

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

14 FEB. 2013
Il Cancelliere

Ill.mo Giudice Delegato Dott. [REDACTED]

- Fall.to n° 67/12 R.F. -

Curatore del fallimento Dott.ssa Enrica Erani

Il sottoscritto Zanella geom. Roberto, nato a [REDACTED] con studio in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al [REDACTED] e all'Albo speciale dei Consulenti del Tribunale di Forlì - Cesena, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Curatore del Fallimento [REDACTED] Dott.ssa Enrica Erani con studio in [REDACTED] espone il proprio operato.

Incarico ricevuto con asseveramento in data 15 Gennaio/2013.

Termine concesso dal G.D. per il deposito: 30 giorni.

- 1.0) Oggetto dell'incarico.

“Eeguire la valutazione degli immobili facenti parte del patrimonio della società (di proprietà della) [REDACTED] (indicati in Sentenza di Fallimento, trascritta il 28/11/2012)”.

- 2.0) Operazioni preliminari.

Preliminarmente sono state eseguite le visure presso l'Agenzia delle Territorio di Forlì- Sezione Catasto e presso l'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Pubblicità Immobiliare per verificare gli atti che hanno interessato i beni oggetto della stima acquisendo quelli ritenuti pertinenti al lavoro da eseguire.

Si è provveduto inoltre alle verifiche Urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì e di Mercato Saraceno per verificare la destinazione urbanistica dei terreni.

Nei giorni 21/01/2013 e 08/02/2013 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i terreni oggetto di stima.

-3.0) Elenco beni oggetto di stima.

Dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento Rep. n° 69/2012 del 07/11/2012, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 28/11/2012 Art. 11.817 (All.to "A") a favore della Massa dei Creditori del fallimento della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] risultano i seguenti immobili:

Intera proprietà di terreni censiti

al **C.T.** del Comune di Forlì, al Foglio 104 Particella 331 di mq. 2.379; Particella 332 di mq. 4.189; Particella 333 di mq. 2.552; Particella 335 di mq. 806; Particella 336 di mq. 857; Particella 337 di mq. 908; Particella 338 di mq. 963; Particella 339 di mq. 1.012;

al **C.T.** del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 20 Particella 39 di mq. 5.368; Particella 40 di mq. 6.782.

-4.1) Premessa.

Con riferimento ai terreni siti nel Comune di Forlì, trattandosi di unità immobiliari già identificate catastalmente, si procede con la formazione di [REDACTED]. La suddivisione in lotti dovrebbe facilitarne la vendita, in quanto l'impedimento finanziario dell'eventuale acquirente è minore, ed in questo modo [REDACTED] interessare anche a singoli privati, mentre una vendita [REDACTED]

complessiva è limitata prevalentemente a immobiliari o ad operatori del settore. Solo per il terreno sito in Mercato Saraceno viene considerato quale lotto unico in quanto la lottizzazione non è ancora iniziata.

- 5.0) Descrizione generale della lottizzazione di Caserma di Forlì, all'interno della quale sono ricompresi i terreni dei successivi Lotti Primo, Secondo, Terzo, Quarto, Quinto e Sesto.

Trattasi di una lottizzazione residenziale posta in località Caserma di Forlì, via Erbosa, raggiungibile percorrendo la via Cervese, strada che collega la città di Forlì con la città di Cervia. Raggiunto la località di Caserma si devia dalla via Cervese sulla via Erbosa in direzione Fortimpopoli. Alla fine del gruppo di case che compongono la borgata inizia la lottizzazione.

La zona circostante la lottizzazione ha carattere prevalentemente agricolo con un tessuto urbanistico costituito da abitazioni sparse degli anni '60-'70.

L'area lottizzata dispone già di una parte rilevante delle opere di urbanizzazione che sono costituite dalle cordonature perimetrali dei marciapiedi (foto n° 1-2), a delimitazione dell'area destinata a parcheggi pubblici, dagli impianti fognari (foto nn° 3-4-5), dal sottofondo stradale (foto n° 6), dei vari accessi in corrispondenza dei lotti (foto nn° 7-8).

Le opere di urbanizzazione comprendono anche una parte degli allacci per il gas, l'acqua e i tubi corrugati per il passaggio degli impianti (foto nn° 9-10-11). I pozzetti sono in materiale pressofuso carrabile sia per l'illuminazione pubblica posta lungo i marciapiedi sia per quella fognaria posta lungo la strada (fogna bianca e nera).

Per il completamento delle opere di urbanizzazione mancano le finiture, quali i pali della luce, il tappetino di usura i pavimenti lungo i marciapiedi, la sistemazione di tutte le zone adibite al verde e all'area di svago, il tutto come previsto nel Piano Particolareggiato.

Ovviamente la parte già realizzata necessita di piccoli interventi di sistemazione a causa dello stato di abbandono in cui si trova.

Tra gli impianti interrati c'è anche la linea Telecom e ci sono le predisposizioni per i pali dell'illuminazione (foto n° 12), oltre ad un idrante (foto n° 13).

- 6.0) Identificazione catastale degli immobili risultante dalle visure eseguite dallo scrivente in data 16/01/2013.

- 6.1) * LOTTO PRIMO *(All.to "B")

Terreno edificabile sito in Comune di Forlì, località Caserma identificato al **C.T.** del Comune di Forlì, al **Foglio 104**;

Particella 339, seminativo di classe 3 di mq. 1.012, Reddito Dominicale €. 6,25, Reddito Agrario €. 5,23;

in capo alla ditta catastale:

████████████████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

- Confini.

