
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto di stima

UNITA' NEGOZIALE C

Lotto di terreno edificabile posto nel Comune di Brisighella dislocato in fregio a Via Stabilimento, incluso quota parte per 281/1000 di strada privata di accesso al lotto.

Commissario liquidatore

Dott. Francesco Milani – Via XX settembre 44, 50129 Firenze

Perito estimatore

Ing. Francesco Grazzini – Via Palestro 2r/4, 50123 Firenze

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Firenze Via Palestro 2r/4 – tel. 055 215127 fax 055 2656048 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà della suddetta dal Dott. Francesco Milani commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa di

giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

L'incarico si formalizzava in data 12.10.2011, nei periodi a seguire venivano poi effettuati tutti i sopralluoghi e le ricerche necessarie presso tutti gli enti competenti al fine di redigere quanto di seguito.

SOMMARIO

1	Premessa.....	3
2	Identificazione dei beni	6
2.1	Identificazione catastale.....	6
2.2	Confini.....	6
3	Provenienza ed ispezione ipotecaria	7
3.1	Provenienza.....	7
3.2	Ispezione ipotecaria	7
4	Indagine urbanistica.....	9
4.1	Conformita' urbanistica	9
4.2	Parametri urbanistici di riferimento.....	9
4.3	Destinazione urbanistica	10
5	Descrizione e consistenza del bene.....	11
5.1	Descrizione bene	11
5.2	Situazione occupazionale	12
5.3	Consistenza bene	12
6	Stima.....	13
6.1	Metodologia di stima	13
6.2	Stima del bene	15

ALLEGATI

A0	14
<i>Visure Fg.60 P.IIa 280 e P.IIa 271</i>	
A1	15
<i>Scheda 28 P.R.G.</i>	
A2	16
<i>Sovrapposto catastale scheda 28 P.R.G.</i>	
A3	17
<i>Convenzione originaria progetto unitario scheda 28 P.R.G.</i>	
A4	18
<i>Provenienza</i>	
A5	19
<i>Cessione a titolo gratuito Procedura – Comune di Brisighella</i>	
A6	20
<i>Identificazione lotti e volumi</i>	
A7	21
<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	
A8	22
<i>Documentazione fotografica</i>	

1 PREMESSA

Il lotto di terreno oggetto di stima, di proprietà [REDACTED] oggi da liquidare da parte della procedura, è interessato dal vigente "P.R.G. 2000", e successive varianti, del Comune di Brisighella, in particolare è inserito all'interno della scheda di piano n.28 "Via Stabilimento" (**ALLEGATO A1**), composta da 3.982mq (comparto) destinati prevalentemente a residenziale come *ambiti urbani di trasformazione* (art. 11.1.1 N.T.A.) e da 2.185mq (extra-comparto) destinati a *zona di tutela dei corsi d'acqua* (art. 15.3.a N.T.A.), per un totale di 6.167mq.

Come si nota dall'**ALLEGATO A1** la modalità attuativa della scheda prevedeva presentazione di progetto unitario e concessione edilizia convenzionata.

Di seguito la cronologia degli avvenimenti che si sono succeduti a riguardo:

- Il Sig. Lega Mario (lottizzante) presentava in data 4 luglio 2007 P.E. n.157/2007 prot. 4868 al fine di dare attuazione alla scheda n.28 di P.R.G. identificando nel progetto unitario la suddivisione in lotti nel rispetto di tutti i parametri urbanistici e delle volumetrie disponibili, oltre alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- il Sig. Lega Mario e il Comune di Brisighella stipulavano quindi apposita convenzione con scrittura privata (**ALLEGATO A3**) autenticata dal Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) in data 4 febbraio 2008 (rep. 47445- racc. 16359), registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lugo (RA) in data 13 febbraio 2008 al n. 930 serie 1T, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ravenna – Conservatoria dei RR.II. in data 14 febbraio 2008 art. 2075 e successive varianti. Tale convenzione regolava i rapporti congiunti tra ditta lottizzante e pubblica amministrazione al fine di attuare il progetto unitario previsto, prevedendo le aree di interesse pubblico che si sarebbe dovuto retrocedere al Comune a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- [REDACTED] acquistava parte dei lotti interessati dalla convenzione suddetta (tra cui il lotto oggetto della presente stima) dal sig. Lega Mario con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 15 maggio 2008 (rep. 47992- racc. 16756), registrato all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Lugo il 3 giugno 2008 al n. 3402 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ravenna – Conservatoria RR.II. in data 5 giugno 2008 al n. 7185 registro particolare e n. 12194 registro generale, subentrando in forza del suddetto atto in tutti gli obblighi relativi alla suddetta convenzione, ivi compreso quello di cedere a titolo gratuito al Comune di Brisighella, una volta realizzate e collaudate, le aree e le opere di

