notaio Filippo Clerico di Terni del 08/10/2010 n. 10268
- Rilevazione 1° semestre 2015 (OMI) comune di Terni
- Borsino Immobiliare della città di Terni

- Atto di conferimento immobili di Orte – notaio Filippo Clerico di Terni del 20/09/2007 n. 5082
- Stralcio P.R.G. Comune di Orte
- Delibera Giunta Comune di Orte n. 23 del 04/03/2010
- Delibera Giunta Comune di Orte n. 141 del 30/09/2014
- Parere di congruità Agenzia del Territorio per aree industriali Orte
- Contratto fornitura capannone a soc. [REDACTED] per interporto di Fiumicino
- Atto integrativo di fornitura capannone a soc. [REDACTED] per interporto di Fiumicino del 06/10/2008

### **I BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima si possono raggruppare in undici lotti :

**LOTTO N. 2**

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 73 - piano 2-3 – categoria A/2 – classe 5 – vani 4 - R.C. 444,15

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 44- piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – mq.18 - R.C. 71,58

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### **LOTTO N. 3**

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 74 - piano 2-3 – categoria A/2 – classe 5 – vani 3,5 - R.C. 388,63

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 49 - piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – mq.17 - R.C. 67,60

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### **LOTTO N. 4**

1 – Appartamento sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.14, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 102 - piano 2 – categoria A/2 – classe 2 – vani 5,5 - R.C. 525,49

2 – Locale di deposito sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 71 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 8 - R.C. 17,77

3 – Box auto sito nel Comune di Gattatico (RE) via Giuseppe Donati snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 16 - piano S1 – categoria C/6 – classe 3 – mq.17 - R.C. 68,48

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

#### **LOTTO N. 5**

1 – Negozio sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.20, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 75 - piano T – categoria C/1 – classe 5 – mq.72 - R.C. 1.122,98

2 – Magazzino sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 53 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 23 - R.C. 51,08

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

#### **LOTTO N. 6**

1 – Negozio sito nel Comune di Bologna piazza La Veneta n.6/A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 191 - particella 768 – sub 9 - piano T – categoria C/1 – classe 9 – Z.C. 1 - mq.68 - R.C. 3.726,13

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

#### **LOTTO N. 7**

1 – Terreno sito nel Comune di Ravenna, via Frisi, distinto in catasto terreni :

- Foglio 70 – part. 547 – Seminativo – Classe 2 – mq. 20 – R.D.0,16 – R.A. 0,14
- Foglio 70 – part. 548 – Seminativo – Classe 2 – mq. 208 – R.D.1,72 – R.A.1,45
- Foglio 100 – part. 118 – Seminativo – Classe 2 – mq. 30– R.D.0,25 – R.A.0,21
- Foglio 100 – part. 119 – Seminativo – Classe 2 – mq. 699– R.D.5,77 – R.A.4,87

- Foglio 70 – part. 597 – Seminativo – Classe 2 – mq. 4.068– R.D.33,55–R.A.28,36

Superficie totale = mq. 5.025

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### LOTTO N. 8

1 – Terreno sito nel Comune di Terni, via Aleardi, distinto in catasto terreni :

Foglio 114 – part. 259 – Sem.irrig. – Classe 2 – mq. 1.220 – R.D.11,03 – R.A. 6,62

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### LOTTO N. 9

1 – Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. Casale Marchese, distinto in catasto terreni :

Foglio 50 – part. 8 – Bosco Alto – Classe U – mq. 9.880 – R.D.4,08 – R.A. 3,06

Foglio 50 - part.348 – seminativ– classe 2 – mq. 32.000- R.D. 264,43 – R.A. 107,42

semin.arb.- classe 2- mq. 6.365 – R.D. 52,60 – R.A. 24,65

mq. 48.245

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### LOTTO N. 10

1 – Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. S.Liberato, distinto in catasto terreni:

Foglio 40 – part. 39 – Vigneto – Classe 2 – mq. 2.170 – R.D 22,75 – R.A. 13,45

Foglio 40 - part. 40 – fabbricato rurale – mq. 500

Foglio 40 – part. 41 - semin.arb.- classe 2- mq. 15.090 – R.D 119,24 – R.A. 58,45

Foglio 40 –part.45–AA - sem.arb.- classe 2- mq. 18.000 – R.D 142,23 – R.A. 60,43

–part.45–AB - sem.arb.- classe 3- mq. 5.110 – R.D 24,54 – R.A. 14,52

Foglio 40 – part.300 - sem.arb.- classe 2- mq. 10 – R.D 0,08 – R.A. 0,04

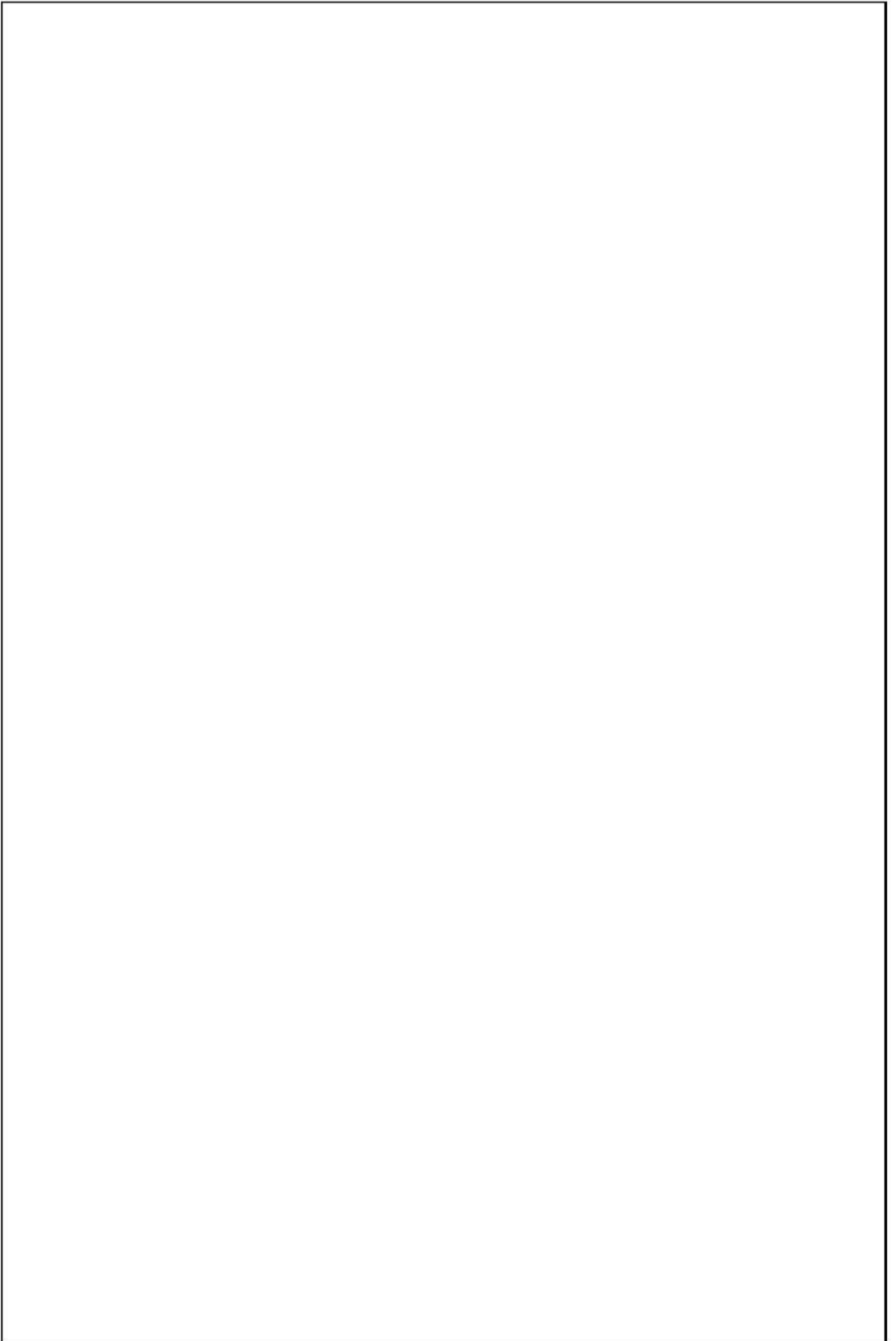
M q. 40.880

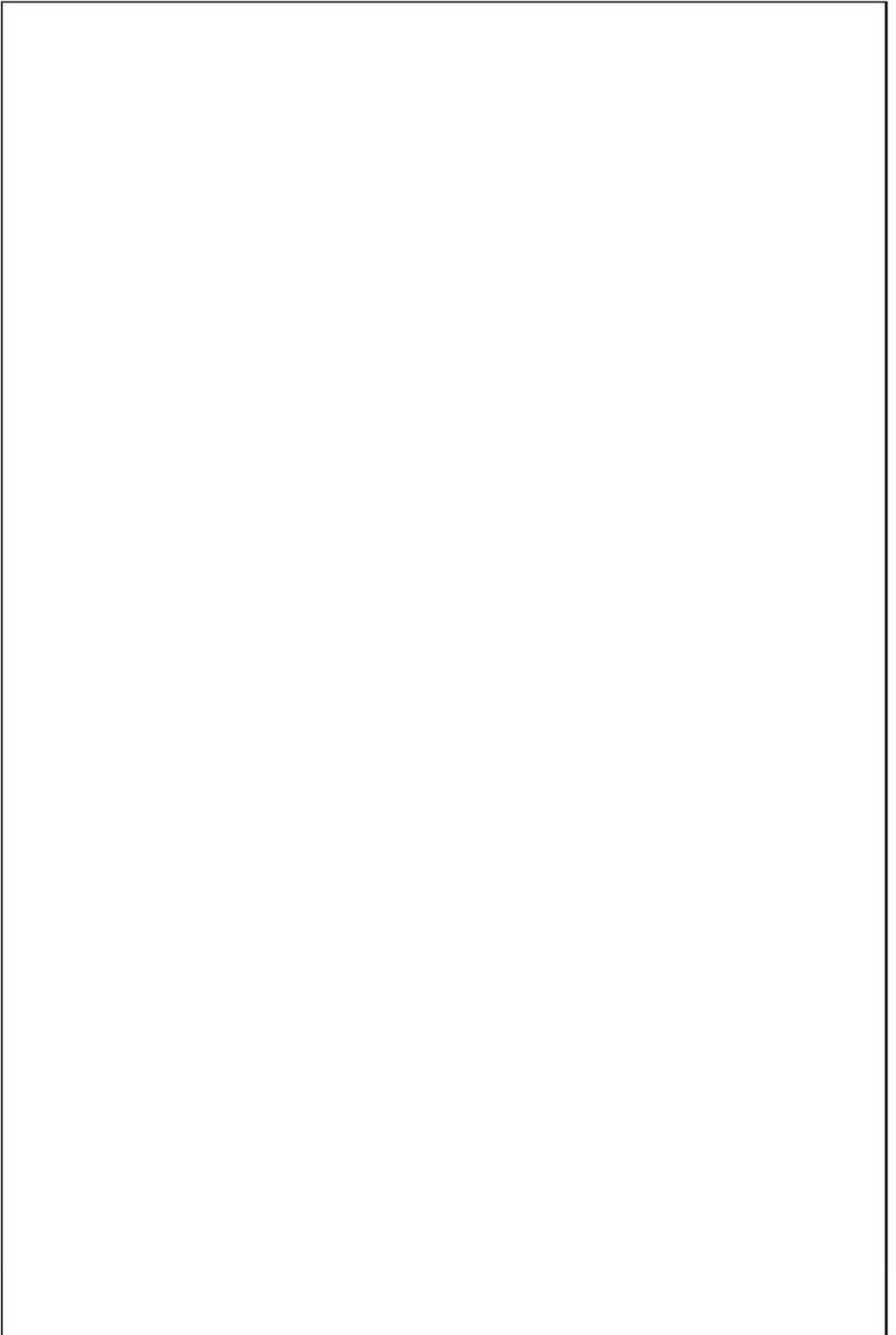
Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

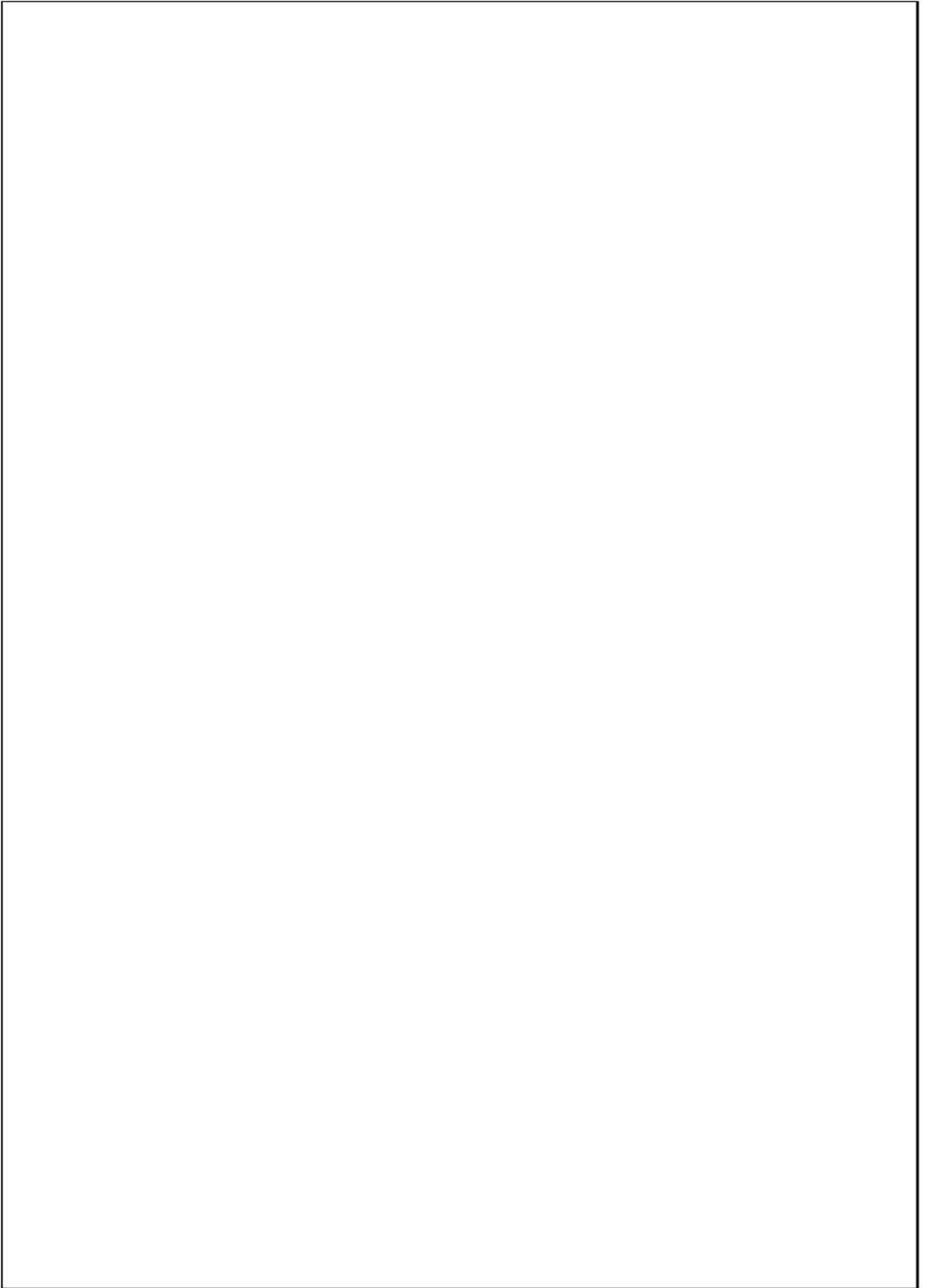
**PREMESSA**

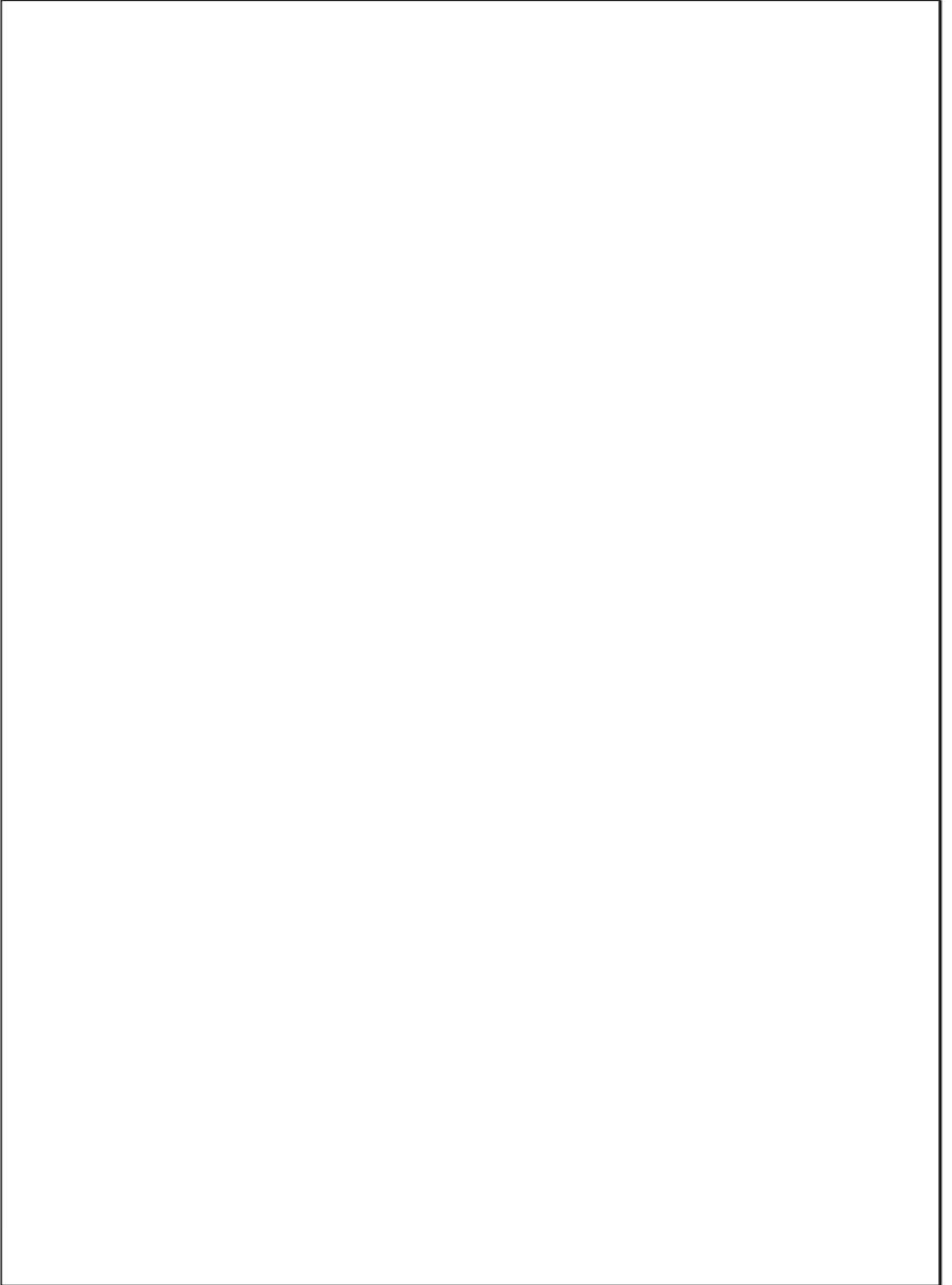
**Per facilitare la lettura della perizia, si riporta di seguito la relazione e la valutazione mentre negli 11 allegati si raccoglie la documentazione a corredo della stima.**