Il terreno confina con la proprietà del sig. ██████████ aree di lottizzazione e con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. ██████████ di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la ██████████ con

sede in [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 15.120 catastali.

Trascritto a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 339 di mq. 1.012.

- Descrizione del bene.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di mq. 1.012 catastali, sito in Caserma di Forlì, via Erbosa.

Alla data del sopralluogo il terreno era libero da costruzioni. Sul terreno erano stati riversati i materiali provenienti dallo scavo per la costruzione dei due fabbricati dei due lotti adiacenti (foto n° 14). Il lotto era privo di delimitazioni e/o recinzioni sui confini.

Dall'elaborato di progetto allegato alla Richiesta di approvazione del piano particolareggiato, sul lotto di terreno è prevista la realizzazione di una palazzina residenziale di "tipologia "A" comprendente cinque unità immobiliari a schiera disposte su tre piani, di cui il piano seminterrato a servizi; il piano rialzato a zona giorno ed il piano primo a zona notte, per una superficie complessiva di mq. 340,00 a fronte dei 350 mq. massimi realizzabili.

Dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Forlì in data 12/03/2009 Rep. n° 30026/6333 Art. 2.674 del 12/03/2009 (All.to "D") veniva indicato che il soggetto attuatore, o chi per esso, era tenuto all'edificazione di alloggi da destinare a edilizia convenzionata per una

che attualmente il mercato (quel poco rimasto) sia rivolto verso fabbricati indipendenti (mono/bifamigliari) che dispongano anche di una piccola area verde circostante. E' evidente quindi che, indipendentemente dallo sfruttamento dell'indice di fabbricabilità che vorrà attuare l'eventuale futuro acquirente del lotto, è necessario entrare in una logica diversa e proporre i lotti anche in previsione di vendite per uno sfruttamento diverso dell'area. Chi vuole uscire dal centro della città non cerca un monolocale, ma un alloggio vivibile, con uno spazio esterno da utilizzare anche per lo svago (barbecue, orto, giardino, etc).

Sono state eseguite delle indagini di mercato presso gli operatori del settore immobiliare del comprensorio Forlivese dalle quali è emerso sostanzialmente quanto sopra esposto. Il condominio con una concentrazione di piccolo alloggi non trova più mercato (se si trova fuori dal centro della città), pertanto ci si deve rivolgere ad una fascia più alta alla quale interessa uno spazio più vivibile.

Il valore dei singoli lotti non dipende quindi esclusivamente dalla sua capacità edificatoria, ma anche dagli aspetti sopra detti.

Considerando l'attuale stato della lottizzazione si possono ritenere adeguati valori mediamente assestati su Euro 250,00 al metro quadrato di superficie fondiaria.

Il presente lotto ha caratteristiche vincolanti poiché, come risulta dalla convenzione sottoscritta, deve rispettare una precisa tipologia (bioedilizia) che prevede un intervento con costi mediamente superiori a quelli previsti per le costruzioni tradizionali. Per questi motivi si ritiene di applicare una riduzione al prezzo medio pari al 10% del valore unitario.

Valore di riferimento € 250,00 – 10% = € 225,00/mq.

V. = mq. 1.012 * €/mq. 225,00 = € 227.700,00.

Sul lotto sono necessari interventi di pulizia (asportare il terreno) e si dovrà prevedere un esborso per il completamento della lottizzazione, per cui si ritiene coerente una ulteriore decurtazione del 5% al valore sopra indicato, con un valore venale del lotto, alla data della stesura della presente relazione, pari a:

€ 227.700,00 – 5% = € 216.315,00, che si arrotonda in Euro 216.000,00.

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per il lotto di terreno è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 (All.to "E") per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata – Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.

- Richiesta di Permesso di Costruire PG 77248/09 del 23/09/2009 (All.to "F") per la realizzazione di n° 5 villette a schiera con caratteristiche di Bioedilizia, per il quale è stata redatta convenzione al fine del rilascio del titolo abilitativo.

In data 24/02/2009 viene sottoscritta la Convenzione Edilizia con il Comune di Forlì (vedi all.to "D").

In data 23/09/2009 il Comune di Forlì chiede documentazione integrativa alla richiesta di Permesso di Costruire.

In data 16/10/2009 l'Arch. [REDACTED] integrava la richiesta con la documentazione richiesta.

Il Permesso a Costruire ad oggi non è mai stato ritirato.

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteche riguardanti il terreno rientrante nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 14.420 (oggi, fra le altre particella 339).

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (All.to "G").

NB: l'ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° 30445/6623 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con la quale veniva tolto il terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

Annotata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, fra gli altri beni,

l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 339 di mq. 1.012.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 53.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 339 di mq. 1.012.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 30.000,00 a favore [REDACTED] contro la [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 339 di mq. 1.012.

Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (All.to "M")

-6.2) * LOTTO SECONDO *(All.to "N")

Terreno edificabile sito in Comune di Forlì, località Caserma identificato al C.T. del Comune di Forlì, al **Foglio 104;**
Particella 338, seminativo di classe 3 di mq. 963, Reddito Dominicale €. 5,94, Reddito Agrario €. 4,97;

in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] p.iva [REDACTED]
proprietaria per 1/1.

- Confini.