urbanizzazione così come previsto nel progetto esecutivo, da far poi confluire nel patrimonio indisponibile del Comune sotto la classificazione Demanio.

In particolare [REDACTED] acquistava le aree così identificate:

in riferimento alle aree da urbanizzare e retrocedere al Comune di Brisighella

Nuovo Catasto Terreni

foglio di mappa 60

particella 263, qualità incolto produttivo are 03.53;

particella 272, qualità seminativo arborato are 05.77;

particella 277, qualità seminativo arborato are 00.35;

foglio di mappa 61

particella 692, qualità seminativo are 11.92;

particella 693, qualità seminativo are 06.81;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio di mappa 60

particella 270, area urbana, 36 metri quadri;

in riferimento alla superficie fondiaria edificabile le aree così identificate

Nuovo Catasto Terreni

foglio di mappa 60

particella 278 (adesso 318), ente urbano are 05.43 – LOTTO 1B

PROGETTO UNITARIO

particella 279, qualità seminativo arborato are 06.36 – LOTTO 1A

PROGETTO UNITARIO

particella 280, qualità seminativo arborato are 04.14 – STRADA PRIVATA

COMUNE AI LOTTI 1A, 1B, 1C

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio di mappa 60

particella 271, area urbana mq 460 – LOTTO 1C PROGETTO UNITARIO

Tutto meglio identificato nell' **ALLEGATO A2** dove si riscontra graficamente quanto sopra e nell'atto di provenienza **ALLEGATO A4**.

Quindi a seguire veniva dato inizio alle opere di urbanizzazione delle aree da retrocedere tramite il permesso di costruzione n.15 del 4/3/2008 ed alle opere per l'edificazione del lotto 1B (quattro unità immobiliari) tramite il permesso di costruzione n.8 del 11/02/2009.

Seguivano varianti in corso d'opera ad entrambi i permessi di costruzione, alla fine l'edificazione del lotto 1B terminava in data 28/09/2010 con il deposito della relazione di fine lavori alla quale faceva seguito la richiesta di abitabilità per tre dei quattro appartamenti terminati mentre per l'ultimo (rimasto poi in carico a [REDACTED]) risultavano da terminare le finiture interne. A tale richiesta di abitabilità venivano allegati dichiarazioni del DL nelle quali si affermava che quanto necessario a livello di allacci alle pubbliche utenze ed alla pubblica fognatura erano stati ottenuti secondo le procedure di rito. Rimanevano da completare parte delle opere di urbanizzazione delle aree da retrocedere al comune che però non condizionavano la possibilità di richiedere le abitabilità suddette.

A questo stato delle cose [REDACTED] veniva posta in stato di liquidazione coatta amministrativa tramite giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

Pertanto venivano a congelarsi tutti i rapporti tra [REDACTED] e l'amministrazione comunale che fino a quel momento avevano garantito l'attuazione della scheda n.28 di P.R.G. ed il rispetto della convenzione e del progetto unitario stipulati in origine.

A tali cose veniva posto rimedio dalla procedura liquidatoria che in data 05/04/2013 stipulava un nuovo accordo (alla data di redazione della presente perizia in via di trascrizione) con il Comune di Brisighella, al quale si rimanda in **ALLEGATO A5** per ogni delucidazione. Nella sostanza tale accordo ha sancito da un lato la riconsegna al comune delle aree da urbanizzare nello stato di fatto in cui si trovano con l'onere a carico dello stesso di terminare le opere mancanti, dall'altro la liberatoria per futuri acquirenti dell'appartamento in carico a [REDACTED] ultimo invenduto del lotto 1B, e dei lotti edificabili 1A e 1C, da ogni obbligo riguardo il rispetto di quanto indicato nella convenzione originaria (**ALLEGATO A3**) tranne, per i lotti edificabili, del rispetto delle volumetrie previste.