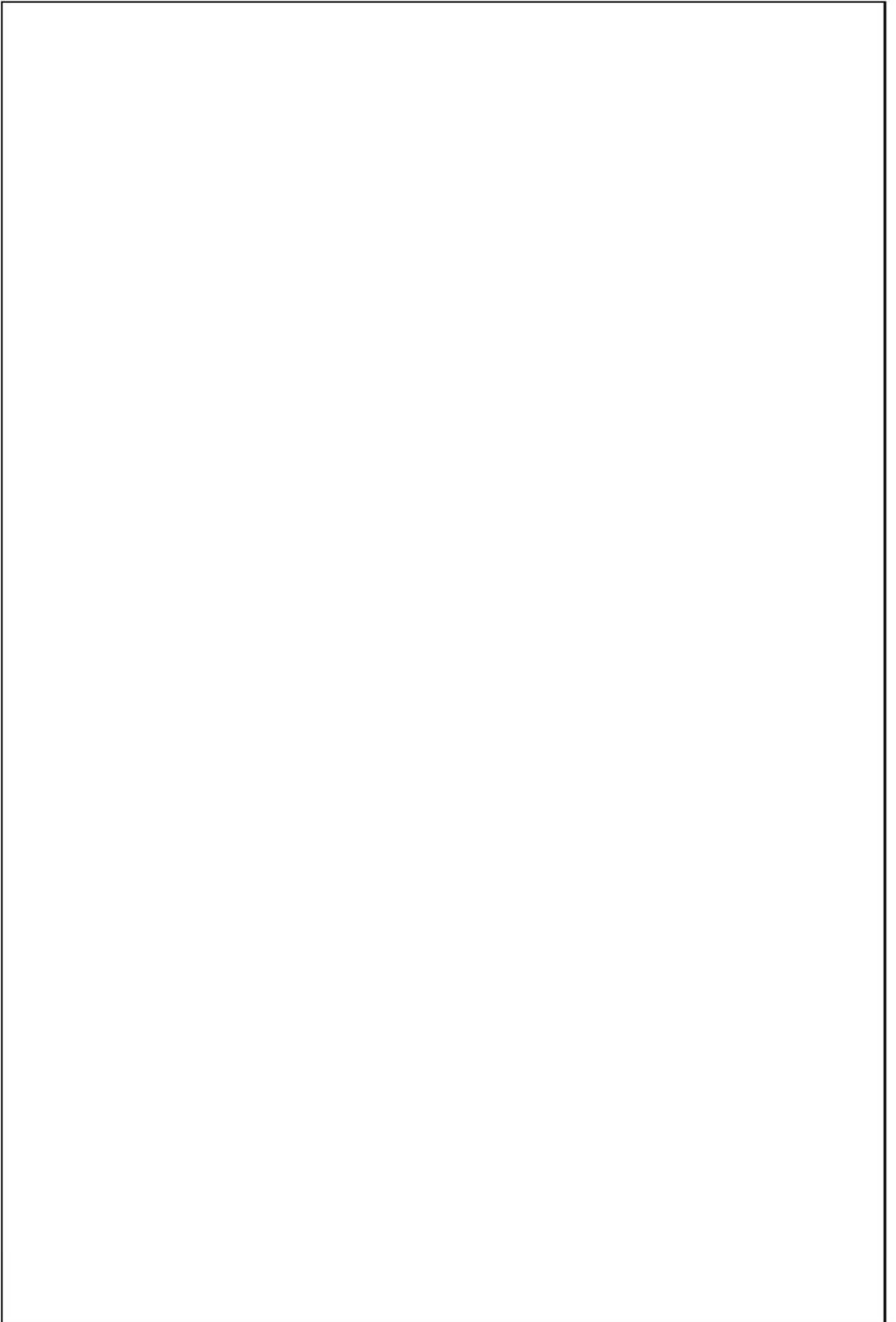


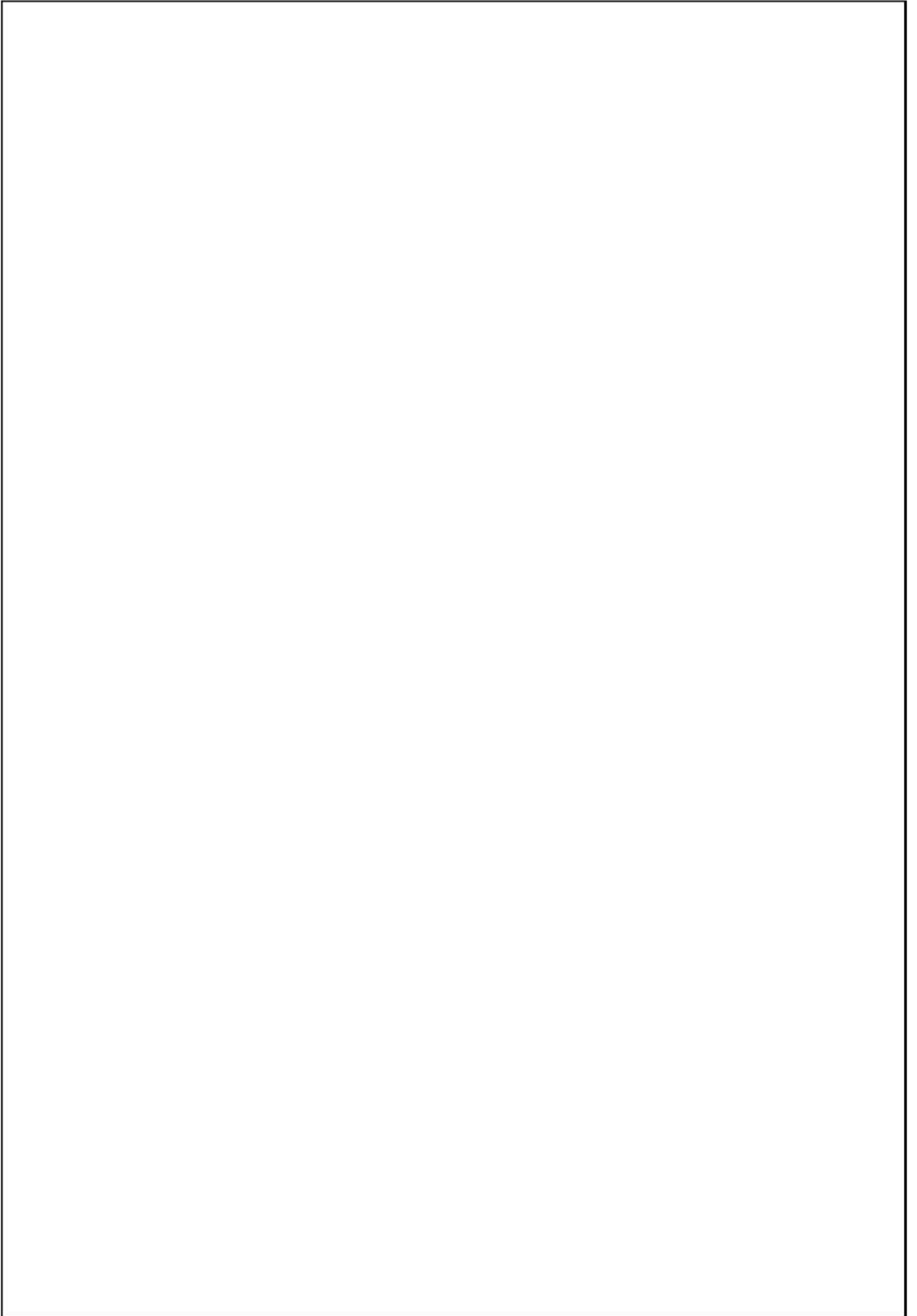


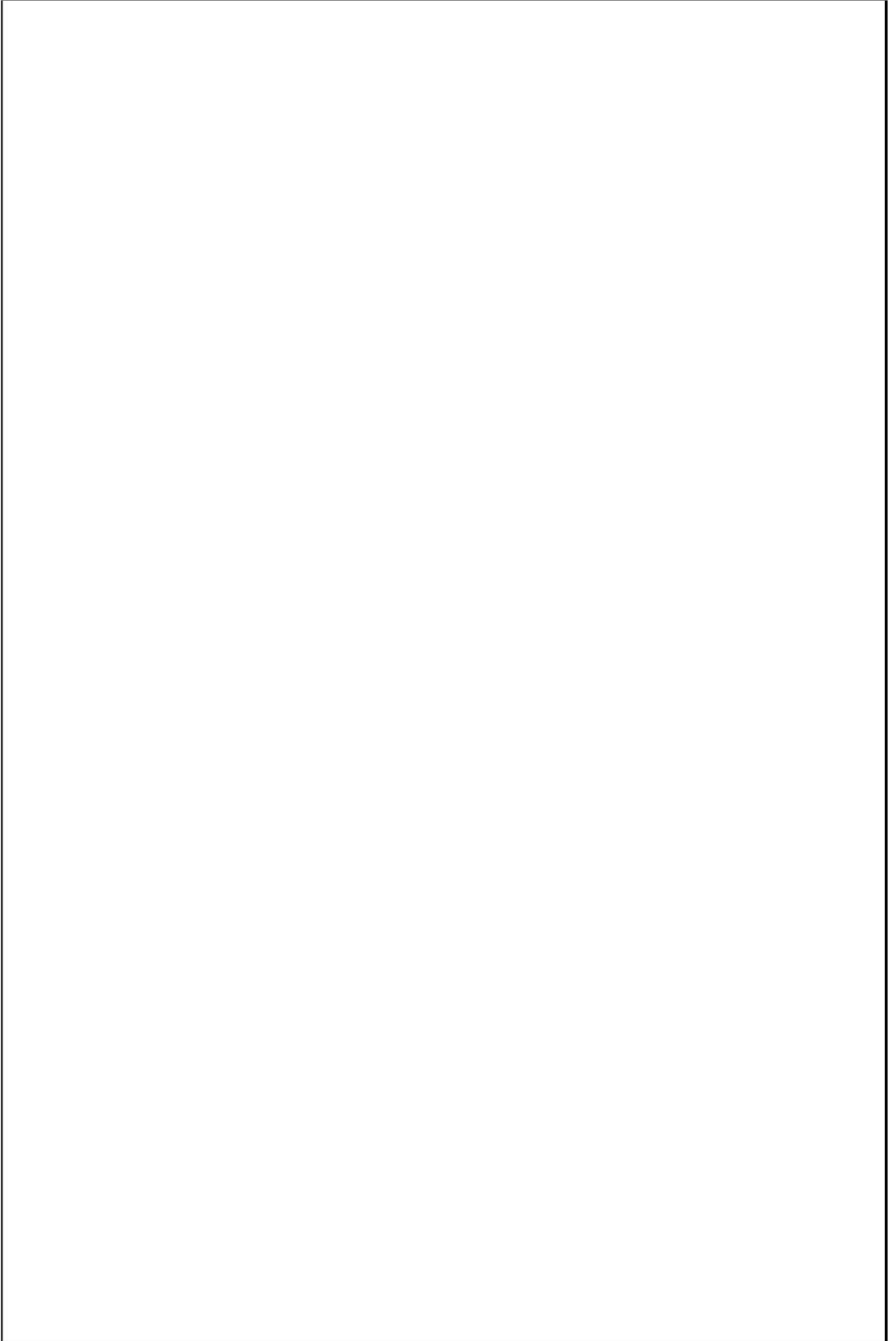












**LOTTO N. 2**

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, interno 14 sub 73

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, sub sub 44

**1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'****1.1– Localizzazione**

Le unità immobiliari sono state realizzate in una nuova zona di espansione di Mirano, cittadina di 26.000 abitanti posta a 22 Km. dal centro di Venezia, 22 km. da Padova e 27 Km. da Treviso. E' collocata lungo l'antica via Miranese (SP 32) direttrice di collegamento tra Mestre e Padova e a 6 km. dalla autostrada A/4.

La zona dista 2 km. dal centro della cittadina che è dotata di servizi commerciali, direzionali e sanitari. L'appartamento è del tipo duplex con il primo livello posto al secondo piano ed il secondo livello nel sottotetto. Il box auto è posto a piano interrato. L'edificio è di nuova costruzione e affaccia su un'area a verde.

E' del tipo duplex con il primo livello il pranzo – soggiorno - angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e loggia e collegato con una scale interna al secondo livello sottotetto costituito da un unico ambiente di altezza variabile da 2,90 a 0,50 e una terrazza.

**1.2- Descrizione degli immobili.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è a tetto, le facciate sono a cortina protette da ampi balconi. L'appartamento è costituito al primo livello da ingresso – soggiorno - pranzo - angolo cottura , disimpegno, una camera da letto matrimoniale un bagno, un ripostiglio una loggia. Con una scala interna di legno dal soggiorno si accede alla mansarda costituita da un unico



ambiente di altezza variabile da 2,90 m. a 0,50 m. ed ad una terrazza. I pavimenti del soggiorno, della cucina, del bagno e della mansarda sono di grès porcellanato, della camera da letto di parquet di legno, della loggia e della terrazza di grès antidrucciolo ed antigelivo. Le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle di ceramica e quelle degli altri ambienti sono tinteggiate. Le porte interne sono di legno tamburate. Il soffitto della mansarda è di legno con travi e tavole di pino a faccia vista. Il portoncino di ingresso è blindato. Gli infissi esterni di legno con vetri camera. La cantina ha la porta di lamiera zincata e le pareti in blocchi tipo leca a faccia vista e tinteggiati. Il box auto ha il pavimento di cemento industriale. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti : in particolare l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo alimentato a gas metano. La classe energetica è B. L'appartamento è dotato inoltre di impianto elettrico, TF e TV/SAT in tutte le stanze. I bagni completi di tazza, bidet, lavabo e doccia. Lo stato di conservazione dell'edificio, dell'appartamento e del box auto è buono. L'immobile è libero.

### 1.3 – Dati catastali

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 73 - piano 2-3 – categoria A/2 – classe 5 – vani 4 - R.C. 444,15

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 44- piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – mq.18 - R.C. 71,58

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per

#### 1.4 – Dati urbanistici

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372, si evince che gli immobili sono stati costruiti a seguito di Convenzione tra il [REDACTED] con il Comune di Mirano per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata C2.2/1 stipulata dal notaio Stefano Grieb di Mirano in data 21/09/2004 rep. 38543/3440, registrato in data 01/10/2004 al n. 101264 e trascritto in data 08/10/2004 al n. 25926, modificata per procrastinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione con atto a rogito del detto notaio Grieb del 10/04/2008 rep. 42464, registrato il 22/04/2008 al n. 5906 e trascritto il 05/05/2008 al n. 10277 di formalità. Nello stesso atto si dichiara che il [REDACTED] ha esaurito il proprio scopo. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato, come riportato nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372,

- Permesso di Costruire n. 40/06 rilasciato dal Comune di Mirano in data 02/02/2007
- Permesso di Costruire in variante n. 401/07 rilasciato dal Comune di Roma in data 19/10/2007
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) il 17/01/2013 prot. 5322
- I lavori di costruzione sono iniziati in data 06/06/2007
- I lavori sono ultimati in data 14/05/2010
- **Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 25/05/2010 n. 40/06**

### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372,

A detto atto è stato allegato l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)

Infine all'art. 5 – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 189.000,00 oltre iva (10%), specificando che la *“Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice senza interessi entro e non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013.”* L'importo è stato corrisposto dalla [REDACTED] [REDACTED] per compensazione di partite contabili come da fattura n. 269/2013 emessa da [REDACTED] in data 24/07/13.