Il terreno confina con la proprietà del sig. [REDACTED] area di lottizzazione e con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. [REDACTED] di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 15.120 catastali.

Trascritto a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (vedi All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 338 di mq. 963.

- Descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile urbanizzato di mq. 963 catastale sito in Caserma di Forlì, via Erbosa, all'interno della lottizzazione residenziale descritta al capitolo precedente.

Dall'elaborato di progetto allegato alla Richiesta di approvazione del piano particolareggiato, sul lotto di terreno è prevista la realizzazione di una palazzina residenziale di "tipologia "B" comprendente sei appartamenti con una superficie complessiva di mq. 296 mq.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno è stata iniziata la costruzione della palazzina residenziale. La palazzina si trova allo stato grezzo. E' stato realizzato il piano interrato, il piano terra fino alla quota di copertura, compresa l'orditura in c.a. del tetto (foto nn° 15-16-17-18). Il fabbricato era completo dei tamponamenti esterni in mattoni

termici in laterizio fino al solaio. Il piano seminterrato era completo di rampa di accesso realizzata, come per le pareti contro terra del piano, in cemento armato e delle bocche di lupo e della scala di collegamento interno al grezzo (foto nn° 19-20). Il piano seminterrato era dotato delle predisposizioni per gli scarichi delle acque.

Il fabbricato era protetto da recinzione di cantiere per impedire l'accesso a personale non autorizzato.

- Consistenza.

La superficie del lotto è stata desunta dalla visura catastale in quanto in loco il lotto non è delimitato.

Particella 338 Mq. 963,00 catastali.

Su questo lotto il fabbricato è costituito da un "grezzo" realizzato per circa il 25% delle opere.

- Valutazione.

In questo caso, il valore del bene è costituito dalla somma del valore del terreno "nudo" e della costruzione grezza presente.

Relativamente al valore del terreno ed il valore di riferimento da applicare si rimanda a quanto indicato per la valutazione del lotto precedente.

Riguardo all'immobile presente in loco, costituito da un fabbricato completato per il 25% della sua interezza, infatti è presente solo parte della struttura fino alla quota di copertura. Il costo di costruzione al mq. per immobili residenziali si aggira su valori medi pari a €. 1.2000,00 per immobili di medie condizioni e di medie rifiniture.

Per cui avremo:

- Valore del lotto: mq. 963,00 * €/mq. 250,00= €. 240.750,00

- Valore del fabbricato grezzo: (S.C. realizzabile sul lotto * costo di costruzione allo stato rinvenuto)

V. = (mq. 296,00 * €/mq. 1.200,00) * 25% = €. 88.800,00

Valore complessivo (terreno + fabbricato grezzo) €. 329.550,00

Decurtazione per il completamento della lottizzazione e per le pulizie (sgombero acqua ed intervento di bonifica) pari a 5%.

€. 329.550,00 – 5% = €. 313.072,50 che si arrotonda in **Euro 313.000,00.**

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per il lotto di terreno è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 (vedi All.to "E") per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata – Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.

- Permesso di Costruire n° 171 del 17/08/2009 PGN 27435/09 (All.to "O") per la realizzazione di n° 2 edifici residenziali per complessivi dodici alloggi nei lotti 2 e 3 dell'area classificata PSC/POC come ZNI 35/A.

- In data 09/03/2012 è stata presentata richiesta di proroga dei termini di inizio/fine lavori relativa al Permesso n° 171 del 10/08/2009 (All.to "P").

Dagli accertamenti eseguiti è altresì emerso che è stato depositato l'inizio lavori in data 22/01/2010 e che sono stati versati gli oneri relativi al costo di costruzione pari al 50% del dovuto, per **Euro 16.618,79** (importo che comprende anche il lotto adiacente), ed è stata rilasciata una fideiussione da parte dell'██████████ al Comune di Forlì per l'altro 50%. E' da verificare se il Comune ha escusso la fideiussione (All.ti "Q- R").

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteche riguardanti il terreno rientranti nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 14.420 (oggi, fra le altre particella 338)

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (vedi All.to "G").

NB: l'ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° 30445/6623 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con la quale veniva tolto il terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

Annotata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (vedi All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del

terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 338 di mq. 963.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 53.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 338 di mq. 963.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 30.000,00 a favore [REDACTED] contro la [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 338 di mq. 963.

Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "M").

- 6.3) * LOTTO TERZO *(All.to "S")

Terreno edificabile sito in Comune di Forlì, località Caserma distinto al C.T. del Comune di Forlì al **Foglio 104;**

Particella 337, seminativo di classe 3 di mq. 908, Reddito Dominicale € 5,60, Reddito Agrario € 4,69;

in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] p.iva [REDACTED] proprietaria per 1/1.

Confini.

Il terreno confina con la proprietà del sig. [REDACTED] area di lottizzazione e con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. [REDACTED] di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la [REDACTED] [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 15.120 catastali.

Trascritto a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (vedi All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 337 di mq. 908; particella 338 di mq. 963; particella 339 di mq. 1.012.

- Descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di mq. 908 catastali sito in Caserma di Forlì, via Erbosa, posto all'interno della lottizzazione.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno era presente un fabbricato allo stato grezzo realizzato dal piano interrato fino alla quota del primo solaio, compresi alcuni pilastri del piano terra (Foto nn° 21-22) e l'inserimento delle finestre "bocche di lupo".

Il fabbricato era protetto da recinzione di cantiere per impedire l'accesso a personale non autorizzato, mentre il terreno era libero.

