

SOC. CASA PREDAPPIO

Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile

FORLI'-CESENA (FC)

Predappio – Via R. Sanzio s.n.c.

(Lotto edificabile)



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

01 – Contesto / Insediamento

Inserimento nel nucleo abitato di Predappio in contesto prevalentemente residenziale.

L'area è comodamente servita con viabilità urbana di facile collegamento.

Nel contorno edifici di medie/piccole dimensioni.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Terreno a destinazione edificabile di tipo “residenziale convenzionato” inserito nel contesto abitato di Predappio, in Via Raffaello Sanzio.

Anche se visivamente è costituito da un unico appezzamento, comprende due particelle catastali.

Posto lungo asse di viabilità secondaria in posizione est-ovest, perimetrato da marciapiede pubblico sul fronte strada: ubicato in zona residenziale caratterizzata in parte da interventi di edilizia privata ed in parte condominiale.

Il lotto ha forma regolare rettangolare, sviluppato principalmente lungo il predetto asse stradale.

La forma regolare ed il lungo fronte (di circa ml.58) ne consente una vocazione progettuale plurima, sia per edifici ad alta densità che in linea.

03 - Ditta intestataria immobile

CASA PREDAPPIO SRL con sede in Predappio (FC), C.F. – P.IVA 03901780407

04 – Provenienza

- *Atto di compravendita* Notaio Mario De Simone, registrato a Forlì il 28.06.11 al n.5322 ed ivi trascritto in data 28.06.11 all'Art.6756: con detto atto il bene in oggetto perveniva alla società “CASA PREDAPPIO SRL”.

- *Atto costitutivo Società a responsabilità limitata* “CASA PREDAPPIO SRL” Notaio Mario De

Simone del 24.09.10 Rep. 42302 Racc.21665, registrato a Forlì il 07.10.10 al n.8481.

05 - Identificazione catastale “terreni”

Comune di Predappio fg.30:

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

- part. 338, Semin. arbor, cl.1, mq. 250, R.D. 1,42, R.A. 1,23

Catastalmente intestati a:

CASA PREDAPPIO SRL con sede in Predappio (FC), C.F. – P.IVA 03901780407 (prop. 1/1)

06 - Identificazione catastale “fabbricati”

Nessun censimento

07 - Tipologia urbanistica

In data 30.11.2017 è stata inoltrata richiesta di rilascio di Certificazione di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Predappio.

Con CDU del 12.12.2017 Prot. 12513 il comune di Predappio certifica che i terreni oggetto di accertamento sono classificati:

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

- ai sensi del PSC approvato con Del. di C.P. del 14.09.2006 e successive varianti, come “*Territorio Urbanizzato – Ambiti Urbani Consolidati*”.

Si elencano sinteticamente i principali vincoli e tutele di zona:

- zona soggetta a vincolo sismico

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

Accertamenti

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

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

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

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

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

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

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

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

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

09 - Servitù / Gravami

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

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

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

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

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

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

Si elenca quanto reperito:

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

12 - Locazioni / Occupazioni

L'area è attualmente nella disponibilità della Soc. "CASA PREDAPPIO SRL".

13 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

A conoscenza del Perito emergono i seguenti adempimenti da assolvere:

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

- con Atto c/v Notaio M. De Simone del 09.06.2011 Rep.43651/22538 la Coop. Forlivese di Edificazione vende alla Soc. Casa Predappio Srl i terreni di cui sopra.

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

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

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

14 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla Soc. Casa Predappio Srl, ha ritenuto procedere ad una approfondita indagine e disamina degli aspetti tecnico - urbanistici,

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

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

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

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

Oltre agli elementi sopra esposti si evidenzia ancora la favorevole posizione nelle immediate vicinanze del centro abitativo, in zona verde residenziale, ed anche un ottimo affaccio sulla pubblica via.

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

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

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

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

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

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

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

CONDIZIONI "VALORE DI LIQUIDAZIONE"

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

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

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

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

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

15 - Giudizio di stima

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

Calcolo Superficie Convenzionale:

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

VALORE DI STIMA

Sup. Catastale mq. 1926

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

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

VALORE DI STIMA

"PRUDENZIALE – DI LIQUIDAZIONE"

€. 269.640,00 x 0,70 = €. 188.748,00

arrotondato a €. 185.000,00 €/centottantainquemila

Forlì, 18 gennaio 2018

il Perito Estimatore

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

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

UFFICIO DEI GIUDICI DI PACE DI FORLÌ

Verbale di Asseverazione di Perizia

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

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

è personalmente presente il Geom. FAROLFI Alberto, nato a Forlì, il 10.08.1957 (c.f. FRL LRT 57M10 D704L) e ivi domiciliato in Via Tre Mori n.5, iscritto all'Albo dei Geometri di Forlì al n.1156, il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia di immobili, composta da n. 10 pagine (comprehensive del Verbale) redatta in data 18.01.18

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

DI che il presente Verbale

L.C.S.

Il Perito

Geom. Alberto Farolfi

Il Cancelliere