## 2 – STIMA DEI BENI

### 2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, per il numero di tutte le tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare per le compravendite del settore residenziale l'incremento è del + 8,20% e nelle città capoluogo raggiunge quasi il 10%. Questo segnale positivo è a seguito degli effetti positivi dell'entrata in vigore a partire dal 1 gennaio 2014 di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecarie e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari rilevanti soprattutto nel settore abitativo.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni su scala nazionale si nota un cambiamento di tendenza rispetto al 1° semestre 2004 passando dal 49,40 nel 1° semestre 2014 al 52,40 nel 1° semestre 2015 con un incremento del 6,07 %.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni della provincia di Venezia e alla macroarea "Cintura Veneziana" non è ancora uscita la nota OMI relativa al 2° trimestre 2015 per la regione Veneto, l'ultima rilevazione risale al 2° semestre 2014. da detto studio si evidenzia che la Cintura Veneta ha avuto nel secondo sem. 2014 un numero di NTN di 1.055 con un incremento rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente dello 8,7% mentre le quotazioni medie al mq. nel 2° semestre 2014 sono pari ad 1.458 €/mq. con un decremento rispetto al 1° semestre del 2014 del 0,5% minore comunque rispetto a Venezia Capoluogo. All'interno della Cintura Veneziana la quotazione 2014 media nel Comune di Mirano è di €/mq 1.529 attestandosi tra le più alte insieme a quelle dei Comuni di Dolo e Spinea della Cintura Veneziana, con un numero di NTN 147 con incremento del 4,0% su base annua.

## **2.2 – Metodo di valutazione**

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta dal fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso.

### 2.3 – Consistenza

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda i beni in oggetto è il mq. lordo per l'appartamento e il box ed il mq. netto per i balconi. La consistenza dell'immobile desunta dalle schede catastali risulta essere la seguente :

- Appartamento	mq. 54,00
- Mansarda	mq. 37,20
- Balcone e terrazza	mq. 38,05
- Box auto	mq. 17,40

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Appartamento	mq. 54,00 x 1,00 = mq. 54,00
- Mansarda	mq. 37,20 x 0,70 = mq. 26,04
- Balcone e terrazza	mq. 38,05 x 0,30 = mq. 11,42
- Box auto	mq. 17,40 x 0,50 = <u>mq. 8,70</u>
	Sommano mq.100,16

### 2.4 - Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di nuova costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, che nella zona sono presenti i servizi essenziali, considerato altresì che trattasi di zona periferica, si è definito il valore medio unitario da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, che è pari a €/mq. 1.529, che non tengono conto però dello stato di manutenzione dell'immobile mentre i valori delle

offerte nella zona per edifici nuovi variano da 1.650 €/mq a 2.300 €/mq. Considerando che per definire il valore cauzionale in linea con il Codice ABI : “ *Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara*”, si ritiene equo che detto valore sia di **1.800,00 €/mq.**

**Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :**

mq. 100,16 x €/mq. 1.800 = €. 180.288,00 arrotondato a **€. 180.000,00**

### **LOTTO N. 3**

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49,interno 13 sub 74

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, sub 49

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

## **1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'**

### **1.1– Localizzazione**

Le unità immobiliari sono state realizzate in una nuova zona di espansione di Mirano, cittadina di 26.000 abitanti posta a 22 Km. dal centro di Venezia, 22 km. da Padova e 27 Km. da Treviso. E' collocata lungo l'antica via Miranese (SP 32) direttrice di collegamento tra Mestre e Padova e a 6 km. dalla autostrada A/4.

La zona dista 2 km. dal centro della cittadina che è dotata di servizi commerciali, direzionali e sanitari. L'appartamento è del tipo duplex con il primo livello posto al secondo piano ed il secondo livello nel sottotetto. Il box auto è posto a piano interrato. L'edificio è di nuova costruzione e affaccia su un'area a verde.

E' del tipo duplex con il primo livello il pranzo – soggiorno - angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e balcone e collegato con una scale interna al secondo livello sottotetto costituito da un unico ambiente di altezza variabile da 2,90 a 0,50.

### **1.2– Descrizione degli immobili.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è a tetto, le facciate sono a cortina protette da ampi balconi. L'appartamento è costituito al primo livello da ingresso – soggiorno - pranzo - angolo cottura , disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno, un ripostiglio un balcone. Con una scala interna di legno dal soggiorno si accede alla mansarda costituita da un unico ambiente di altezza variabile da 2,90 m. a 0,50 m. I pavimenti del soggiorno, della cucina, del bagno e della mansarda sono di grès porcellanato, della camera da letto di parquet di legno, della loggia e della terrazza di grès antidrucciolo ed antigelivo. Le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle di ceramica e quelle degli altri ambienti sono tinteggiate. Le porte interne sono di legno tamburate. Il soffitto della mansarda è di legno con travi e tavole di pino a faccia vista. Il portoncino di ingresso è blindato. Gli infissi esterni di legno con vetri camera. La cantina ha la porta di lamiera zincata e le pareti in blocchi tipo leca a faccia vista e tinteggiati. Il box auto ha il pavimento di cemento industriale. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti : in particolare l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo alimentato a gas metano. La classe energetica è B. L'appartamento è dotato inoltre di impianto

elettrico, TF e TV/SAT in tutte le stanze. Il bagni completi di tazza, bidet, lavabo e doccia. Lo stato di conservazione dell'edificio, dell'appartamento e del box auto è buono. L'immobile è libero.

### 1.3 – Dati catastali

1 – Appartamento sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 74 - piano 2-3 – categoria A/2 – classe 5 – vani 3,5 - R.C. 388,63

2 – Box auto sito nel Comune di Mirano (VE) via Santa Bakhita n.49, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 - particella 1210 – sub 49 - piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – mq.17 - R.C. 67,60

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### 1.4 – Dati urbanistici

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372, si evince che gli immobili sono stati costruiti a seguito di [REDACTED] con il Comune di Mirano per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata C2.2/1 stipulata dal notaio Stefano Grieb di Mirano in data 21/09/2004 rep. 38543/3440, registrato in data 01/10/2004 al n. 101264 e trascritto in data 08/10/2004 al n. 25926, modificata per procrastinare l'esecuzione di opere di urbanizzazione con atto a rogito del detto notaio Grieb del 10/04/2008 rep. 42464, registrato il 22/04/2008 al n. 5906 e trascritto il 05/05/2008 al n. 10277 di formalità. Nello stesso atto si dichiara che il [REDACTED] ha esaurito il proprio scopo.



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato, come riportato nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372,

- Permesso di Costruire n. 40/06 rilasciato dal Comune di Mirano in data 02/02/2007
- Permesso di Costruire in variante n. 401/07 rilasciato dal Comune di Roma in data 19/10/2007
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) il 17/01/2013 prot. 5322
- I lavori di costruzione sono iniziati in data 06/06/2007
- I lavori sono ultimati in data 14/05/2010
- **Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 25/05/2010 n. 40/06**

#### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 481, raccolta 372,

A detto atto è stato allegato l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)

Infine all'art. 5 – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 200.000,00 oltre iva (10%), specificando che la *“Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice senza interessi entro e non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013.”* L'importo è stato corrisposto dalla [REDACTED] [REDACTED] per compensazione di partite contabili come da fattura n. 269/2013 emessa da [REDACTED] in data 24/07/13.

## **2 – STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, per il numero di tutte le tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare per le compravendite del settore residenziale l'incremento è del + 8,20% e nelle città capoluogo raggiunge quasi il 10%. Questo segnale positivo è a seguito degli effetti positivi dell'entrata in vigore a partire dal 1 gennaio 2014 di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecarie e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari rilevanti soprattutto nel settore abitativo.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni su scala nazionale si nota un cambiamento di tendenza rispetto al 1° semestre 2014 passando dal 49,40 nel 1° semestre 2014 al 52,40 nel 1° semestre 2015 con un incremento del 6,07 %.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni della provincia di Venezia e alla macroarea "Cintura Veneziana" non è ancora uscita la nota OMI relativa al 2° trimestre 2015 per la regione Veneto, l'ultima rilevazione risale al 2° semestre 2014. da detto studio si evidenzia che la Cintura Veneta ha avuto nel secondo sem. 2014 un numero di NTN di 1.055 con un incremento rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente dello 8,7% mentre le quotazioni medie al mq. nel 2° semestre 2014 sono pari ad 1.458 €/mq. con un decremento rispetto al 1° semestre del 2014 del 0,5% minore comunque rispetto a Venezia Capoluogo. All'interno della Cintura Veneziana la quotazione 2014 media nel Comune di Mirano è di €/mq 1.529 attestandosi tra le più alte insieme a quelle dei Comuni di

Dolo e Spinea della Cintura Veneziana, con un numero di NTN 147 con incremento del 4,0% su base annua.

## 2.2 – Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta dal fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso.

## 2.3 – Consistenza

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda i beni in oggetto è il mq. lordo per l'appartamento e il box ed il mq. netto per i balconi. La consistenza dell'immobile desunta dalle schede catastali risulta essere la seguente :

- Appartamento mq. 53,04
- Mansarda mq. 52,76
- Balcone mq. 11,20
- Box auto mq. 18,56

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Appartamento mq. 53,04 x 1,00 = mq. 53,04

- Mansarda	mq. 52,76 x 0,70 = mq. 36,93
- Balcone	mq. 11,20 x 0,30 = mq. 3,36
- Box auto	mq. 18,56 x 0,50 = <u>mq. 9,28</u>
	Sommano mq. 102,61

## 2.4 - Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di nuova costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, che nella zona sono presenti i servizi essenziali, considerato altresì che trattasi di zona periferica, si è definito il valore medio unitario da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, che è pari a €/mq. 1.529, che non tengono conto però dello stato di manutenzione dell'immobile mentre i valori delle offerte nella zona per edifici nuovi variano da 1.650 €/mq a 2.300 €/mq per definire il valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*, si ritiene equo che detto valore sia di **1.800,00 €/mq.**

**Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :**

$$\text{mq. } 102,61 \times \text{€. } 1.800 = \text{€. } 184.698,00 \text{ arrotondato a } \text{€. } \mathbf{184.000,00}$$

**LOTTO N. 4**

1 – Appartamento sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.14, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 102 - piano 2 – categoria A/2 – classe 2 – vani 5,5 - R.C. 525,49

2 – Locale di deposito sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 71 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 8 - R.C. 17,77 )

3 – Box auto sito nel Comune di Gattatico (RE) via Giuseppe Donati snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 16 - piano S1 – categoria C/6 – classe 3 – mq.17 - R.C. 68,48

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

**1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'****1.1– Localizzazione**

Le unità immobiliari sono state realizzate in una nuova zona di espansione in località Taneto del Comune di Gattatico (RE), cittadina di 5.900 abitanti posta a 11 Km. da Parma, 15 km. da Reggio Emilia, 6 km. dallo svincolo dell'autostrada A1 e 5 km. dalla Via Emilia. La popolazione del Comune ha avuto negli ultimi 30 anni un incremento del 30 % passando da 4.465 abitanti nel 1971 a 5.899 abitanti nel 2011. Questo fenomeno, in controtendenza rispetto al dato nazionale e regionale, è dovuto, grazie alla vicinanza alle città di Parma e Reggio e alla facilità di collegamento con l'autostrada e alla via Emilia, soprattutto alla possibilità di trovare abitazioni a costi più contenuti rispetto alle città suddette.

L'appartamento, di recente costruzione, è posto al secondo piano di un palazzina di due piani, con a piano terra dei locali commerciali, che affaccia su una grande piazza. Il box auto e la cantina sono posti a piano interrato.

### **1.2– Descrizione degli immobili.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è a tetto, le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è costituito da ingresso – soggiorno - pranzo - angolo cottura , disimpegno, due camere da letto una matrimoniale ed una singola, due bagni di cui uno con finestra, un ripostiglio e una loggia. Non è stato possibile visitare l'appartamento per la non disponibilità delle chiavi da parte del liquidatore. Si è visionato l'appartamento adiacente che il Liquidatore ha affermato essere equivalente per le finiture a quello oggetto di stima. I pavimenti del soggiorno, della cucina, del bagno e della mansarda sono di grès porcellanato, della camera da letto di parquet di legno, della loggia e della terrazza di grès antidrucciolo ed antigelivo. Le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle di ceramica e quelle degli altri ambienti sono tinteggiate. Le porte interne sono di legno tamburate. Il portoncino di ingresso è blindato. Gli infissi esterni di alluminio con vetri camera. La cantina ha la porta di lamiera zincata e le pareti in blocchi tipo leca a faccia vista e tinteggiati. Il box auto ha il pavimento di cemento industriale. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti : in particolare l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo alimentato a gas metano. La classe energetica è B. L'appartamento è dotato inoltre di impianto elettrico, TF e TV/SAT in tutte le stanze. I bagni completi di tazza, bidet, lavabo e doccia. Lo stato di conservazione dell'edificio, dell'appartamento e del box auto è buono.

### 1.3 – Dati catastali

1 – Appartamento sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.14, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 102 - piano 2 – categoria A/2 – classe 2 – vani 5,5 - R.C. 525,49

2 – Locale di deposito sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 71 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 8 - R.C. 17,77 )

3 – Box auto sito nel Comune di Gattatico (RE) via Giuseppe Donati snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 16 - piano S1 – categoria C/6 – classe 3 – mq.17 - R.C. 68,48

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### 1.4 – Dati urbanistici

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 480, raccolta 371 , si evince che gli immobili sono stati costruiti a seguito di Convenzione con il Comune di Gattatico per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato C2.e) stipulata dal notaio Claudio Giannotti di Modena in data 30/10/2006 rep. 25532/8235, registrato in data 27/11/2006 al n. 14830 e trascritto in data 28/11/2006 al n. 21185 e 21186, modificata con atto a rogito del detto notaio Giannotti del 29/11/2007 rep. 26103/8604, registrato il 27/12/2007 al n. 22814 e trascritto il 28/12/2007 al n.22814 di formalità. Nello stesso atto si dichiara *che il venditore [REDACTED] con sede in [REDACTED] si impegna e si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni e qualsiasi obbligo, onere, adempimento e spesa diretti relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. **La parte acquirente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad***

***inserire negli atti di trasferimento le clausole seguenti, da riportare nelle relative note di trascrizione.... (omissis)***

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato, come riportato nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma sopra citato

- Permesso di Costruire n. 07/2007 rilasciato dal Comune di Gattatico in data 11/06/2007
- Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA) del 15/10/2009 pratica n. 1380 prot. 10940
- Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA) del 14/10/2010 pratica n. 1506 prot. 9725
- Proroga di 12 mesi del Permesso di Costruire n. 07/2007 rilasciata in data 11/06/2010
- I lavori sono parzialmente ultimati in data 18/11/2010 come da comunicazione del 19/11/2010
- Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 19/11/2010 e nell'atto si attesta che *"in merito al certificato di agibilità deve intendersi verificato il cosiddetto silenzio assenso per essere trascorsi i termini di legge dalla data di presentazione senza che il Comune abbia dato risposta e prestando comunque ogni più ampia garanzia circa la sussistenza delle condizioni cui la legge subordina il conseguimento del predetto certificato"*

#### **1.5 – Provenienza dei beni**

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 480, raccolta 371,

A detto atto è stato allegato l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)



All'art.1.5 – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 192.000 per l'appartamento, €. 4.000 per la cantina e €. 16.000 per il box auto oltre iva (10%), specificando che la *"Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice senza interessi entro e non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013."* L'importo è stato corrisposto dalla [REDACTED] per compensazione di partite contabili come da fattura n. 113000556 in data 24/07/2013 emessa da [REDACTED]

## **2 – STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, per il numero di tutte le tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare per le compravendite del settore residenziale l'incremento è del + 8,20% e nelle città capoluogo raggiunge quasi il 10%. Questo segnale positivo è a seguito degli effetti positivi dell'entrata in vigore a partire dal 1 gennaio 2014 di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecarie e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari rilevanti soprattutto nel settore abitativo.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni su scala nazionale si nota un cambiamento di tendenza rispetto al 1° semestre 2004 passando dal 49,40 nel 1° semestre 2014 al 52,40 nel 1° semestre 2015 con un incremento del 6,07 %.

## 2.2 – Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta dal fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso.