Dall'elaborato di progetto allegato alla Richiesta di approvazione del piano particolareggiato, sul lotto di terreno è prevista la realizzazione di una

palazzina residenziale di "tipologia "B" comprendente sei appartamenti con una superficie complessiva di mq. 296 mq.

- Consistenza.

La superficie del lotto è stata desunta dalla visura catastale.

Particella 337 Mq. 908,00 catastali.

La consistenza della costruzione al grezzo del piano interrato e del solaio del piano primo con pilastri alti circa metri 2.00 coinvolge una cubatura (vuoto/pieno) pari a mc. 270,00 ca, per una cubatura effettiva di opere pari a Mc. 90 ca.

- Valutazione.

Per la stima del presente lotto sono valide le considerazioni dei lotti precedenti per quanto riguarda il terreno "nudo" con l'aggiunta del costo del grezzo presente sul posto.

Per cui avremo:

- Valore del terreno: mq. 908,00 * €/mq. 250,00= €. 227.000,00

- Valore della parte di fabbricato grezzo:

Mc. 90,00 x €. 135,00 (costo compreso lo scavo) = €. 12.150,00

Valore complessivo (terreno + grezzo) €. 239.150,00

Anche per questo lotto si ritiene di dover eseguire una decurtazione per il completamento della lottizzazione e per le pulizie (sgombero acqua ed intervento di bonifica) pari a 5%.

€. 239.150,00 – 5% = €. 227.192,50 che si arrotonda in **Euro 227.000,00.**

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per il lotto di terreno è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 (vedi All.to "E") per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata – Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.

- Permesso di Costruire n° 171 del 17/08/2009 PGN 27435/09 (vedi All.to "O") per la realizzazione di n° 2 edifici residenziali per complessivi dodici alloggi nei lotti 2 e 3 dell'area classificata PSC/POC come ZNI 35/A.

Come per il lotto che precede, essendo i due lotti collegati fra di loro, è stato depositato l'inizio lavori in data 22/01/2010 e sono stati versati gli oneri relativi al costo di costruzione pari al 50% del dovuto, per Euro 16.618,79 (importo che comprende anche l'altro lotto).

- In data 09/03/2012 è stata presentata richiesta di proroga dei termini di inizio/fine lavori relativa al Permesso n° 171 del 10/08/2009 (All.to "P").

- E' stata rilasciata una fidejussione da parte [REDACTED] al Comune di Forlì per l'altro 50%. E' da verificare se il Comune ha escusso la fideiussione (vedi All.ti "Q-R").

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio- Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteche riguardanti i terreno rientranti nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

contro [redacted] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 14.420 (oggi, fra le altre particella 337).

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (vedi All.to "G").

NB: l'ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° 30445/6623 a favore della [redacted]

[redacted] contro [redacted]

[redacted] con la quale veniva tolto il terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

Annotata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (vedi All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 23.000,00 a favore della [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] contro [redacted]

[redacted] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 337 di mq. 908.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 53.000,00 a favore della [redacted] contro [redacted]

[redacted] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 337 di mq. 908.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 30.000,00 a favore [REDACTED] sede a [REDACTED] contro la [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 337 di mq. 908. Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "M").

6.4) * LOTTO QUARTO *(All.to "T")

Terreno edificabile sito in Comune di Forlì, località Caserma identificato al C.T. del Comune di Forlì, al **Foglio 104;** Particella 336, seminativo di classe 3 di mq. 857, Reddito Dominicale €. 5,29, Reddito Agrario €. 4,43; in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] P.iva [REDACTED] proprietaria per 1/1.

- Confini.

Il terreno confina con la proprietà del sig. [REDACTED] area di [REDACTED] e con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. [REDACTED] di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 15.120 catastali.

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (vedi All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 331 di mq. 2.379; particella 332 di mq. 4.189; particella 333 di mq. 2.552; particella 335 di mq. 806; particella 336 di mq. 857; particella 337 di mq. 908; particella 338 di mq. 963; particella 339 di mq. 1.012.

Descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di mq. 857 catastali, sito in località Caserma di Forlì, via Erbosa, all'interno della lottizzazione residenziale sopra descritta, confinante con il lotto "5", con il quale condivide l'autorizzazione a costruire due palazzine per complessivi dodici alloggi.

Alla data del sopralluogo sul terreno era presente la gru, con relativa piattaforma in cemento, e la parte restante di area si trovava in stato di abbandono (Foto n° 23). Il lotto di terreno era privo di delimitazioni e/o recinzioni sui confini.

Dall'elaborato di progetto allegato alla Richiesta di approvazione del piano particolareggiato, sul lotto di terreno è prevista la realizzazione di una palazzina residenziale di "tipologia "B" comprendente sei appartamenti con una superficie complessiva di mq. 296 mq.

Consistenza.

La superficie del lotto edificabile è stata desunta dalla visura catastale in quanto il lotto in loco non è delimitata.

Particella 336

Mq. 857,00 catastali

Valutazione.

in seguito alle considerazioni fatte per il lotto precedente e si conferma il valore di riferimento di € / mq. 250,00.

$V = \text{mq. } 857,00 * \text{€ / mq. } 250,00 = \text{€. } 214.250,00.$

Anche questo lotto necessita di opere di pulizia e deve proporzionalmente intervenire per il completamento delle opere di urbanizzazione, per cui si prevede della stessa riduzione applicata al lotto due.

