

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si stimano:

(Mq. 3.569,00* €/mq. 500,00)= €. 1.784.500,00

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc),
quantificati forfettariamente nel 10%

(€.1.784.500,00 *10%) = €. 178.450,00

- Oneri di OO.UU. e costo di costruzione, da versare all'Amministrazione,
contegiati forfettariamente nel 15%,

(€. 1.784.500,00*15%)= €. 267.675,00

- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 24 mesi)
a forfait €. 225.000,00;

- imprevisti 8% sui costi

(€.1.874.500,00*8%) = €. 149.960,00

Per un costo complessivo pari a €. 2.634.075,00 (€. 1.784.500 + €. 178.450,00+ €. 267.675,00+ €. 225.000,00 + €. 149.960,00)

$V_t = V_m - K_{tr} = €. 3.212.000,00 - €. 2.605.585,00 =$ **€. 606.415,00,**

(Valore venale di seconda stima)

Media delle stime:

(€. 535.350,00 + €. 606.415,00) : 2 = €. 570.882,50 **arr.to a €. 570.000,00**

-3.3.7) Identificazione catastale del bene.

Appezamento di terreno senza fabbricati sito in Comune di Premilcuore, in via Roma, identificato al **C.T.** del Comune di Premilcuore (All.to "T"), al **Foglio 22,**

Particella 172, seminativo di classe 2 di mq. 3.893, Reddito Dominicale €. 14,07, Reddito Agrario €. 10,05;
in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. Mercatali di Modigliana del 05/10/1983 Rep. n° 23810 la società [REDACTED] acquistava dal sig. Petrini Germano l'intera proprietà del terreno identificato al **C.T.** del Comune di Premilcuore al Foglio 22 Particella 172 di mq. 3.893 catastali.

- Descrizione.

Si tratta di un appezzamento di terreno di mq. 3.893 catastali in parte edificabile ed in parte in verde di rispetto ambientale. Il terreno ha conformazione planimetria irregolare in parte in pendenza ed in parte in piano.



Il terreno è posto fra la via Roma e la via Padre Pietro Leoni. La zona in cui è ubicato il terreno ha una vocazione prevalentemente agricolo e abitativa con abitazioni degli anni '60-'70 alcuni dei quali rimaneggiati successivamente. L'appezzamento di terreno, alla data della presente relazione si presentava in parte ricoperto da bosco ed in parte da erba spontanea.



- Destinazione del terreno.

Sulla base del RUE del Comune di Premilcuore, il terreno per una superficie di mq. 1.543 risulta edificabile e ricadente in Sub Ambito A10-C (regolato dall'art. 3.12 sub. 12) e per la restante parte, di mq. 2.350 in zona verde di rispetto ambientale.

Nella porzione di terreno edificabile, le norme di RUE prevedono un indice di fabbricabilità pari a $U_f 0,40$ mq./mq. con una superficie massima realizzabile pari a Mq. 617,00 (SUL).

- Valutazione.

Assunte le informazioni in loco, tenuto conto della crisi del mercato immobiliare che ha colpito in modo particolare i piccoli Comuni che si trovano distanti dal centro "principale", emerge un valore di €. 50,00 al mq di SUL realizzabile.

Per la parte rientrante ad verde di rispetto ambientale, equiparabile commercialmente ad un terreno agricolo, si assume un valore di €. 5,50 al mq.

Per cui avremo:

V. parte edificabile =

Mq. 617,00 di Sul realizzabile * €/mq. 50,00 = € 30.850,00

V. parte a verde = Mq. 2.350 * €/mq. 5,50 = € 12.925,00

Valore complessivo del terreno € 43.775,00.

-3.3.8) Identificazione catastale del bene.

Posto auto scoperto all'interno dell'area cortilizia condominiale del complesso residenziale sito in Comune di Forlì, via Ravennana n° 220, censito al C.E.U. del Comune di Forlì (All.to " N")

al **Foglio 145,**

Particella 46 subalterno 132, categoria C/6 di classe 1 di mq. 45,24;

in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

p.iva 00125290403, proprietaria per 1/1.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni esterne, ai sensi del'art. 1117 del C.C, fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del complesso residenziale identificata al C.T. del Comune di Forlì, al Foglio 145, Particella 46, Ente Urbano di mq. 2.912.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. Oliveri Giorgio di Forlì del 16/03/2001 Rep. n° 40695, la società **[REDACTED]** per