## 2.3 – Consistenza

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda i beni in oggetto è il mq. lordo per l'appartamento e il box ed il mq. netto per i balconi. La consistenza dell'immobile desunta dalle schede catastali risulta essere la seguente :

- Appartamento	mq. 84,40
- Loggia	mq. 8,40
- Cantina	mq. 8,64
- Box auto	mq. 17,36

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Appartamento	mq. 84,40 x 1,00 = mq. 84,40
- Loggia	mq. 8,40 x 0,40 = mq. 3,36
- Cantina	mq. 8,64 x 0,30 = mq. 2,59
- Box auto	mq. 17,36 x 0,50 = <u>mq. 8,68</u>
	Sommano mq. 99,03

## 2.4 - Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di nuova costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, che nella zona sono presenti i servizi essenziali, considerato altresì che trattasi di zona periferica, si è definito il valore medio unitario da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni medie rilevate dall'OMI, pari a €/mq. 940, che non tengono conto però dello stato di manutenzione dell'immobile mentre i valori medi delle offerte nella zona per edifici nuovi variano da 1.600 €/mq a 2.300 €/mq per definire il valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*, si ritiene equo che detto valore sia di **1.600,00 €/mq.**

**Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :**

$$\text{mq. } 99,03 \quad \times \text{ €/mq. } 1.600 = \text{€. } 158.448,00 \text{ arrotondato a } \text{€. } \mathbf{158.000,00}$$

## LOTTO N. 5

1 – Negozio sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.20, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 75 - piano T – categoria C/1 – classe 5 – mq.72 - R.C. 1.122,98

2 – Magazzino sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 53 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 23 - R.C. 51,08

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

## **1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'**

### **1.1– Localizzazione**

Le unità immobiliari sono state realizzate in una nuova zona di espansione in località Taneto del Comune di Gattatico (RE), cittadina di 5.900 abitanti posta a 11 Km. da Parma, 15 km. da Reggio Emilia, 6 km. dallo svincolo dell'autostrada A1 e 5 km. dalla Via Emilia. La popolazione del Comune ha avuto negli ultimi 30 anni un incremento del 30 % passando da 4.465 abitanti nel 1971 a 5.899 abitanti nel 2011. Questo fenomeno, in controtendenza rispetto al dato nazionale e regionale, è dovuto alla vicinanza alle città di Parma e Reggio e alla facilità di collegamento con l'autostrada e alla via Emilia e quindi alla possibilità di trovare abitazioni a costi più contenuti rispetto alle città suddette.

Il negozio di recente costruzione, è posto a piano terra di un palazzina di due piani che affaccia su una grande piazza. Il magazzino è a piano interrato.

### **1.2– Descrizione degli immobili.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è a tetto, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Al negozio si accede da un portico di uso pubblico che affaccia sulla piazza è costituito da un ampio locale con quattro vetrine e quattro accessi su tre lati, un bagno con finestra e un antibagno con finestra. I pavimenti sono di grès porcellanato, Le pareti del bagno sono rivestire di piastrelle

di ceramica e quelle del negozio sono tinteggiate. Gli infissi esterni di alluminio con vetri di sicurezza. Il magazzino ha la porta di lamiera zincata e le pareti in blocchi tipo leca a faccia vista e tinteggiati il pavimento di cemento industriale. Il negozio è dotato di tutti gli impianti. Il bagno è completo di tazza, bidet, lavabo e doccia. L'antibagno ha un lavabo. Lo stato di conservazione dell'edificio, del negozio e del magazzino è buono. L'immobile è libero.

### 1.3 – Dati catastali

- 2 1 – Negozio sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum n.20, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 75 - piano T – categoria C/1 – classe 5 – mq.72 - R.C. 1.122,98
- 3 2 – Magazzino sito nel Comune di Gattatico (RE) piazza Tannetum snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38 - particella 500 – sub 53 - piano S1 – categoria C/2 – classe 3 – mq. 23 - R.C. 51,08
- 4 Intestato a ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ proprietà per 1/1

### 1.4 – Dati urbanistici

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 480, raccolta 371 , si evince che gli immobili sono stati costruiti a seguito di Convenzione con il Comune di Gattatico per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato C2.e) stipulata dal notaio Claudio Giannotti di Modena in data 30/10/2006 rep. 25532/8235, registrato in data 27/11/2006 al n. 14830 e trascritto in data 28/11/2006 al n. 21185 e 21186, modificata con atto a rogito del detto notaio Giannotti del 29/11/2007 rep. 26103/8604, registrato il 27/12/2007 al n. 22814 e trascritto il 28/12/2007 al n.22814 di formalità. Nello stesso atto si dichiara *che il venditore* ██████████ *di* ██████████ *con sede in Modena si impegna e si obbliga a tenere*

*indenne la parte acquirente da ogni e qualsiasi obbligo, onere, adempimento e spesa diretti relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. **La parte acquirente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire negli atti di trasferimento le clausole seguenti, da riportare nelle relative note di trascrizione.... (omissis)***

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato, come riportato nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma sopra citato

- Permesso di Costruire n. 07/2007 rilasciato dal Comune di Gattatico in data 11/06/2007
- Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA) del 15/10/2009 pratica n. 1380 prot. 10940
- Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA) del 14/10/2010 pratica n. 1506 prot. 9725
- Proroga di 12 mesi del Permesso di Costruire n. 07/2007 rilasciata in data 11/06/2010
- I lavori sono parzialmente ultimati in data 18/11/2010 come da comunicazione del 19/11/2010
- **Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 20/03/2014 prot. 2584/2014**

#### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 480, raccolta 371,

All'art.1.5 – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 156.000 per il negozio e € 22.000 per il magazzino oltre iva (10%), specificando che la *“Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice senza interessi entro e*

*non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013.”* L'importo è stato corrisposto dalla ██████████ per compensazione di partite contabili come da fattura n. 113000556 in data 24/07/2013 emessa da ██████████

L'acquisto del negozio è stato fatto al rustico e all'art. II.1 la parte venditrice si impegnavano a completare i lavori al prezzo di €28.727,27 entro il 31/12/2013 e la parte acquirente a pagare l'importo convenuto entro il 31/08/2013. I lavori sono stati ultimati ed il locale è agibile come da Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Cattatico in data 20/03/2014 prot. 2584/2014 e l'importo dei lavori è stato pagato come da fattura della ██████████ n. 113000557 del 24/07/2013.

## **2– STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, per il numero di tutte le tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare le compravendite del settore commerciale ritornano in campo positivo in crescita del 10,30%. Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Gattatico la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni medie sono pari ad 930 €/mq. per i negozi e 510 €/mq per i magazzini con stato conservativo normale. .

### **2.2 – Metodo di valutazione**

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione

secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta dal fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso.

### 2.3 – Consistenza

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda i beni in oggetto è il mq. lordo per l'appartamento e il box ed il mq. netto per i balconi. La consistenza dell'immobile desunta dalle schede catastali risulta essere la seguente :

- |             |           |
|-------------|-----------|
| - Negozio   | mq. 83,16 |
| - Magazzino | mq. 23,04 |

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- |             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| - Negozio   | mq. 83,16 x 1,00 = mq. 83,16       |
| - Magazzino | mq. 23,04 x 0,30 = <u>mq. 6,91</u> |
|             | Sommano mq. 90,07                  |

### 2.4 - Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di nuova costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, che nella zona sono presenti i servizi essenziali, considerato altresì che trattasi di zona periferica, si è definito il valore medio



unitario da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate la media delle quotazioni rilevate dall'OMI, pari a €/mq.930, che non tengono conto però dello stato di manutenzione dell'immobile mentre il valori medio delle offerte nella zona per negozi nuovi è di €. 1.875,00 per definire il valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*, si ritiene equo che detto valore sia di

Detto valore risulta essere di 1.500,00 €/mq.

**Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :**

mq. 90,07 x €/mq. 1.500 = €. 135.105 arrotondato a **€. 135.000,00**

## **LOTTO N. 6**

1 – Negozio sito nel Comune di Bologna piazza La Veneta n.6/A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 191 - particella 768 – sub 9 - piano T – categoria C/1 – classe 9 – Z.C. 1 - mq.68 - R.C. 3.726,13

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

## **1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'**

### **1.1– Localizzazione**

L' unità immobiliare è situata in piazza La Veneta 6/a, zona centrale della città di Bologna, posta sopra la stazione Bologna Zanolini servita dalle linee regionali e nei pressi della Porta S. Donato. E' vicina alla Stazione Centrale.

### **1.2– Descrizione degli immobili.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la copertura è a tetto, le facciate sono a cortina. Al negozio si accede da un portico di uso comune che affaccia su una piazza pedonale sistemata a verde, è costituito da un ampio locale con due vetrine e due accessi, un bagno con finestra con un antibagno. I pavimenti sono di grès porcellanato, le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle di ceramica e quelle del negozio sono tinteggiate., il soffitto è rivestito da un controsoffitto a quadrotti. Gli infissi esterni di alluminio con vetri di sicurezza. Serranda zincata motorizzata. Il negozio è dotato di tutti gli impianti. Il bagno ha la tazza ed il bidet del tipo sospesi. Il negozio comunica internamente con il vano scala ed è munito di porta blindata e di videocitofono. L' antibagno ha un lavabo. Lo stato di conservazione dell'edificio, del negozio è buono. L'immobile è libero.

### **1.3 – Dati catastali**

1 – Negozio sito nel Comune di Bologna piazza La Veneta n.6/A, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 191 - particella 768 – sub 9 - piano T – categoria C/1 – classe 9 – Z.C. 1 - mq.68 - R.C. 3.726,13

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

#### 1.4 – Dati urbanistici

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 478, raccolta 369 , si evince che l'immobile fa parte del fabbricato denominato "Lotto 2 " costruito a seguito di Convenzione con il Comune di Bologna e la Regione Emilia Romagna per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alla zona integrata di settore R5.8-Comparto "B" stipulata dal notaio Maria Luisa Cenni di Ozzano dell'Emilia in data 11/10/2005 rep. 11925/3236, registrato in data 17/10/2005 al n. 7208 e trascritto in data 18/10/2005 al n. 35142 e successivamente modificato ed integrato con atto a rogito del notaio Rizzi del 08/04/2009 rep. 33248/9350, registrato il 15/04/2009 al n. 3641 e trascritto il 28/05/2009 al n.14741 di formalità a rettifica della formalità del 16/04/2009 n. 10293 di formalità in particolare per quanto attiene agli oneri di manutenzione di cui all'art. 9 della detta convenzione che faranno carico agli pro quota agli aventi causa dall'intervento di collaudo sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale nonché per gli obblighi di manutenzione di cui all'art. 12). Nello stesso atto si dichiara *che "La parte acquirente dichiara di aderire ai [REDACTED] e [REDACTED] obbligandosi a partecipare alle spese previste per la gestione e manutenzione dei beni e servizi consortili e si obbliga di farli accettare anche ai suoi aventi causa".omissis.*

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato, come riportato nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma sopra citato

- Permesso di Costruire P.G. 262154 rilasciato dal Comune di Bologna in data 27/11/2006
- Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA) del 24/07/2007 prot. 178910/07

- Permesso di Costruire P.G. 180681 rilasciato dal Comune di Bologna in data 13/07/2009
- Denuncia di Inizio Attività in variante a stralcio (DIA) del 20/07/2009 prot. 186393 e 186429
- Denuncia di Inizio Attività in variante seconda a stralcio (DIA) del 05/07/2010 prot. 174013
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) a completamento della P.G. n. 174013 del 24/11/2010, P.G. n. 283764
- Segnalazioni Certificate di Inizio Attività del 28/06/2011 P.G. 155953 e del 16/01/2012 P.G. n. 8229
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 5/07/2010 P.G. 174128
- Denuncia Inizio Attività (DIA) per opere interne per la porzione immobiliare in oggetto del 23/11/2010 P.G. 282992
- Segnalazioni Certificate di Inizio Attività del 19/04/2012 P.G. 93470 e del 19/04/2012 P.G. n. 93435/2012
- I lavori hanno avuto inizio il 07/05/2007
- I lavori del fabbricato sono ultimati in data 20/07/2009 come da comunicazione in pari data P.G.186516 **non inclusiva della porzione immobiliare in oggetto**
- **Il certificato di agibilità del fabbricato è stato richiesto in data 21/07/2009 prot. 187042 non includendo l'immobile in oggetto**

#### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 478, raccolta 369, all'art.I.5) – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 326.000 oltre iva (10%), specificando che la *“Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice*

*senza interessi entro e non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013.”*

L'importo è stato corrisposto dalla [REDACTED] per compensazione di partite contabili come da fattura n. 100113 in data 24/07/2013 emessa da [REDACTED] [REDACTED]. L'acquisto del negozio è stato fatto al rustico e all'art. 11.2 la parte venditrice si impegnava a completare i lavori al prezzo di €28.727,27 entro il 31/12/2013 e la parte acquirente a pagare l'importo convenuto entro il 31/08/2013. I lavori sono stati ultimati. L'importo dei lavori è stato pagato come da fattura della [REDACTED] n. 100114 del 24/07/2013. La domanda di rilascio del Certificato di Agibilità è stata presentata in data 15/01/2014 n. 10960/2014

## **2 – STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, riferito al totale delle tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare le compravendite del settore commerciale ritornano in campo positivo in crescita del 10,30%.

Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Bologna la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni medie sono pari ad 2.600 €/mq. per i negozi con stato conservativo normale. .

## 2.2 – Metodo di valutazione

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato utilizzando due metodi di stima :

1 - il **Metodo Sintetico Comparativo** che si basa sul principio della sostituzione secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La possibilità di utilizzare questo metodo è dovuta dal fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso.

2 - **Valutazione in base al Metodo Analitico per capitalizzazione dei redditi.** La stima si basa sulla determinazione del valore di un bene in funzione del reddito che lo stesso può produrre. Presuppone quindi che ci sia un mercato degli affitti diffuso.

## 2.3 – Consistenza

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda i beni in oggetto è il mq. lordo per l'appartamento. La consistenza dell'immobile desunta dalle schede catastali risulta essere la seguente :

- Negozio	mq. 82,00
-----------	-----------

## 2.4 – Valutazione Metodo Sintetico Comparativo

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di nuova costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, che nella zona sono presenti i servizi essenziali, considerato altresì che trattasi di centrale, si è definito il valore medio unitario da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate

le quotazioni rilevate dall'OMI che variano da un minimo di €/mq. 2.300 ad un massimo di €/mq. 2.900, con una media di 2.600 €/mq., per un immobile commerciale in ottimo stato conservativo come è quello oggetto di stima le quotazioni del Borsino Immobiliare di Bologna che nella zona di S. Donato varia da un minimo di 2.163 €/mq ad un massimo di 2.884 €/mq, con una media di €/mq, con una media di 2.523 €/mq. Quindi per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore iun mmobile determinato mediante una stima prudenziale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”* si è assunto il valore di 2.300 €/mq. equivalente al valore medio decurtato del 10%.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$V = \text{mq. } 82,00 \times \text{€/mq. } 2.300 = \text{€. } 188.600$$

## **2.5 – Valutazione in base al Metodo Analitico per capitalizzazione dei redditi**

La stima si basa sulla determinazione del valore di un bene in funzione del reddito che lo stesso può produrre. Presuppone quindi che ci sia un mercato degli affitti diffuso. Trattandosi di un negozio collocato nella città di Bologna dove è presente un mercato degli affitti, è possibile ricavare i dati utili per eseguire detta valutazione. Dall'analisi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1° semestre 2015 si estrae per la zona di Porta San Donato per i negozi in ottimo stato, come quello in esame, un valore di locazione tra 11,5 €/mq. x mese. Il Borsino immobiliare della città di Bologna riporta un valore di locazione tra 12,6 €/mq. x mese.

Assumendo in via prudenziale il valore medio tra i due si ottiene un valore di 12,00 €/mq x mese. Il canone lordo annuo risulta essere

$$RI = 12,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 82,00 \text{ mq} = \text{€} .11.808,00$$

Per determinare il Reddito Netto si detraggono dal Reddito lordo le Spese relative a :

- S/1 - Imposte e tasse
- S/2 Spese relative al capitale investito
  - manutenzione
  - Assicurazione
  - Quota di reintegrazione
- S/3 Spese relative al reddito ottenibile
  - Sfitti e insolvenze
  - Amministrazione

$$S/1 - \text{ICI} - (\text{determinato in via analitica}) = \text{€} . 2.280,95$$

$$\text{Tassa di registro annuale (50\% x 2\%) } 1\% \times \text{€} .11.808 = \text{€} . 118,08$$

$$S/2 - \text{manutenzione (Forte-De Rossi) } 3\% \times \text{€} . 11.808 = \text{€} . 354,24$$

$$\text{assicurazione (Michieli) } 1,5\% \times \text{€} .11.808 = \text{€} . 177,12$$

$$\text{reintegrazione (Forte-De Rossi) } 0,5\% \times \text{€} . 11.808 = \text{€} . 59,04$$

$$S/3 - \text{Sfitti e insolvenze (Forte-De Rossi) } 2,5\% \times \text{€} . 11.808 = \text{€} . 295,20$$

$$- \text{ Amministrazione (Forte-De Rossi) } 1,5 \% \times \text{€} . 11.808 = \text{€} . \underline{177,12}$$

$$\text{Spese} = \text{€} .3.461,75$$

$$\text{Incidenza delle Spese su Reddito Lordo } 3.461,75 : 11.808,00 = 29,31\%$$

$$\text{Reddito Netto} = \text{Reddito Lordo} - \text{Spese} = \text{€} . 11.808,00 - \text{€} . 3.461,75 = \text{€} . 8.346,25$$

Assumendo come tasso di Capitalizzazione il valore  $r = 5,1\%$  desunto dai valori del Borsino Immobiliare di Bologna ritenuto equo si ottiene il Valore:

$$\text{Valore} = R_n / r = \text{€} .8.346,25 : 5,1 \% = \text{€} . 163.651,96 \text{ arrotondato a } \text{€} . 163.650,00$$

Pertanto : Il valore determinato in base alla Valutazione Metodo Sintetico Comparativo è di € . 182.860. Il valore determinato in base al Metodo Analitico per capitalizzazione dei redditi è € . 163.650.