$\text{€. } 214.250,00 - 5\% = \text{€. } 203.537,50$, che si arrotonda in **Euro 200.000,00.**

Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per il lotto di terreno è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata
- Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.
- Permesso di costruire n° 172 del 17/08/2009 (All.to "U"), rilasciata dal Comune di Forlì alla [REDACTED] per la nuova costruzione di un complesso residenziale composto da due edifici per complessivi dodici alloggi nell'area identificata nel PSC/POC come ZNI 35/A.

Il Permesso di Costruire relativo a questo lotto ed a quello successivo è autorizzato (All.to "V").

[REDACTED] è stata presentata domanda per restituzione del 30% del Costo di Costruzione (All.to "Z") versato con bonifico del 25/10/2009 (All.to "W"). La quota versata è da riferirsi anche al lotto che

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Registro - Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] ipoteche riguardanti i terreno rientranti nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo [REDACTED] per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. [REDACTED] oggi, fra le altre, particella 336)

registrata a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (vedi All.to "F").

La ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° [REDACTED] 6623 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] con la quale veniva tolto il terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

registrata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (vedi All.to "G").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, fra gli altri beni,

l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 336 di mq. 857.

registrata a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 53.000,00 a favore della [redacted] contro [redacted] [redacted] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 336 di mq. 857.

iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di € 30.000,00 a favore [redacted] con sede a [redacted] contro la [redacted] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 336 di mq. 857.

iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "L").

- 6.5) * LOTTO QUINTO *(All.to "J")

Terreno edificabile sito in Comune di Forlì, località Caserma identificato al C.T. di detto Comune, al **Foglio 104;**

Particella 335, seminativo di classe 5 di mq. 806, Reddito Dominicale €. 4,97, Reddito Agrario €. 4,16;

in capo alla ditta catastale:

[redacted] con sede in [redacted] P.iva [redacted] proprietaria per 1/1.

- Confini.

Il terreno confina con la proprietà del sig. [redacted] area di lottizzazione, con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. [redacted] di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la [redacted] con [redacted] acquistava dal sig. [redacted] l'intera proprietà del terreno identificato al CT del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 806,00 catastali.

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (vedi All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 335 di mq. 806.

Descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di mq. 806 catastali, sito in Caserma di Forlì, via Erbosa, all'interno della lottizzazione residenziale descritta al capitolo precedente.

Alla data del sopralluogo sul terreno erano presenti delle macerie, un vecchio muro e dei residui di materiale da discarica da rimuovere (vedi foto 7). La parte restante era in stato di abbandono con la presenza di erba spontanea. Il terreno di terreno era privo di delimitazioni e/o recinzioni sui confini.

Dall'elaborato di progetto allegato alla Richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato, sul lotto di terreno è prevista la realizzazione di una palazzina residenziale di "tipologia "B", comprendente sei appartamenti per una superficie complessiva di mq. 296 mq.

Consistenza.

La superficie del lotto edificabile è stata desunta dalle visure catastali non essendovi delimitazioni fisiche del lotto.

Particella 335

Mq. 806,00 catastali

Valutazione
In base alle considerazioni fatte per i lotti precedenti, e si conferma il valore di riferimento di €/mq. 250,00.

€ 806,00 * €/mq. 250,00 = € 201.500,00.

Poiché sul lotto sono necessari interventi di pulizia, e si dovrà prevedere un onere per il completamento della lottizzazione, si ritiene coerente una riduzione del 5% del valore sopra indicato, con un valore venale del lotto alla data della stesura della presente relazione, pari a:

€ 201.500,00 - 5% = € 191.425,00, che si arrotonda in **Euro 190.000,00.**

Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per il lotto di terreno è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.

- Permesso di costruire n° 172 del 17/08/2009 (vedi All.to "U"), rilasciata dal Comune di Forlì alla [redacted] per la nuova costruzione di un complesso residenziale composto da due edifici per complessivi dodici alloggi nell'area identificata nel PSC/POC come ZNI 35/A.

Il Permesso di Costruire relativo a questo lotto, come per quello precedente, è scaduto (all.to "V").

La [redacted] è stata presentata domanda per restituzione del 5% del Costo di Costruzione (All.to "Z") versato con bonifico del 12/03/2009 (all.to "W"). La quota versata è da riferirsi quindi anche al lotto che precede.

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità

Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] ipoteche riguardanti i terreno rientranti nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 14.420 (oggi, fra le altre, particella 335).

Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (vedi All.to "G").

NB: l'ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° 30445/6623 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con la quale veniva tolto il terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

Annotata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (vedi All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante, fra gli altri beni,

l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 335 di mq. 806.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 53.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 335 di mq. 806.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 30.000,00 a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro la [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 335 di mq. 806.

Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "M").

6.6) * LOTTO SESTO *(All.to "Y")

Questo lotto comprende tutte quelle aree che dovranno essere cedute al Comune, come previsto in Convenzione, fra le quali il terreno adibito a verde, a strada e a parcheggi pubblici, eccetera (foto 24-25).

Questi terreni sono distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Forlì, al **Foglio 104;**

- **Particella 331**, seminativo di classe 3 di mq. 2.379, Reddito Dominicale €.
14,68, Reddito Agrario €. 12,29;

- **Particella 332**, seminativo di classe 3 di mq. 4.189, Reddito Dominicale €, 25,86, Reddito Agrario €. 21,63;

- **Particella 333**, seminativo di classe 3 di mq. 2.552, Reddito Dominicale €, 15,75, Reddito Agrario €. 13,18;

Per una superficie complessiva di mq. 9.120.

In capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in ██████████ P.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

- **Confini.**

Il terreno confina con la proprietà del sig. ██████████ con la proprietà dei signori ██████████ con la proprietà del sig. ██████████ con restante proprietà della società fallita, salvo altri.

- **Provenienza.**

Con atto di compravendita del Dott. ██████████ di Bagno di Romagna del 09/08/2006 Rep. n° 29063/5797 la ██████████ con sede in ██████████ acquistava dal sig. ██████████ l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 15.120 catastali.

Trascritto a Forlì il 14/08/2006 Art. 10.800 (All.to "C").

NB: con frazionamento del 30/08/2010 n° 151954.1/2010 in atti dal 30/08/2010 (protocollo n° FO0151954) la particella 32 veniva frazionata dando origine, fra le altre, alla particella 331 di mq. 2.379; particella 332 di mq. 4.189 e Particella 333 di mq. 2.552.

- **Descrizione e note relative alle aree.**

Le aree sopra identificate, come da convenzione Edilizia del 24/02/2009 Rep. n° 30026/6333, Trascritta a Forlì il 12/03/2009, Art. 2.674 (vedi All.to "D"), sono da adibire a parcheggio pubblico; a verde pubblico e a strada pubblica e sono da cedere al Comune di Forlì entro 12 mesi dalla data del collaudo e non possono essere oggetto di cessione in favore di terzi nelle alienazioni frazionate o in altri casi traslativi e l'ufficiale rogante di tali atti dovrà verificare l'avvenuto rispetto del presente divieto.

Qualora il soggetto attuatore, successivamente alla stipula della Convenzione, proceda all'alienazione dell'area sostituendo a sé altro soggetto nella posizione di attuatore, quest'ultimo subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione, il soggetto attuatore si impegna in caso di alienazione a qualsiasi titolo delle aree di cui al PUA "ZNI R 35A- La Caserma", a richiamare nel relativo atto di cessione le obbligazioni di cui alla Convenzione, compreso l'obbligo di cedere al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. In caso di inottemperanza in merito al trasferimento delle obbligazioni, il soggetto attuatore resta obbligato in solido, nei confronti del Comune, per le spese/danni ed oneri che questi dovesse affrontare per effetto dell'inadempimento degli acquirenti/successori.

- Note relative al valore di dette aree.

Considerato che si tratta di porzioni di terreno da cedere al Comune di Forlì, come da Convenzione Edilizia del Dott. [REDACTED] di Forlì del 24/02/2009 Rep. n° 30026/6333 trascritta a Forlì il 12/03/2009 Art. 2.674, non alienabili a terzi, sono da considerarsi prive di valore commerciale.

Il loro valore è proporzionalmente compreso nella valutazione dei singoli lotti edificabili facenti parte della lottizzazione Caserma.

Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che per i terreni è stato rilasciato (vedi All.to "E")

Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/2009 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata Area ZNI (R) 35 sito in Caserma via Erbosa.

Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] ipoteche riguardanti anche i terreni rientranti nel presente lotto, che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 2.800.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 32 di mq. 14.420 (oggi, fra le altre, particelle 331, 332 e 333). Iscritta a Forlì il 14/08/2006 Art. 3.934 (vedi All.to "G").

NB: l'ipoteca è stata annotata da annotazione del 28/10/2010 Rep. n° 30445/6623 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con la quale veniva stralciato il terreno identificato al C.T. del Comune

di Forlì al Foglio 104 Particella 334 di mq. 754 (non oggetto di stima e di altra proprietà).

Annotata a Forlì il 17/11/2010 Art. 3.598 (vedi All.to "H").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 331 di mq. 2.379, Particella 332 di mq. 4.189, Particella 333 di mq. 2.552.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 53.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 331 di mq. 2.379, Particella 332 di mq. 4.189, Particella 333 di mq. 2.552.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 30.000,00 a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro la [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 104 Particella 331 di mq. 2.379, Particella 332 di mq. 4.189, Particella 333 di mq. 2.552.

Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "M").

- 6.7) * LOTTO SETTIMO *(All.to "K")

Terreno edificabile sito in Piavola di Mercato Saraceno, identificato al **C.T.** del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 20**,

Particella 39, seminativo di classe 4 di mq. 5.368, Reddito Dominicale €.

13,86, Reddito Agrario €. 13,86;

Particella 40, seminativo di classe 4 di mq. 6.782, Reddito Dominicale

15,71, Reddito Agrario €. 17,51;

in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

- Confini.

Il terreno confina con la proprietà dei signori ██████████ e

██████████ con la proprietà dei signori ██████████

██████████ con la proprietà dei signori ██████████

██████████ con la strada, salvo altri.

- Provenienza.

Con atto di compravendita del Dott. ██████████ Rep. n°
31058/10374 del 12/07/2007 ██████████ acquistava dai signori

██████████ l'intera proprietà del terreno
identificato al **C.T.** del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 20 Particelle
39 e 40.

Trascritto a Forlì il 24/07/2007 Art. 8.876 (All.to "X").

- Descrizione.