Considerando che il bene oggetto di stima è un negozio dove l'interesse del mercato si ritiene essere prevalente quello di acquisire un bene con lo scopo di avere un reddito ad un tasso vantaggioso, rispetto ai tassi bancari o ai titoli di stato, si valuta di non effettuare la media aritmetica dei due valori ottenuti ma effettuare una media ponderale rispettivamente al 40% per il primo valore e al 60 % per il secondo. Pertanto il valore finale risulta essere :

$$V = 188.600 \times 40\% + 163.650 \times 60\% = \text{€. } 173.630 \text{ arrotondato a } \text{€. } \mathbf{173.000,00}$$

Detto valore corrisponde ad €. 173.000 : mq. 82 = €. 2.109,75

## **LOTTO N. 7**

– Terreno sito nel Comune di Ravenna, via Frisi, distinto in catasto terreni :

- Foglio 70 – part. 547 – Seminativo – Classe 2 – mq. 20 – R.D.0,16 – R.A. 0,14
- Foglio 70 – part. 548 – Seminativo – Classe 2 – mq. 208 – R.D.1,72 – R.A.1,45
- Foglio 100 – part. 118 – Seminativo – Classe 2 – mq. 30– R.D.0,25 – R.A.0,21
- Foglio 100 – part. 119 – Seminativo – Classe 2 – mq. 699– R.D.5,77 – R.A.4,87
- Foglio 70 – part. 597 – Seminativo – Classe 2 – mq. 4.068– R.D.33,55–R.A.28,36

Superficie totale = mq. 5.025

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

## **1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'**

### **1.1– Localizzazione**

Il terreno oggetto di valutazione è situato nella zona destinata ad attività produttive posta ad ovest della città di Ravenna in località Fornace Zarattini facilmente raggiungibile dalla strada Romea E55 tramite l'asse viario di via Classicana.

### **1.2– Descrizione dell' immobile.**

Il lotto ancora non costruito si trova all'interno di un comprensorio già urbanizzato e in gran parte già edificato. Il lotto denominato "lotto 2/3 Nord del Drittolo" è pianeggiante e è accessibile dalla strada di lottizzazione Frisi.

### **1.3 – Dati catastali**

- Terreno sito nel Comune di Ravenna, via Frisi, distinto in catasto terreni :
- Foglio 70 – part. 547 – Seminativo – Classe 2 – mq. 20 – R.D.0,16 – R.A. 0,14
- Foglio 70 – part. 548 – Seminativo – Classe 2 – mq. 208 – R.D.1,72 – R.A.1,45
- Foglio 100 – part. 118 – Seminativo – Classe 2 – mq. 30– R.D.0,25 – R.A.0,21
- Foglio 100 – part. 119 – Seminativo – Classe 2 – mq. 699– R.D.5,77 – R.A.4,87
- Foglio 70 – part. 597 – Seminativo – Classe 2 – mq. 4.068– R.D.33,55–R.A.28,36

Superficie totale = mq. 5.025

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

### **1.4– Dati urbanistici**

Dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 479, raccolta 370 , si evince che il terreno edificabile di mq. 5.025 è individuato come "lotto 2/3 Nord del drittolo" della lottizzazione autorizzata da Comune di Ravenna, nell'ambito del Piano strutturale Comunale di iniziativa privata di area artigianale-industriale D4. Detto piano prevede l'edificazione di una superficie utile complessiva non residenziale di circa 2.000 mq. Per la realizzazione di detto piano il Comune di Ravenna ha sottoscritto con i privati attuatori una Convenzione Urbanistica con atto del 27/02/2002 a rogito del Notaio Giancarlo Pasi di Ravenna rep. 142476/28382 registrato il 14/03/2002

al n. 404 e trascritto il 22/03/2002 al n. 4135 di formalità. Il Certificato di destinazione urbanistica, allegato all'atto, rilasciato dal dirigente del Comune di Ravenna in data 18/04/2013 certifica che il lotto è destinato dal Piano Strutturale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27/02/2007 a zona prevalentemente per attività produttiva. L'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione diretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art. 22 Comma 3 delle NTA Titolo I Capo 6°. Inoltre dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato sul B.U.R. il 26/08/2009 n. 152 e modificato con delibera di C.C. n. 23971/37 del 10/03/2011, è destinata ad **“area per complessi, edifici, impianti per attività produttive”**, regolamentata dall'art. VI.46 delle N.T.A., città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente per attività produttive, Titolo VI art. VI.31 e art. VI.45. Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto alla viabilità, regolamentata dall'art. II.21 c/ delle N.T.A., sistema della mobilità, Titolo II, viabilità carrabile.

La Convenzione stipulata con il Comune di Ravenna all'art. 7.1 prescrive che le domande di Concessione Edilizia debbano essere entro dieci anni dalla data di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione. Pertanto devono essere presentate entro il 27/02/2022. All'art. 7.3 la Convenzione stabilisce che è possibile concedere proroghe a detto termine in presenza di comprovati motivi per un periodo non superiore di tre anni corrispondendo per intero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Alla richiesta del Permesso a costruire potranno essere richiesti se ancora dovuti il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota di competenza relativa all'impianto di depurazione. Le spese di manutenzione, funzionamento e gestione delle opere di urbanizzazione

realizzate dal "Soggetto attuatore" sono a carico dello stesso fino al collaudo favorevole e al trasferimento delle stesse al Comune. Dall'atto di compravendita all'art. 6 si evince che per quanto attiene le opere di urbanizzazione è stata presentata domanda di Collaudo al Comune di ravenna in data 02/09/2008 prot. 80511/2008 e a tutt'oggi è inevasa. La consistenza fondiaria della proprietà è di 3.500 mq. che permette una edificazione di circa 2.000 mq. di SUC.

### **1.5 – Provenienza dei beni**

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con Rogito del notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 24/07/2013 rep. 479, raccolta 370, registrato in data 29/07/2013 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma. All'art.1.4) – Prezzo – L'atto riporta il prezzo di compravendita per € 355.000,00 oltre iva (10%), specificando che la *"Parte Acquirente si obbliga a pagare alla parte venditrice senza interessi entro e non oltre il termine di un mese dalla data del 31/08/2013."* L'importo è stato corrisposto dalla [REDACTED] per compensazione di partite contabili come da fattura n. 808 in data 24/07/2013 emessa da [REDACTED]

## **2 – STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, riferito al totale delle tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. Le compravendite del settore produttivo vedono un tasso tendenziale di -8,0% del 2° trim 2015 rispetto al 1° trim 2014.

Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Ravenna la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni per i capannoni variano da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 1100 €/mq, con valore medio di 900 €/mq con stato conservativo normale e riferito alla superficie lorda. Detti valori sono inalterati rispetto alle quotazioni del 1° semestre 2014 ed il leggero aumento rispetto al 2° semestre 2014.

Da una indagine effettuata sulle offerte di mercato nel settore capannoni tutti in zona Fornace Zarattini e quindi nella zona oggetto di stima si sono riscontrati i seguenti valori :

1 - sup. commerciale 250 mq. – prezzo €.	250.000 = €/mq	1.000,00
2 - sup. commerciale 285 mq. – prezzo €.	285.000 = €/mq	1.000,00
3 - sup. commerciale 250 mq. – prezzo €.	300.000 = €/mq	1.200,00
4 - sup. commerciale 335 mq. – prezzo €.	268.000 = €/mq	800,00
5 - sup. commerciale <u>250 mq.</u> – prezzo <u>€.</u>	<u>190.000 = €/mq</u>	<u>760,00</u>
	1.370 mq	€.1.293.000 = €/mq 945,00 valore medio

Detti valori medio sono in linea con i valori OMI

Per quanto riguarda i valori dei terreni per capannoni in vendita sempre in zona Fornace Zarattini le offerte di mercato rilevate sono le seguenti

- 1 – terreno mq. 50.000 – prezzo -€.
- 4.000.000 =€/mq. 80 (frazionabile)
- 2– terreno mq. 8.000 – prezzo -€.
- 1.000.000 =€/mq. 125
- 3 – terreno mq. 4.513 – prezzo -€.
- 214.500 =€/mq. 47 (da procedura fallimentare)

Il valore medio risulta essere di 84 €/mq (incluso la procedura fallimentare)

## 2.2 – Metodo di valutazione

Per ricavare il più probabile valore del bene oggetto di stima si ritiene opportuno utilizzare il metodo che si basa sul **Valore di Trasformazione** che è quel valore che si

può attribuire ad un bene economico in vista della sua trasformazione. Esso si ricava per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (capannone) e le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per trasformare il bene stesso. Tale giudizio di valore si può determinare soltanto per quei beni la cui trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Quindi il valore dell'area fabbricabile si ottiene con la seguente formula :

$V \text{ area} = V \text{ capannone} - (CC + Of + Utile)$ , dove :

CC = costi di produzione + oneri concessori e consortili + imprevisti + spese tecniche

Of = oneri finanziari

Utile = profitto dell'imprenditore al lordo delle tasse

### **2.3 – Consistenza**

Della superficie totale dell'area di mq. 5.025 si considera solo la superficie Fondiaria che è pari a mq. 3.500 essendo la differenza di mq. 1.525 rappresentate da aree non utilizzabili. Su detta area di mq. 3.500 è possibile realizzare una superficie coperta di mq. 2.000 (SUC) di capannone comprensiva di uffici a servizio dell'attività. Pertanto risulta un'area esterna da poter utilizzare come piazzale di deposito di mq. 1.500.

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda il bene in oggetto è il mq. lordo per il capannone e il mq. netto per le aree scoperte utilizzate a deposito.

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Capannone e uffici	mq. 2.000 x 1,00 = mq. 2.000,00
- Piazzale	<u>mq. 1.500 x 0,10 = mq. 150,00</u>
Sommano	mq.3.500                      mq. 2.150,00

## 2.4 – Valutazione

Valore dell'opera da realizzare : mq. 2.150 x €/mq. 800 = € 1.720.000

Il valore unitario determinato in €/mq 800 è stato assunto come media del valore medio OMI di €/mq 900 e del valore medio 945 €/mq., desunto dall'indagine di mercato, pari a €.922,50 sul quale è stata operata una decurtazione del 13 % a scopo precauzionale.

Costi di costruzione :

- capannone	mq. 1.900 x € 500 = € 950.000
- uffici	mq. 100 x € 800 = € 80.000
- piazzale	mq. 1.500 x € 50 = <u>€ 75.000</u>
Sommano	= € 1.105.000

Somme a disposizione :

- oneri concessori e consortili 4%	= € 44.200
- imprevisti 3%	= € 33.150
- spese tecniche 7%	= <u>€ 77.350</u>
Sommano	= <u>€ 154.700</u>
	€ 1.259.700
- oneri finanziari 4 %	€ 50.388
- utile dell'impresa al lordo di tasse e imposte 10 %	<u>€ 110.500</u>
Sommano costi	€ 1.420.588

**Valore dell'area fabbricabile = € 1.720.000 - € 1.420.588 = € 299.412**

arrotondato a **€ 300.000**

**LOTTO N. 8**

Terreno sito nel Comune di Terni, via Aleardi, distinto in catasto terreni :

Foglio 114 – part. 259 – Sem.irrig. – Classe 2 – mq. 1.220 – R.D.11,03 – R.A. 6,62

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

**1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'****1.2– Localizzazione**

Il terreno oggetto di valutazione è situato nel centro urbano della città di Terni compreso tra viale Aleandro Aleardi, viale del Cassero e il fiume Nera.

**1.2– Descrizione dell' immobile.**

Il lotto ancora non costruito si trova all'interno della città inserito, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 27/11/2014, in un Comparto denominato Bc 12.6 - Nucleo di Ristrutturazione Urbanistica che prevede per la realizzazione dell'intervento un piano attuativo unitario con il nucleo adiacente di altra proprietà.

**1.3 – Dati catastali**

Terreno sito nel Comune di Terni, via Aleardi, distinto in catasto terreni :

Foglio 114 – part. 259 – Sem.irrig. – Classe 2 – mq. 1.220 – R.D.11,03 – R.A. 6,62

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

**1.4– Dati urbanistici**

Il terreno edificabile di mq. 1.220 oggetto di stima è inserito nel P.R.G. del comune di Terni all'interno di un comparto denominato Bc 12.6 - Nucleo di



Ristrutturazione Urbanistica - della superficie complessiva di circa 2.910 mq. che prevede per la realizzazione dell'intervento un piano attuativo unitario con il nucleo adiacente di altra proprietà. Il piano consente la demolizione dei volumi esistenti a la realizzazione di edifici residenziali di quattro piani con una cubatura massima di mc. 9.330 sull'intero comparto. Le aree a verde pubblico inserite nel comparto lungo le sponde del fiume Nera dovranno essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti e per una fascia di 20 m. dal fiume lasciate al pubblico passaggio. La cubatura quindi di competenza del lotto oggetto di stima è pari a :

$$V = 9.330 \times 1.220 / 2.910 = 3.911 \text{ mc.}$$

### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con I SEGUENTI ATTI :

- Atto di conferimento del 20/09/2007 del notaio Filippo Clerico di terni rep. 5082, raccolta 3797, registrato a terni il 28/09/2010 serie 1T con il quale il sig. Gori conferisce i terreni a [REDACTED]
- Atto di scissione parziale proporzionale del 06/10/2010 del notaio Filippo Clerico di terni rep. 10268, raccolta 6881, registrato a terni il 08/10/2010 n. 7432 serie 1T con il quale una parte del patrimonio della [REDACTED] viene trasferita a [REDACTED]  
Nell'atto è indicata la modifica della denominazione di [REDACTED] in [REDACTED]

## 2– STIMA DEI BENI

### 2.1- Mercato di riferimento - Fonti e criteri metodologici utilizzati

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi

in netto recupero rispetto agli anni precedenti, riferito al totale delle tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. In particolare per le compravendite del settore residenziale l'incremento è del + 8,20% e nelle città capoluogo raggiunge quasi il 10%. Questo segnale positivo è a seguito degli effetti positivi dell'entrata in vigore a partire dal 1 gennaio 2014 di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecarie e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari rilevanti soprattutto nel settore abitativo.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni su scala nazionale si nota un cambiamento di tendenza rispetto al 1° semestre 2004 passando dal 49,40 nel 1° semestre 2014 al 52,40 nel 1° semestre 2015 con un incremento del 6,07 %.

Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Terni la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni per le abitazioni nuove variano da un minimo di 1.750 €/mq ad un massimo di 2.600 €/mq, per la zona B/6 e da un minimo di 1.900 €/mq. ad un massimo di 2.800 €/mq nella zona B5 con valore medio di 2.260 €/mq riferito alla superficie lorda.

I dati riportati dal Borsino immobiliare della città di Terni variano per la zona in esame tra €/mq. 1.736 e €. 2.604 con una media di €. 2.170.

Il valore medio desunto dalle offerte sul mercato immobiliare è di 1.870 €/mq

Per quanto riguarda i valori dei terreni edificabili in vendita il Borsino Immobiliare riporta valori variabili da un minimo di 40 €/mc ad un massimo di 150 €/mc con una media di 95 €/mc.

## **2.2 – Metodo di valutazione**

Per ricavare il più probabile valore del bene oggetto di stima si ritiene opportuno utilizzare il metodo che si basa sul **Valore di Trasformazione** che è quel valore che si

può attribuire ad un bene economico in vista della sua trasformazione. Esso si ricava per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (appartamenti) e le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per trasformare il bene stesso. Tale giudizio di valore si può determinare soltanto per quei beni la cui trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Quindi il valore dell'area fabbricabile si ottiene con la seguente formula :

$V \text{ area} = V \text{ capannone} - (CC + Of + Utile)$ , dove :

CC = costi di produzione + oneri concessori e consortili + imprevisti + spese tecniche

Of = oneri finanziari

Utile = profitto dell'imprenditore al lordo delle tasse

### **2.3 – Consistenza**

Le norme urbanistiche come descritto in precedenza prescrivono l'edificazione unitaria del comparto su cui insistono più proprietà che ha una superficie complessiva di mq. 2.910 ed una capacità edificatoria di mc. 9.330. Da detta cubatura è possibile realizzare una superficie lorda di  $9.330/3,20 = 2.915$  mq.

Considerato che la tipologia degli alloggi più richiesta e facilmente commerciabili è quella di piccolo-medio taglio ipotizzabile di 75 mq. lordi, il numero di appartamenti realizzabile è di  $2.915/75 = 38$  appartamenti che potranno essere dotati di altrettanti garage e balconi. Considerando una superficie lorda per i box auto di mq. 18 e per i balconi di mq. 10 risulta una superficie totale di :

- Box auto      n. 38 x mq. 18 = mq. 684
- Balconi        n. 38 x mq. 10 = mq. 380

E' possibile calcolare la superficie lorda ragguagliata riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile da costruire risulta essere :

-	Appartamenti	mq. 2.915 x 1,00 = mq. 2.915
-	Balconi	mq. 380 x 0,30 = mq. 114
-	Box	mq. 684 x 0,50 = <u>mq. 342</u>
	Sommano	mq. 3.371

## 2.4 – Valutazione

Il valore unitario di €/mq 2.100 è stato assunto come media del valore medio OMI di €/mq 2.260, del valore medio 2.170 €/mq. del borsino immobiliare desunto e dal valore medio desunto dall'indagine di mercato pari a €/mq.1.870.