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile di mq. 12.150
catastali sito in Piavola di Mercato Saraceno, lungo la strada Comunale

abitazione di proprietà. In zona sono già presenti altre lottizzazioni fra le quali alcune con gli alloggi già pronti per la vendita, mentre altre non sono mai iniziate in quanto è arrivata la crisi immobiliare.

Il terreno di cui si tratta prevede la realizzazione di alloggi, condominiali e non per una superficie complessiva di mq. 2.338,65, che trasformata ad una superficie media per alloggio di 80 mq., sono circa 30 alloggi. E' evidente che, in questo momento, la Frazione di Piavola e dintorni non ha la possibilità di assorbire in tempi veloci (4/5 anni) tutti gli alloggi che si potrebbero realizzare. Da ciò se ne deduce che chi è interessato all'acquisto del terreno deve fare i conti con un forte investimento (oltre all'acquisto del terreno sono da versare gli oneri di costruzione e sono da realizzare tutte le opere di urbanizzazione), per cui una ipotesi di valore non può prescindere dal metodo di trasformazione.

Stima per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$, ove: V_t = Valore bene da stimare, V_m = valore di mercato del bene trasformato, K_{tr} = costo di trasformazione (teoria, procedure di valutazione- Edizioni Agricole).

Sulla base della convenzione sul terreno è prevista la possibilità di edificare immobili ad uso residenziale per una superficie complessiva di mq. 2.338,65. Per tale superficie si ipotizza un prezzo di vendita pari a €. 1.600,00 al metro quadro (Prezzo degli alloggi nuovi in vendita in loco):

$$V_m = Mq. 2.338,65 \times \text{€} 1.650,00 = \text{€} 3.858.772,50$$

Detraendo:

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si ipotizzano:

$(2.338,65 * \text{€}/\text{mq} \cdot 1.200,00 \text{ (vedi prezziari specifici)}) = \text{€} \cdot 2.806.380,00$
 - costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc),
 quantificati forfettariamente nel 5%
 $(\text{€} \cdot 2.806.380,00 * 5\%) = \text{€} \cdot 140.319,00$
 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzioni, conteggiati forfettariamente
 nel 10%,
 $(\text{€} \cdot 2.806.380,00 * 10\%) = \text{€} \cdot 280.638,00$
 - imprevisti 5% sui costi
 $(\text{€} \cdot 2.806.380,00 * 5\%) = \underline{\text{€} \cdot 140.319,00}$
 Per un costo complessivo pari a $\text{€} \cdot 3.367.656,00$
 $V_t = V_m - K_{tr} = \text{€} \cdot 4.209.570,00 - \text{€} \cdot 3.367.656,00 = \text{€} \cdot 491.116,50.$

A tale valore vanno detratti anche i costi del denaro per il finanziamento che si stimano forfettariamente in Euro 140.319,00 (5% sui costi).

Valore venale del terreno nello stato di fatto e alla data della stesura della presente stima: $\text{€} \cdot 491.116,50 - \text{€} \cdot 140.319,00 = \text{€} \cdot 350.797,50.$

- Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è emerso che (All.to "Ω"):

- in data 26/10/2007 Prot. n° 16076 e successive integrazioni del 28/04/2008 Prot. n° 7227 del 01/12/2008 la [REDACTED] presentava in Comune di Mercato Saraceno richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per opere di urbanizzazione di area sita in Piavola, via Bora Falcino.

- In data 14/09/2009 con Delibera del Consiglio Comunale di Mercato Saraceno n° 79 Prot. n° 14322 il piano particolareggiato di iniziativa privata

veniva approvato con prescrizioni operative e precisazioni.

- In data 02/10/2009 Prot.n° 14692 il sig. [REDACTED] presentava in Comune di Mercato Saraceno domanda di permesso di costruire per opere di urbanizzazione all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata in Piavola.

- Con lettera del Comune di Mercato Saraceno del 09/03/2010 Prot. n° 3842, in riferimento alla richiesta di Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione si comunicava la sospensione della richiesta in attesa della sottoscrizione della Convenzione per l'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato. Si comunicava altresì che a tal fine dovevano essere prodotti alcuni documenti, quali computo metrico estimativo delle opere da realizzare (U1); dettaglio superfici utili e non residenziali sui singoli lotti; espressione volontà di procedere al pagamento delle U2 o, in alternativa, di demandare il pagamento all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Veniva comunicato anche che la richiesta di Permesso di Costruire era carente di :

- * modulistica per richiesta parere Hera come da procedura (rev. 23/06/2009) comprensiva di n° 3 copie degli elaborati grafici;

- * elaborati grafici riportanti i recepimenti delle varie prescrizioni dettate dagli Enti competenti in occasione dell'istruttoria del Piano;

- * dichiarazione resa ai sensi del PR 445/2000 e s.m. e i, di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per i lavori di urbanizzazione.

- Alla data della presente relazione, il terreno oggetto di stima come di evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mercato

Saraceno in data 01/02/2013 Prot. n° 1469/2013 è inserito in zona C2 Zona residenziale di espansione.

- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare.

Dalle ricerche eseguite in data 23/01/2013 presso l'Agenzia del Territorio- Sezione Pubblicità Immobiliare, sono emerse contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteche riguardanti i terreno rientranti nel presente che di seguito vengono elencate:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 23.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 20 Particelle 39 e 40.

Iscritta a Forlì il 21/05/2012 Art. 1.226 (vedi All.to "I").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 53.000,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 20 Particelle 39 e 40.