Valore dell'opera da realizzare nell'intero comparto :

$$\text{mq. 3.371} \times \text{€/mq. 2.100} = \text{€. 7.079.100}$$

Costi di costruzione :

-	Palazzina	mq. 3.058 x €1.120	= €.	3.775.520
-	Demolizioni fabbricati esistenti nel comparto a corpo		= €.	100.000
-	Allacci, sistemazione esterna del lotto e dell'area a verde pubblico			
		mq. 2.000 x €100	= €.	<u>200.000</u>
	Sommano		= €.	4.075.520

Somme a disposizione :

-	oneri concessori e consortili	10%		
-	imprevisti	5%		
-	spese tecniche	<u>7%</u>		
-		22% x €. 4.075.520	= €.	<u>896.614</u>
	Sommano		= €.	4.972.134

- oneri finanziari	4 %	
- spese generali e utile dell'impresa		
al lordo di tasse e imposte	<u>20%</u>	
		24 % x €. 4.972.134 = €. 1.193.312
- commercializzazione e promozione 1% sulla vendita		<u>€ 71.802</u>
	Sommano costi	€. 6.237.248

Valore dell'area fabbricabile dell'intero comparto =

€. 7.079.100 - €. 6.237.248 = €. 841.852

Valore dell'area fabbricabile del lotto di proprietà

€. 841.852 x 1.220 mq / 2.910 mq = €. 841.852 x 42% = €. 353.577,00

arrotondato a **€. 350.000.00**

pari a €.350.000/3.911 mc.= €/mc 89,49 in linea con il valore medio del Borsino

Immobiliare di Terni delle aree fabbricabili pari a 95 €/mc

## LOTTO N. 9

Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. Casale Marchese, distinto in catasto terreni :

Foglio 50 – part. 8 – Bosco Alto – Classe U – mq. 9.880 – R.D.4,08 – R.A. 3,06

Foglio 50 - part.348 – seminativ– classe 2 – mq. 32.000- R.D. 264,43 – R.A. 107,42

semin.arb.- classe 2- mq. 6.365 – R.D. 52,60 – R.A. 24,65

mq. 48.245

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

## 1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'

### 1.2– Localizzazione

Il terreno oggetto di valutazione è situato nella zona destinata ad attività produttive del Comune di Orte posta in prossimità dello svincolo dell'autostrada A1. Confina a sud e ad ovest con il fiume Tevere ed a est con l'interporto di Orte.

### 1.2– Descrizione dell' immobile.

Il terreno ha giacitura pianeggiante, confina a sud e ad ovest con il fiume Tevere ed a est con l'interporto di Orte già realizzato ed ora in fase di ampliamento e a nord con altri terreni agricoli. A nord è attraversato da un cavalcavia della superstrada Viterbo – Orte che però non interrompe la continuità della proprietà. Attualmente l'accesso non è agevole. Lo sarà una volta realizzate le opere viarie previste dal P.R.G.

### 1.3– Dati Catastali

Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. Casale Marchese, distinto in catasto terreni :

Foglio 50 – part. 8 – Bosco Alto – Classe U – mq. 9.880 – R.D.4,08 – R.A. 3,06

Foglio 50 - part.348 – seminativ– classe 2 – mq. 32.000- R.D. 264,43 – R.A. 107,42

semin.arb.- classe 2- mq. 6.365 – R.D. 52,60 – R.A. 24,65

mq. 48.245

Intestato a ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ proprietà per 1/1

### 1.4– Dati urbanistici

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orte il 09/12/2014 riporta che parte dell' area ricade nella zona D2/a denominata “ Zona destinata a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità” con

destinazione di zona : impianti industriali. Industria leggera e non nociva e destinazioni specifiche : piccola e media industria, depositi e magazzini. Sono consentite piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole. Le norme del P.R.G. prescrivono l'obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica. In tale zona l'indice di fabbricabilità territoriale è di **1,34 mc/mq** e quello fondiario di 2 mc./mq, il distacco dai confini minimo deve essere di 7,50 m., dai fabbricati 15,00 m. e l'altezza massima di 10,50 m. Altra parte dell'area ricade in zona E1 : aree con vocazione agricola predominante. La destinazione di Zona è : agricola. La destinazione Specifica : agricola con lotto minimo 30.000 mq. La destinazione d'uso consente la piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole. La procedura degli interventi è per singoli Permessi di Costruire con indice di fabbricabilità di 0,03 mc./mq., distacco dai confini 15,00 m., dai fabbricati 30,00 m. ed altezza massima 7,50 m. Inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che per la zona D2 A1 – Impianti industriali – loc. Autoporto, *l'area è vincolata per la sua interesse dalle DD.GG.RR. nn. 10591 del 15/12/1989 BURL N. 14 del 19/05/1990 e n. 10310 del 11/12/1990 BUR n. 12 del 30/04/1991 " Valle del Tevere". Il PTP vigente la classifica come tutela a trasformabilità limitata mentre il PTPR la classifica come Paesaggio Naturale Agrario art. 22 NTA. L'area risulta altresì interessata dal vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dei 150 m. dal Fiume Tevere. **Considerato che l'Autoporto costituisce un ampliamento della previsione urbanistica, di rilevante interesse pubblico, in gran parte attuata, si ritiene che la porzione compresa tra i 50 m. e 150 m. dal Fiume Tevere possa assumere la destinazione proposta, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 24/98 art. 7 comma 8 e 15 bis ; in questa fascia dovranno essere esclusivamente ubicati la viabilità, le linee ferroviarie e le attrezzature di servizio***

**strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale, il verde ed i parcheggi di standard. Dovrà invece essere stralciata dalla previsione la porzione ricadente nella fascia dei 50 m. dall'argine del Fiume Tevere che dovrà essere classificata Zona E agricola come l'adiacente.** *Previsione concertata ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR attribuendo un paesaggio naturale di continuità consentendo le previsioni di cui alla presente concertazione subordinatamente a SIP qualora non assoggettabile VIA. “ I terreni sopra citati sono altresì ricompresi nel 1° Stralcio Funzionale delle “aree soggette a rischio esondazione” zona classificata “A” approvato con delibera dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n.65 del 03/07/1997 e che pertanto sono soggette alle norme tecniche di attuazione in esso contenute. Si precisa che con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e succ. D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il PTPR entrato in vigore in data 14/02/2008 BUR n. 6 suppl. ord. 11. I terreni sopradescritti sono sottoposti al Vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. Si precisa inoltre che parte dei terreni sopra riportati sono soggetti alle norme di cui alla L.R. 22/12/1999 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni.*

#### 1.5 – Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti atti :

- Atto di conferimento del 20/09/2007 del notaio Filippo Clerico di terni rep. 5082, raccolta 3797, registrato a terni il 28/09/2010 serie 1T con il quale il sig. [REDACTED] conferisce i terreni a [REDACTED]
- Atto di scissione parziale proporzionale del 06/10/2010 del notaio Filippo Clerico di terni rep. 10268, raccolta 6881, registrato a terni il 08/10/2010 n. 7432 serie 1T



con il quale una parte del patrimonio della [REDAZIONE] viene trasferita a [REDAZIONE]  
 Nell'atto è indicata la modifica della denominazione di [REDAZIONE] in [REDAZIONE]

## 2- STIMA DEI BENI

### 2.1- Mercato di riferimento -

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, riferito al totale delle tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. Le compravendite del settore produttivo vedono un tasso tendenziale di -8,0% del 2° trim 2015 rispetto al 1° trim 2014.

Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Orte la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni per i capannoni variano da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 600 €/mq, con stato conservativo normale e riferito alla superficie lorda. Detti valori sono inalterati rispetto alle quotazioni del 1° semestre 2014 ed il leggero aumento rispetto al 2° semestre 2014.

### 2.2 – Metodo di valutazione – Consistenza - Valutazione

Il terreno oggetto di stima ricade, come già descritto, in zona D2/a del P.R.G. del Comune di Orte. Le norme a riguardo prevedono **“l'obbligo della redazione del piano di iniziativa pubblica” pertanto sono aree soggette ad esproprio** al fine della redazione di un piano PIP da parte dell'Ente preposto : Comune o Ente delegato. Inoltre l'area in oggetto di mq. 48.245 per la fascia che confina con il Fiume Tevere per una profondità di 50 m. è classificata in zona agricola per una superficie di circa mq. 20.000

quindi la potenzialità edificatoria è su mq.  $48.245 - 20.000 =$  mq. 28.245. Su questa area l'indice di edificabilità da prendere in considerazione è quello territoriale che è pari a **1,34 mc/mq.**, e non 2 mc/mq come erroneamente riportato nella perizia di parte, quindi la cubatura potenziale è di mq.  $28.245 \times 1,34$  mc/mq = 37.848,30 mc. Considerando che le norme del piano prevedono altresì la non edificabilità per una distanza dal Fiume Tevere di 150 m. significa che detta cubatura può essere realizzata sul terreno che sta ad una distanza maggiore di m. 150. Di fatto detto terreno risulta di circa 1.000 mq. e di forma stretta e lunga che, dovendo rispettare le distanze dai confini prescritti dal P.R.G., non consente l'edificazione. **Da quanto sopra esposto il terreno ha una capacità edificatoria che non può essere realizzata in sito ma può essere trasferita in altro sito.** Ciò premesso ci possono essere due le possibilità per sfruttare detta cubatura :

1 – i proprietari possono proporre al Comune di Orte di trasferire la cubatura su un altro terreno agricolo, di loro proprietà o messo a disposizione dal Comune, cedendo al Comune l'area oggetto di stima che verrà quindi declassificata come area a verde o agricola. Tale operazione richiede una Variante al Piano Regolatore Generale, che potrebbe prevedere la possibilità di consentire la realizzazione del programma sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Tale possibilità si ritiene tecnicamente fattibile ma per essere realizzata deve incontrare il consenso del Consiglio Comunale di Orte e nel caso si esprimesse favorevolmente la procedura richiede tempi di realizzazione non facilmente quantizzabili e comunque dell'ordine di alcuni anni.

2– il confinante Centro Mercè di Orte in una possibile sua espansione può richiedere di acquisire a mezzo esproprio detto terreno per utilizzare la cubatura sull'area del Centro Mercè posta a distanza di oltre 150 m. dal Fiume Tevere. In questo caso i tempi di realizzazione sono più brevi rispetto alla ipotesi precedente.

In entrambi i casi comunque il criterio di stima è quello del **valore di esproprio** trattandosi di interventi da attuarsi con piani di intervento pubblici.

Per determinare il prezzo di esproprio ho estratto dagli uffici della società [REDACTED] copia del parere di congruità a firma dell'ing. Piero Ronchetti responsabile tecnico dell'Ufficio Provinciale di Viterbo della Agenzia delle Entrate. Detto parere è stato commissionato dal Comune di Orte al fine di addivenire ad un atto di transazione tra la [REDACTED] e il sig. [REDACTED] per la realizzazione del nodo intermodale di Orte relativamente ad altre aree in prossimità ma non ricadenti in queste oggetto di stima. Il parere è del 05/06/2009 quindi antecedente all'approvazione del P.R.G. da parte della Regione ma tiene conto dello stesso in quanto il piano al momento della perizia era stato adottato dal Comune di Orte. L'ing. Ronchetti stima l'area agricola in 2 €/mq, mentre l'area con capacità edificatoria inserita nella fascia di pericolo di esondazione del Fiume Tevere la stima in 6 €/mq. Giustifica tale valore, poco più alto del valore agricolo, dal fatto che i lavori da effettuare per utilizzare dette aree sono molto onerosi. Da riscontri effettuati sul luogo ho potuto riscontrare che la società Interporto di Orte per realizzare il nodo ferroviario che confina con l'area oggetto di stima ha dovuto effettuare un rilevato di altezza di circa 4 m. sulla superficie dell'intervento. Nella stessa perizia l'ing. Ronchetti stima le aree con capacità edificatorie ma non soggette ad esondazione del Tevere €. 45 €/mq. Dette aree sono vicine da quelle oggetto di stima in quanto sono situate sui piazzali di stoccaggio della [REDACTED] in prossimità dello svincolo della autostrada A1.

In effetti il costo per effettuare il rilevato di circa 4 m. per la superficie dell'area interessata è elevato. Assumendo il prezzo unitario dal prezziario ufficiale della Regione Lazio n. 41 del 28/08/2012 voce B.1.02.3.f che porta il prezzo di 11,36 €/mc. considerato che su detta voce prezziario è attendibile un ribasso d'asta del 30% risulta

un costo di circa 8,00 €/mq. Detto questo ritengo che il valore assegnato nella stima di 6 €/mq è poco attendibile in quanto la Regione Lazio all'atto dell'approvazione definitiva del P.R.G. avvenuto in data 05/09/2013 e quindi successiva alla redazione della stima suddetta sull'area oggetto di stima ha modificato il Piano introducendo la seguente prescrizione :

***Considerato che l'Autoporto costituisce un ampliamento della previsione urbanistica, di rilevante interesse pubblico, in gran parte attuata, si ritiene che la porzione compresa tra i 50 m. e 150 m. dal Fiume Tevere possa assumere la destinazione proposta, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 24/98 art. 7 comma 8 e 15 bis ; in questa fascia dovranno essere esclusivamente ubicati la viabilità, le linee ferroviarie e le attrezzature di servizio strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale, il verde ed i parcheggi di standard. Dovrà invece essere stralciata dalla previsione la porzione ricadente nella fascia dei 50 m. dall'argine del Fiume Tevere che dovrà essere classificata Zona E agricola come l'adiacente.***

Quindi se da un lato la Regione ha declassificato la parte compresa nei 50 m. dal Fiume Tevere da zona industriale a zona agricola, dall'altro ha lasciato le indicazioni del P.R.G. per quanto riguarda l'indice di edificazione, le distanze dai confini, l'altezza dei fabbricati, ecc., come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune, specificando che " ***in questa fascia dovranno essere esclusivamente ubicati la viabilità, le linee ferroviarie e le attrezzature di servizio strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale, il verde ed i parcheggi di standard***". Pertanto prevede la possibilità di ubicare "***attrezzature di servizio***" non specificando se dette attrezzature possono essere dei volumi. Non escludendolo comunque ritengo che si possano realizzare dei volumi a servizio delle infrastrutture ma non sono del parere che detti volumi si possano intendere destinati a

capannoni di tipo industriale che dovranno essere costruiti di norma a distanza superiore a 150 m. dal Fiume Tevere. Ulteriore considerazione scaturisce dalla motivazione che da la Regione per giustificare la possibilità di realizzazione di viabilità, rete ferroviaria, verde e parcheggi:

**“Considerato che l’Autoporto costituisce un ampliamento della previsione urbanistica, di rilevante interesse pubblico”** pertanto è chiara la motivazione di non ostacolare lo sviluppo futuro dell’Interporto che può avere la necessità di ulteriori spazi in prossimità dell’erigendo snodo ferroviario per il deposito dei container, per la sosta degli autotreni, per la movimentazione delle merci e quant’altro. Lo stesso P.R.G. prevede tra l’altro la realizzazione di una strada che costeggia il Fiume Tevere a distanza di circa 50 m. che separa detta zona interdotta all’edificazione dalla rimanente parte posta ad oltre i 50 m. Da quanto sopra esposto si può quindi concludere che chi acquisterà detta area oltre a poter effettuare le opere suddette acquisisce anche la cubatura che potrà essere utilizzata negli spazi di Interporto posti a distanza maggiore dei 150 m. Pertanto il valore di esproprio di detta area, seppur con le prescrizioni descritte, deve tener conto della capacità edificatoria. A supporto infine di questo mio giudizio riporto testualmente l’art. 7 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche) comma 10 e 11 della L.R. n. 24 del 06/07/1998 :

comma 10 **“ L’indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre a fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l’obbligo di costruire al di fuori di esse ..... “**

comma 11 **“ Nell’ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1(vincolo di 150m.), gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti,**

**previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni :**

- a) mantenimento di una fascia di in edificabilità di m. 50 a partire dall'argine**
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue**
- c) assenza di altri beni di cui all'art. 1 della L. 431/85."**

Tutto ciò premesso per la valutazione del bene ho proceduto tenendo conto della perizia commissionata dal Comune di Orte a firma dell'ing. Ronchetti che stima le aree con capacità edificatorie ma non soggette ad esondazione del Tevere **€ 45 €/mq.**

Ho proceduto inoltre anche a calcolare il prezzo di esproprio estratto dalla delibera della Giunta Municipale di Orte n. 23 del 04/03/2010 e successiva n. 141 del 30/09/2014 con la quale il Comune stabilisce i prezzi di vendita delle aree inserite nel piano PIP in località Petignano e quindi equiparabili con quelle oggetto di stima. Dette aree sono state vendute al prezzo complessivo di €. 2.724.092,40 per una superficie fondiaria di mq. 128.700 e quindi ad un valore di €/mq 21,16 di superficie fondiaria. Considerato che l'indice fondiario è di 2 mc/mq il prezzo di vendita al mc risulta essere pari a €/mq 21,16 x 2 mc/mq = 42,32 €/mc. detto valore rivalutato all'attualità secondo i dati ISTAT, come previsto in Delibera, nel periodo che va di marzo 2010 a ottobre 2015 risulta essere : 42,32 €/mc x 1,078 = 45,62 €/mc. Il prezzo di vendita dell'Ente pubblico ai richiedenti è determinato dalla somma del prezzo di esproprio e delle spese effettuate dall'Ente espropriante per la realizzazione del piano. Dette spese sono rappresentate dal costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione e dalle spese tecniche e imprevisti. Dette spese sono quantizzabili normalmente rispettivamente in 15 €/mc e 5 €/mc. Pertanto per differenza si ricava il prezzo di esproprio pari a : €/mc 45,62 -15 - 5 = **25,62 €/mc.** Pertanto essendo la cubatura assentita pari a 37.848 mc. il **prezzo di esproprio** risulta essere : 37.848 mc. x 25,62 €/mc = €. 969.665,76 arrotondato a €.

**970 .000,00.** A detto valore va sommato il valore del terreno agricolo determinato in 2 €/mq. e quindi di :  $2 \text{ €/mq.} \times 20.000 \text{ mq.} = \text{€. } 40.000,00.$

Valore :  $\text{€. } 970.000 + \text{€. } 40.000,00 = \text{€. } 1.010.000,00.$

Infine ho ritenuto utile effettuare anche la seguente stima con il **metodo di Trasformazione** che è quel valore che si può attribuire ad un bene economico in vista della sua trasformazione. Esso si ricava per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (capannone) e le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per trasformare il bene stesso. Tale giudizio di valore si può determinare soltanto per quei beni la cui trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Quindi il valore dell'area fabbricabile si ottiene con la seguente formula :

$V \text{ area} = V \text{ capannone} - (CC + Of + Utile),$  dove :

CC = costi di produzione + oneri concessori e consortili + imprevisti + spese tecniche

Of = oneri finanziari

Utile = profitto dell'imprenditore al lordo delle tasse

### **2.3 – Consistenza**

Della superficie totale dell'area di mq. 48.245 si considera solo la superficie che ricade in zona D/2 che è pari a circa mq. 28.245 essendo la differenza di circa mq. 20.000 rappresentata da aree non edificabile. Detta area di mq. 28.245 rappresenta la Superficie Territoriale ed ha un Indice Territoriale  $I_t = 1,34 \text{ mc./mq.}$  . Il Volume edificabile è pertanto  $V = 28.245 \text{ mq.} \times 1,34 \text{ mc./mq.} = 37.848 \text{ mc.}$  Considerato che l'Indice Fondiario è di  $2 \text{ mc./mq.}$  si ottiene la superficie minima del lotto edificabile che è di :

$S_f = V / I_f = 37.848 : 2 = 18.924 \text{ mq.}$  Le Norme Tecniche per P.R.G prevedono un indice di copertura di  $0,40 \text{ mq/mq.}$  pertanto la superficie copribile è  $\text{Sup coperta} = 18.824 \times 0,40 = 7.570 \text{ mq.}$  Essendo la superficie del lotto di mq. 18.924 è possibile ricavare la

superficie dei piazzali esterni al manufatto : Sup. piazzali = 18.924 mq – 7.570 mq = 11.354 mq.

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda il bene in oggetto è il mq. lordo per il capannone e il mq. netto per le aree scoperte utilizzate a deposito.

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Capannone e uffici	mq. 7.570 x 1,00 = mq.	7.570
- Piazzale	<u>mq. 11.354 x 0,10 = mq.</u>	<u>1.135</u>
	Sommano	mq. 18.924                  mq. 8.705

## 2.4 – Valutazione

Valore dell'opera da realizzare : mq. 8.705 x €/mq. 675 = €. 5.875.875

Il valore unitario determinato in €/mq 675 è stato assunto incrementando come il valore massimo OMI del Comune di Orte di €/mq 600 per tener conto della posizione ottimale del manufatto rispetto alla grande viabilità quale l'autostrada A1 e la Superstrada Viterbo-Orte-Terni.

Costi di costruzione :

- capannone e piazzale	mq. 8.705 x €.	300	= €.	2.611.500
- costi OO.UU.= 15 €/mc	x 37.848 mc.		= €.	567.720
- maggiori oneri per esecuzione rilevato di H= 4 m. : 8 €/mc x 4 m x 18.924 mq			= €.	605.568
- imprevisti 3%			= €.	78.345



- spese tecniche 7%	= €.	<u>182.805</u>
Sommano	= €.	4.045.938
- oneri finanziari 3 %	= €.	<u>121.378</u>
	€.	4.167.316
- utile dell'impresa al lordo di tasse e imposte 20 %	= €.	<u>833.464</u>
Sommano costi	€.	5.000.780
<b>Valore dell'area fabbricabile</b>	= €.	5.875.875 - €.
		5.000.780 = €.
		875.095
A cui va sommata il <b>valore dell'area agricola</b>	2 €/mq x 20.000 mq	= €
		<u>40.000</u>
	Valore totale	= €.
		915.095
	arrotondato a	<b>€. 915.000</b>

**Verifiche** : il valore così determinato per l'area fabbricabile di €.

- a quello determinato con la prima stima al prezzo di esproprio dell'UTE di 45 €/mq. infatti : €.
- a quello determinato con la seconda stima al prezzo di esproprio calcolato secondo la delibera di Giunta del comune di Orte di €.

Il valore dell'area agricola è stata determinata in tutte e tre le stime in 2 €/mq.

**Tra i tre valori stimati si assume il valore più basso di €.**

**LOTTO N. 10**

Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. S. Liberato, distinto in catasto terreni:

Foglio 40 – part. 39 – Vigneto – Classe 2 – mq. 2.170 – R.D 22,75 – R.A. 13,45  
 Foglio 40 - part. 40 – fabbricato rurale – mq. 500  
 Foglio 40 – part. 41 - semin.arb.- classe 2- mq. 15.090 – R.D 119,24 – R.A. 58,45  
 Foglio 40 –part.45–AA - sem.arb.- classe 2- mq. 18.000 – R.D 142,23 – R.A. 60,43  
     –part.45–AB - sem.arb.- classe 3- mq. 5.110 – R.D 24,54 – R.A. 14,52  
 Foglio 40 – part.300 - sem.arb.- classe 2- mq. 10 – R.D 0,08 – R.A. 0,04  
 M q. 40.880

Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1

**1 - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'****1.1– Localizzazione**

Il terreno oggetto di valutazione è situato nella zona destinata ad attività produttive del Comune di Orte in prossimità della supestrada Orte-Terni e dello svincolo di Orte dell'autostrada A1. Attualmente l'accesso non è agevole. Lo sarà una volta realizzate le opere viarie previste dal P.R.G.

**1.2– Descrizione dell' immobile.**

Il terreno, in leggero pendio, è attraversato da un elettrodotto e confina a sud con una strada vicinale che ne permette l'accesso e a sud-ovest con lo svincolo della superstrada Orte – Viterbo.

**1.3 - Dati catastali**

Terreno sito nel Comune di Orte (VT), loc. S. Liberato, distinto in catasto terreni:

Foglio 40 – part. 39 – Vigneto – Classe 2 – mq. 2.170 – R.D 22,75 – R.A. 13,45

Foglio 40 - part. 40 – fabbricato rurale –	mq. 500
Foglio 40 – part. 41 - semin.arb.- classe 2-	mq. 15.090 – R.D 119,24 – R.A. 58,45
Foglio 40 –part.45–AA - sem.arb.- classe 2-	mq. 18.000 – R.D 142,23 – R.A. 60,43
–part.45–AB - sem.arb.- classe 3-	mq. 5.110 – R.D 24,54 – R.A. 14,52
Foglio 40 – part.300 - sem.arb.- classe 2-	mq. <u>10</u> – R.D 0,08 – R.A. 0,04
	mq. 40.880

#### 1.4– Dati urbanistici

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orte il 09/12/2014 riporta che parte dell' area ricade nella zona D1/a denominata " Zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali ed artigianali, con destinazione di zona : artigianato, magazzini e relativi servizi. Con destinazioni di uso specifiche : artigianale, commerciale, depositi e magazzini. E' consentita la residenza del personale di custodia per un volume massimo di mc. 500 per unità produttiva, svago e verde.

Le norme del P.R.G. prescrivono l'obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica. In tale zona l'indice di fabbricabilità territoriale è di **1,34 mc/mq** e quello fondiario di 2 mc./mq, il distacco dai confini minimo deve essere di 5,00 m., dai fabbricati 10,00 m.,l'altezza massima di 7,50 m, dalla strada provinciale m. 20,00, dalla viabilità principale m.15,00 e da quella secondaria m. 5,00. Altra parte dell'area ricade in zona E1 : aree già agricole con vocazione agricola predominante. Le destinazione di Zona : agricola. La destinazione Specifica : agricolo con lotto minimo 30.000 mq. La destinazione d'uso consente la piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole. La procedura degli interventi è per singoli Permessi di Costruire con indice di fabbricabilità di 0,03 mc./mq., distacco dai confini 15,00 m., dai fabbricati 30,00 m. ed altezza massima 7,50 m.

*Si precisa che con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e succ. D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il PTPR entrato in vigore in data 14/02/2008 BUR n. 6 suppl. ord. 11. I terreni sopradescritti sono sottoposti al Vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/23. Si precisa inoltre che parte dei terreni sopra riportati sono soggetti alle norme di cui alla L.R. n. 38 del 22/12/1999 e s.m.i.*

### **1.5 – Provenienza dei beni**

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] con il seguente atto :

- Atto di scissione parziale proporzionale del 06/10/2010 del notaio Filippo Clerico di terni rep. 10268, raccolta 6881, registrato a terni il 08/10/2010 n. 7432 serie 1T con il quale una parte del patrimonio della [REDACTED] viene trasferita a [REDACTED]. Nell'atto è indicata la modifica della denominazione di [REDACTED] in [REDACTED].

## **2– STIMA DEI BENI**

### **2.1- Mercato di riferimento**

La nota trimestrale dell'andamento del mercato immobiliare nel 2° trimestre 2015, pubblicata il 24/09/2015 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'ufficio statistiche e studi dell'Agenzia delle Entrate, riporta dei segnali positivi in netto recupero rispetto agli anni precedenti, riferito al totale delle tipologie di compravendite (NTN) che segna un + 6,80 % su base nazionale. Le compravendite del settore produttivo vedono un tasso tendenziale di -8,0% del 2° trim 2015 rispetto al 1° trim 2014.

Per quanto riguarda i prezzi nel Comune di Orte la banca dati OMI relativa al 1° semestre 2015 le quotazioni per i capannoni variano da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 600 €/mq, con stato normale e riferito alla superficie lorda. Detti valori

sono inalterati rispetto alle quotazioni del 1° semestre 2014 ed il leggero aumento rispetto al 2° semestre 2014.

## **2.2– Metodo di valutazione – Consistenza – Valutazione**

Ho effettuato due stime e poi confrontati i risultati per determinare il valore del bene :

- La prima utilizzando il prezzo di esproprio di aree vicine a quella in esame
- La seconda utilizzando il metodo del valore di trasformazione

### **Prezzo di Esproprio :**

Il terreno oggetto di stima di mq. 40.880 ricade, come già descritto, per circa mq. 19.700 nella zona D1 e per circa mq. 21.180 nella zona agricola E1. del P.R.G. del Comune di Orte. Le norme a riguardo della zona D1 prevedono “**l’obbligo della redazione del piano di iniziativa pubblica**” pertanto sono aree soggette ad **esproprio** al fine della redazione di un piano PIP da parte dell’Ente preposto : Comune o Ente delegato. Su questa area l’indice di edificabilità da prendere in considerazione è quello territoriale che è pari a **1,34 mc/mq.** quindi la cubatura assentita è di mq. 19.700 x 1,34 mc/mq = **26.398 mc.**

Il criterio di stima è quindi quello del **prezzo di esproprio** trattandosi di interventi da attuarsi con piani di intervento pubblici. Per determinare il prezzo di esproprio ho estratto dall’ufficio tecnico del Comune di Orte la delibera della Giunta Municipale n. 23 del 04/03/2010 e successiva n. 141 del 30/09/2014 con la quale il Comune stabilisce i prezzi di vendita delle aree inserite nel piano PIP in località Petignano e quindi equiparabili con quelle oggetto di stima. Dette aree sono state vendute al prezzo complessivo di €. 2.724.092,40 per una superficie fondiaria di mq. 128.700 e quindi ad un valore di €/mq 21,16 di superficie fondiaria. Considerato che l’indice fondiario è di 2

mc/mq il prezzo di vendita al mc risulta essere pari a €/mq 21,16 x 2 mc/mq = 42,32 €/mc. detto valore rivalutato all'attualità secondo i dati ISTAT, come previsto in Delibera, nel periodo che va di marzo 2010 a ottobre 2015 risulta essere : 42,32 €/mc x 1,078 = 45,62 €/mc. Il prezzo di vendita dell'Ente pubblico ai richiedenti è determinato dalla somma del prezzo di esproprio e delle spese effettuate dall'Ente espropriante per la realizzazione del piano. Dette spese sono rappresentate dal costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione e dalle spese tecniche e imprevisti. Dette spese sono quantizzabili rispettivamente in 15 €/mc e 5 €/mc. Pertanto per differenza si ricava il prezzo di esproprio pari a : €/mc 45,62 -15 - 5 = **25,62 €/mc**. Pertanto essendo la cubatura assentita pari a 26.398 mc. il **prezzo di esproprio** risulta essere : 26.398 mc. x 25,62 €/mc = €. 676.316,76 arrotondato a **€. 676 .000,00** a detto valore va sommato il valore dell'area agricola che si assume in 2 €/mq. x 21.180 mq. = **€. 42.360,00**.

Valore totale = €.676.316,76+ €. 42.360,00 = € 718.676,76 **arrotondato a €. 718.000,00**

### **Stima con il metodo di Trasformazione**

è quel valore che si può attribuire ad un bene economico in vista della sua trasformazione. Esso si ricava per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (capannone) e le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per trasformare il bene stesso. Tale giudizio di valore si può determinare soltanto per quei beni la cui trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Quindi il valore dell'area fabbricabile si ottiene con la seguente formula :

$V_{area} = V_{capannone} - (CC + Of + Utile)$ , dove :

CC = costi di produzione + oneri concessori e consortili + imprevisti + spese tecniche

Of = oneri finanziari

Utile = profitto dell'imprenditore al lordo delle tasse

### 2.3 – Consistenza

Della superficie totale dell'area edificabile è di circa mq. 40.880 si considera solo la superficie che ricade in zona D/2° che è pari a circa mq. 19.700 essendo la differenza di circa mq. 21.180 rappresentata da aree agricola. Detta area di mq. 19.700 rappresenta la Superficie Territoriale ed ha un Indice Territoriale  $I_t = 1,34$  mc./mq . Il Volume edificabile è pertanto  $V = 19.700 \text{ mq.} \times 1,34 \text{ mc./mq} = 26.400 \text{ mc.}$  Considerato che l'Indice Fondiario è di 2 mc./mq si ottiene la superficie minima del lotto edificabile che è di :

$S_f = V / I_f = 26.400 : 2 = 13.200 \text{ mq.}$  Le Norme Tecniche per P.R.G prevedono un indice di copertura di 0,40 mq/mq. pertanto la superficie copribile è  $\text{Sup coperta} = 13.200 \times 0,40 = 5.280 \text{ mq.}$  Essendo la superficie del lotto di mq. 13.200 è possibile ricavare la superficie dei piazzali esterni al manufatto :  $\text{Sup. piazzali} = 13.200 \text{ mq} - 5.280 \text{ mq} = 7.920 \text{ mq.}$

Per la valutazione è necessario determinare la consistenza dei beni usando come unità di misura quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda il bene in oggetto è il mq. lordo per il capannone e il mq. netto per le aree scoperte utilizzate a deposito.

Dette superfici debbono quindi essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona, per arrivare a determinare la superficie equivalente.

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

- Capannone e uffici	mq. 5.280 x 1,00 = mq.	5.280
- Piazzale	<u>mq. 7.920</u> x 0,10 = <u>mq.</u>	<u>790</u>
Sommano	mq.13.200	mq. 6.070

## 2.4 – Valutazione

Valore dell'opera da realizzare : mq. 6.070 x €/mq. 600 = € 3.642.000

Il valore unitario determinato in €/mq 600 è stato assunto il valore massimo OMI del Comune di Orte di €/mq 600 per tener conto della posizione ottimale del manufatto rispetto alla grande viabilità quale l'autostrada A1 e la Superstrada Viterbo-Orte-Terni.