Iscritta a Forlì il 14/09/2012 Art. 2.230 (vedi All.to "L").

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di €. 30.000,00 a favore [REDACTED] [REDACTED] contro la [REDACTED]

gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 20 Particelle 39 e 40. Iscritta a Forlì il 22/10/2012 Art. 2.523 (vedi All.to "M").

-7.0) Riepilogo.

*** LOTTO PRIMO ***

Terreno edificabile facente parte di una lottizzazione residenziale sito in Comune di Forlì, località Caserma, distinto al C.T. del Comune di Forlì, al **Foglio 104, Particella 339** di mq. 1.012, in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione Euro 216.000,00.

*** LOTTO SECONDO ***

Terreno edificabile facente parte di una lottizzazione residenziale sito in Comune di Forlì, località Caserma con sovrastante fabbricato allo stato grezzo in corso di costruzione, distinto al C.T. del Comune di Forlì, al **Foglio 104 Particella 338** di mq. 963 in capo alla ditta catastale

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione Euro 313.000,00.

*** LOTTO TERZO ***

Terreno edificabile facente parte di una lottizzazione residenziale sito in Comune di Forlì, località Caserma con sovrastante fabbricato grezzo in corso di costruzione, distinto al C.T. del Comune di Forlì, al **Foglio 104 Particella 337** di mq. 908, in capo alla ditta catastale ██████████

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████ proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione Euro 227.000,00.

*** LOTTO QUARTO ***

Terreno edificabile facente parte di una lottizzazione residenziale sito in Comune di Forlì, località Caserma distinto al **C.T.** del Comune di Forlì, al **Foglio 104 Particella 336** di mq. 857, in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione Euro 200.000,00.

*** LOTTO QUINTO ***

Terreno edificabile facente parte di una lottizzazione residenziale, sito in Comune di Forlì, località Caserma distinto al **C.T.** del Comune di Forlì al **Foglio 104 Particella 335** di mq. 806, in capo alla ditta catastale

██████████ con sede in ██████████ P.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione Euro 190.000,00.

*** LOTTO SESTO ***

Terreno a verde, strada e parcheggi facenti parte della lottizzazione sita in Comune di Forlì, località Caserma distinti al **C.T.** del Comune di Forlì al **Foglio 104, Particelle 331, 332 333**, di complessivi mq. 9.120 in capo alla ditta catastale ██████████ con sede in ██████████

p.iva ██████████ proprietaria per 1/1.

Terreni da cedere al Comune come da Convenzione.

Valore venale alla data della presente relazione € 0,00.

*** LOTTO SETTIMO***

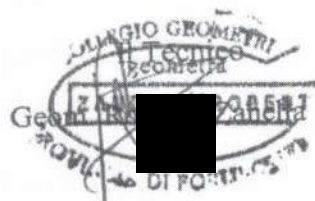
Terreno edificabile sito in Piavola di Mercato Saraceno, distinto al C.T. del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 20, Particelle 39 e 40** di complessivi mq. 12.150 in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in ██████████ p.iva ██████████
proprietaria per 1/1.

Valore venale alla data della presente relazione €. 350.797,50.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione
estimativa.

Cesena li 13/02/2013



Allegati:

- All.to "A"- Sentenza di fallimento Art. 11.817 del 28/11/012.
- All.to "B"- Doc. catastale relativa al Lotto Primo.
- All.to "C"- Atto di compravendita Art. 10.800 del 14/08/2006.
- All.to "D"- Convenzione Edilizia Art. 2.674 del 12/03/2009.
- All.to "E"- Permesso di Costruire n° 48 del 12/03/09.
- All.to "F"- Permesso di Costruire PG. 77248 del 23/09/2009.
- All.to "G"- Ipoteca volontaria Art. 3.934 del 14/08/2006.
- All.to "H"- Annotazione Art. 3.598 del 17/11/2010.

- All.to "I"- Ipoteca giudiziale Art. 1.226 del 21/05/2012.
- All.to "L"- Ipoteca giudiziale Art. 2.230 del 14/09/2012.
- All.to "M"- Ipoteca giudiziale Art. 2.523 del 22/10/2012.
- All.to "N"- Doc. catastale relativa al Lotto Secondo.
- All.to "O"- Permesso di Costruire n° 171 del 17/08/2009.
- All.to "P"- Richiesta di proroga dei termini del P.C. n° 171/09.
- All.to "Q"- Fidejussione bancaria.
- All.to "R"- Versamento degli oneri per PC n° 171/09.
- All.to "S"- Doc. catastale relativa al Lotto Terzo.
- All.to "T"- Doc. catastale relativa al Lotto Quarto.
- All.to "U"- Permesso di Costruire n° 172 del 17/08/2009.
- All.to "V"- Lettera del Comune per decadenza PC 172/09.
- All.to "Z"- Richiesta di restituzione oneri pagati
- All.to "W"- Bonifico bancari per pagamento oneri PC. 172/09.
- All.to "J"- Doc. catastale relativa al Lotto Quinto.
- All.to "Y"- Doc. catastale relativa al Lotto Sesto.
- All.to "K"- Doc. catastale relativa al Lotto Sesto.
- All.to "X"- Atto di compravendita Art. 8.876 del 24/07/07.
- All.to "Ω"- Doc. comunale relativa al terreno in Mercato Saraceno.
- All.to "β" Stralcio della zona con inquadramento dall'alto con Google Earth.
- n° 28 fotografie.