Costi di costruzione :

- capannone e piazzale	mq. 6.070 x € 300	= € 1.821.000
- costi OO.UU.= 15 €/mc x 26.400 mc.		= € 396.000
- imprevisti 3%		= € 54.630
- spese tecniche 7%		= € <u>127.000</u>
	Sommano	= € 2.398.630
- oneri finanziari 3 %		= € <u>71.958</u>
		€ 2.470.586
- utile dell'impresa al lordo di tasse e imposte 20 %		= € <u>494.118</u>
	Sommano costi	€ 2.964.704

**Valore dell'area fabbricabile** = € 3.642.000 - € 2.964.704 = € 677.296

A cui va sommata il **valore dell'area agricola** 2 €/mq x 21.180 mq = € 42.360

Valore totale = € 719.656

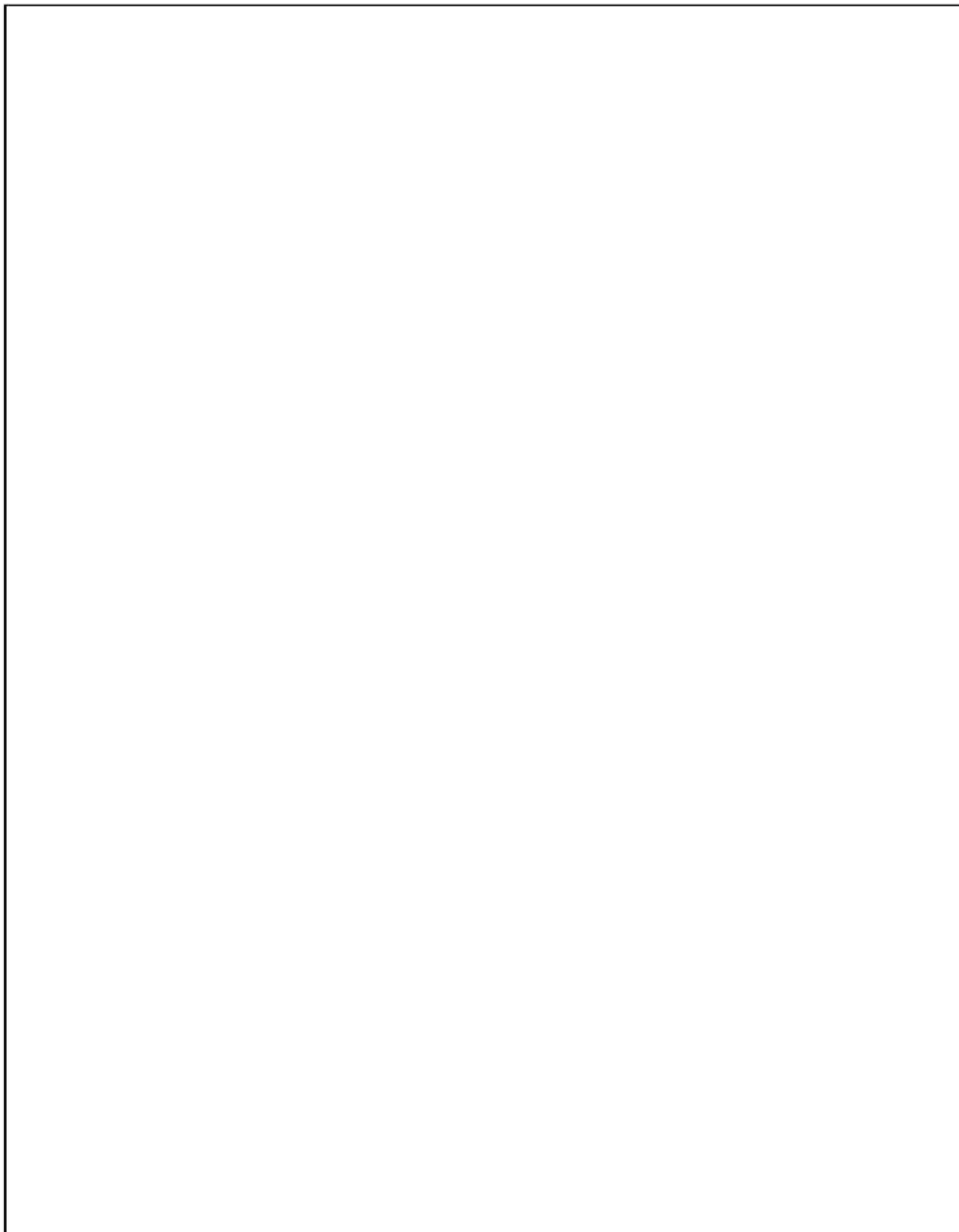
arrotondato a **€ 720.000**

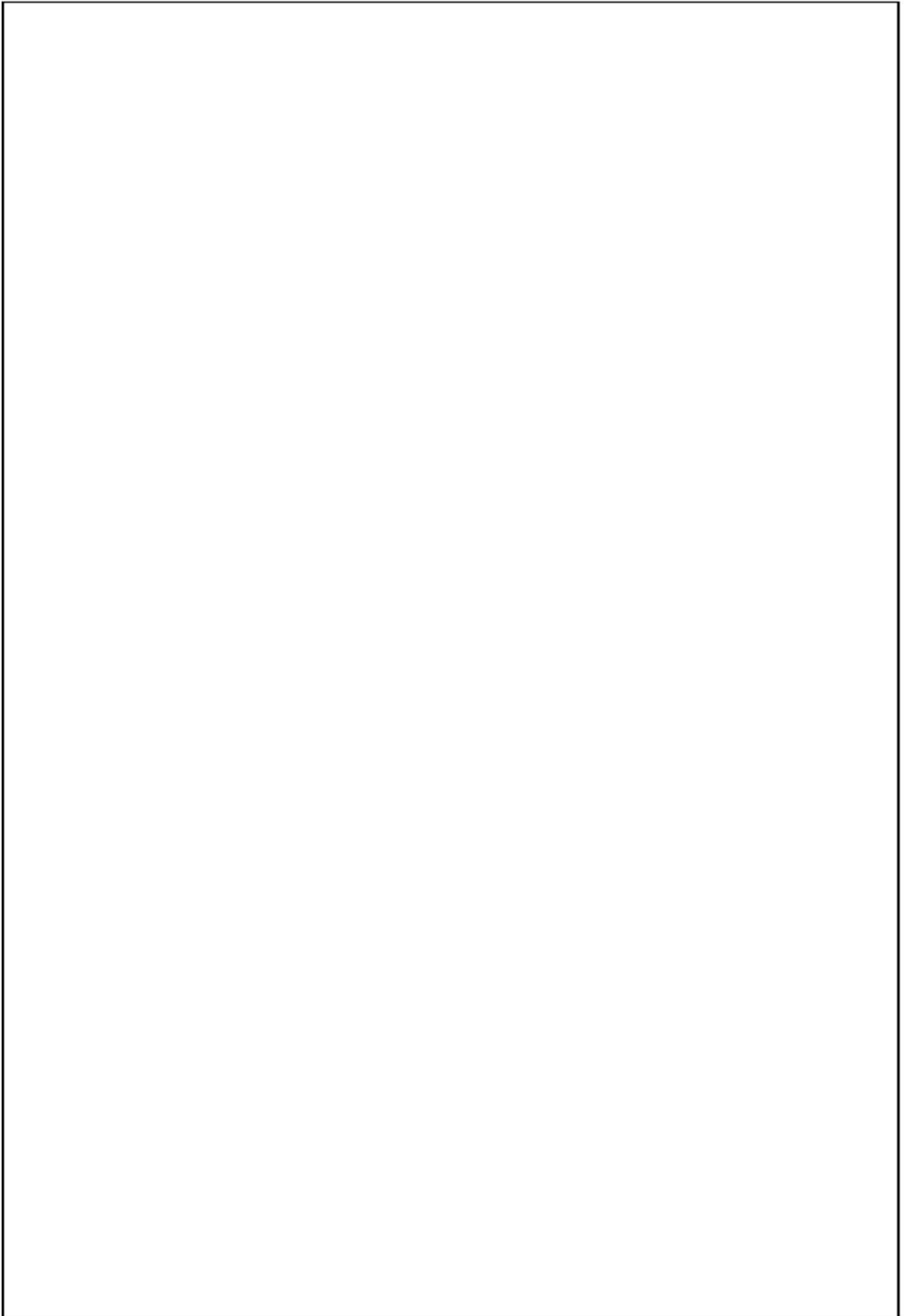
**Verifiche** : il valore così determinato per l'area fabbricabile di € 677.296 è equivalente a quello determinato con la stima al prezzo di esproprio calcolato secondo la delibera di Giunta del comune di Orte di € 676.316,76

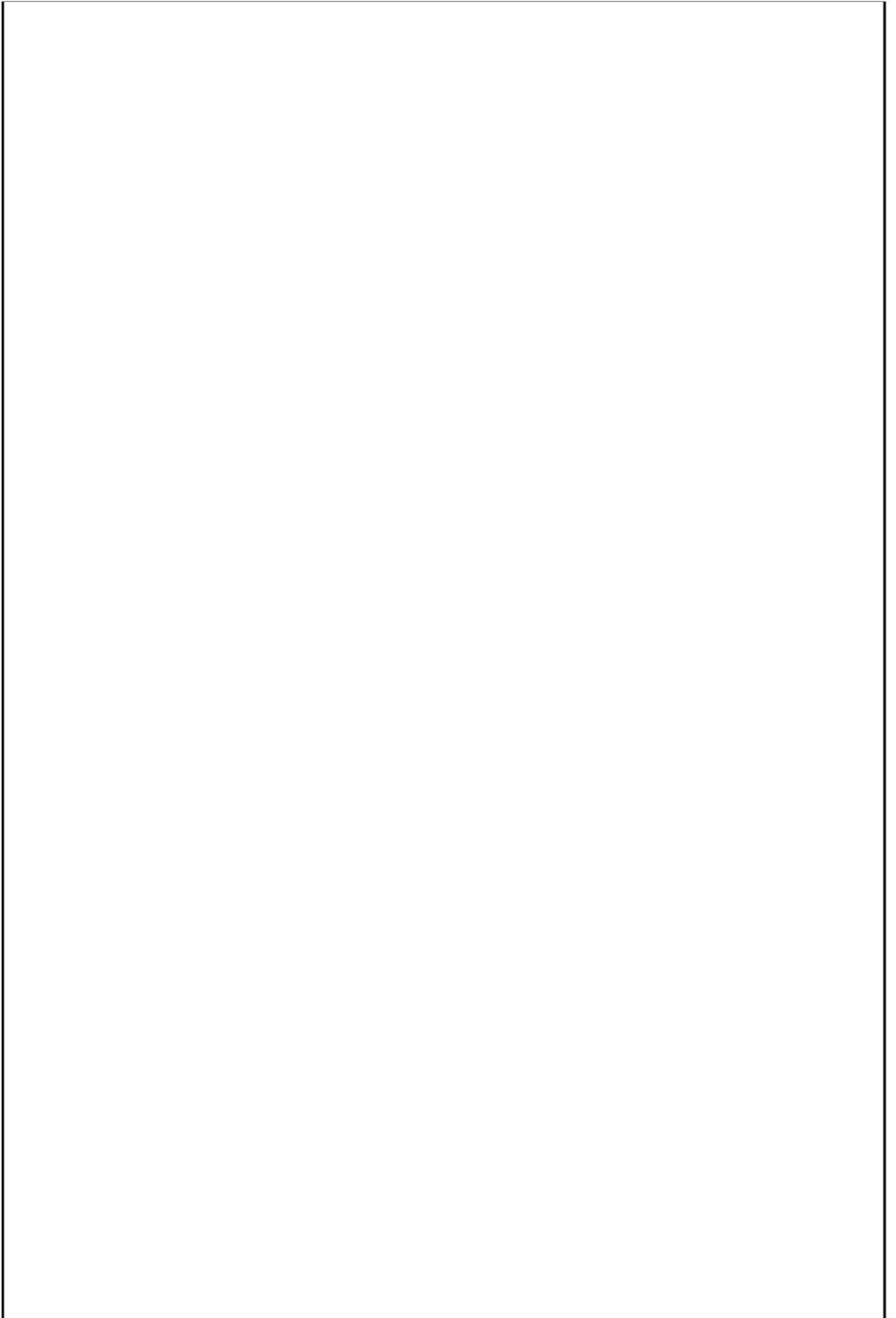


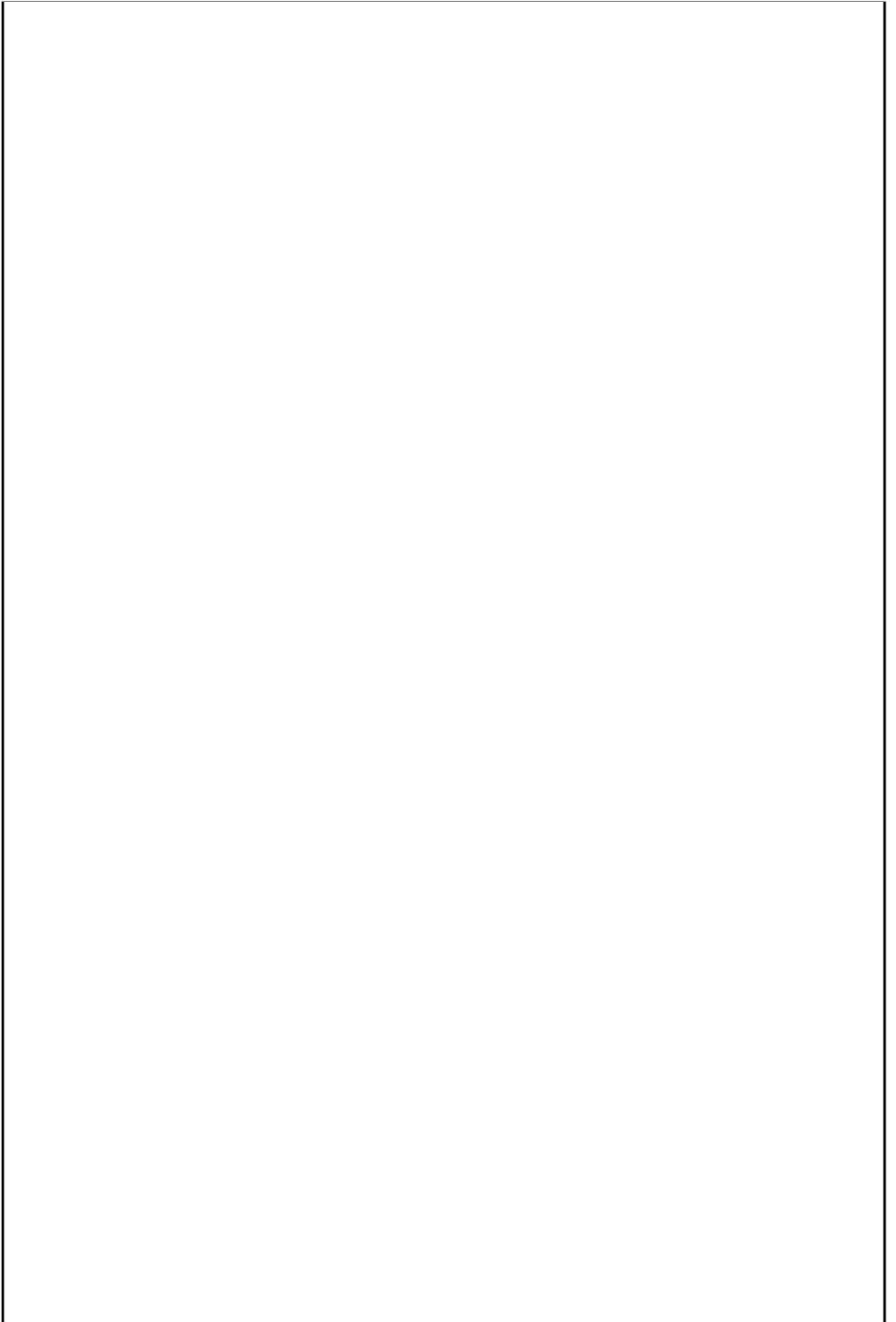
Il valore dell'area agricola è stata determinata in entrambe le stime in 2 €/mq.

**Tra i due valori stimati si assume il valore di € 720.000**











**RIEPILOGO VALUTAZIONI**

LOTTO N. 2 – MIRANO APPARTAM + BOX	-	€.	180.000
LOTTO N. 3 – MIRANO APPARTAM + BOX	-	€.	184.000
LOTTO N. 4 – GATTATICO APP.+ CANT. + BOX	-	€.	158.000
LOTTO N. 5 – GATTATICO NEGOZIO.+ CANT.	-	€.	135.000
LOTTO N. 6 – BOLOGNA NEGOZIO	-	€.	173.000
LOTTO N. 7 – RAVENNA TERRENO	-	€.	300.000
LOTTO N. 8 – TERNI TERRENO	-	€.	350.000
LOTTO N. 9 – ORTE TERRENO CASALE MARCHESE	-	€.	915.000
LOTTO N.10 – ORTE TERRENO S. LIBERATO	-	€.	720.000



**Il valore totale degli immobile è determinato in** 



**ALLEGATI:**

per comodità di consultazione gli allegati sono stati raggruppati per ogni unità negoziale. Ogni allegato comprende le visure e le planimetrie catastali aggiornate, rilievo fotografico, atti di provenienza, documentazione specifica.



2 - LOTTO N. 2 – MIRANO APPARTAMENTO + BOX

3 - LOTTO N. 3 – MIRANO APPARTAMENTO + BOX

4- LOTTO N. 4 – GATTATICO APPARTAMENTO + CANTINA + BOX

5 - LOTTO N. 5 – GATTATICO NEGOZIO.+ CANTINA

6 - LOTTO N. 6 – BOLOGNA NEGOZIO

7 - LOTTO N. 7 – RAVENNA TERRENO

8 - LOTTO N. 8 – TERNI TERRENO

9 - LOTTO N. 9 – ORTE TERRENO CASALE MARCHESE

10 - LOTTO N.10 – ORTE TERRENO S. LIBERATO