La presente premessa è parte integrante ed esplicativa della seguente relazione, insieme all' **ALLEGATO A5** ed a quanto richiamato in esso della convenzione originaria di cui all' **ALLEGATO A3**.

3 PROVENIENZA ED ISPEZIONE IPOTECARIA

3.1 PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di vendita sono pervenuti a seguito di:

Atto di Compravendita (**ALLEGATO A4**) ai Rogiti Notaio Renato Giganti del 15/05/2008 Repertorio n° 47992 – Raccolta n° 16756, registrato all'Ufficio del Registro di Lugo il 03/06/2008 n° 3402 Serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 05/06/2008 Registro Particolare n° 7185 – Registro Generale n° 12194, mediante il quale il Sig. Mario Lega, nato a Brisighella (RA) il 25/05/1925 – C.F. LGE MRA 25E25 B188X ha venduto alla [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni:

piena proprietà su appezzamento di terreno posto nel Comune di Brisighella (RA) Via Stabilimento, con destinazione in parte a verde pubblico, pista ciclabile e parcheggi per circa mq. 2.874,00, ed in parte residenziale per circa mq. 2.053,00.

Così censito presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

N.C.T. del Comune di Brisighella (RA):

Foglio di mappa 60 – Particelle 263/272/277/278/279/280;

Foglio di mappa 61 – Particelle 692/693;

N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA):

Foglio di mappa 60 – Particelle 270/271;

N.B. A margine della Trascrizione dell'atto di cui sopra risulta Trascritta nota di rettifica, Registro Particolare n° 10242 – Registro Generale n° 17154 del 01/08/2008, per erronea indicazione del catasto nel quadro immobili.

3.2 ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna risulta quanto segue:

Alla C.RR.II. di Ravenna risulta (Repertorio al 08/02/2010) la seguente iscrizione:

Iscrizione Reg. Part. N° 1778 – Reg. Gen. n° 8978 – del 18/05/2011

Nota di Iscrizione per Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 17/05/2011 – Repertorio n° 215/2011, per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 357.315,29 per Capitale, a favore della **Banca Popolare di Ravenna S.p.a.** con sede in Ravenna (RA) – P.IVA 00070300397 e contro la [REDACTED]

4 INDAGINE URBANISTICA

4.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Preso atto di quanto indicato in premessa, ricordando l'accordo raggiunto in 05/04/2013 dalla procedura concorsuale ed il Comune di Brisighella che definisce, tra le altre cose, anche i rapporti tra futuri acquirenti e l'amministrazione comunale, il lotto in esame (LOTTO 1C del progetto unitario) trae conformità urbanistica riguardo il volume disponibile dalla richiesta di Permesso di Costruire per Progetto unitario (n.15) presentata in data 4 luglio 2007 prot. 4868 P.E. n.157/2007, rilasciato in data 04/03/2008 e quindi volturato in data 08/08/2008 a Lega Mario in qualità di richiedente/intestatario e a [REDACTED] in qualità di intestatario, oltre successive varianti (DIA prot.1816 del 12/03/2008 P.E. n.58/2008 e DIA prot.8615 del 18/11/2009 P.E. n.279/2009 che non alterarono la potenzialità edificatoria dei lotti ed il rispetto delle norme concordate nella convenzione urbanistica). Si precisa che il sopracitato permesso risulta scaduto rispetto ai tre anni utilizzabili, che riguardo l'urbanizzazione dell'area a servizio dei lotti essa è terminata con le opere collaudate e che invece riguardo il completamento delle opere di urbanizzazione delle aree retrocesse al Comune di Brisighella sarà cura dell'amministrazione comunale riattivare le procedure necessarie. Nella sostanza il lotto in esame può essere edificato tramite la sola presentazione di un permesso a costruire congruente con quanto indicato nell'accordo tra procedura concorsuale e Comune di Brisighella, rimanendo per quanto non definito comunque soggetto al rispetto di quanto indicato nel vigente P.R.G. in essere oltre che di tutti i diritti verso terzi definiti dal codice civile.

In **ALLEGATO A6** vengono riportati a riguardo l'identificazione del lotto ed i parametri urbanistici di riferimento.

4.2 PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Nella valutazione di quanto realizzabile nel lotto in esame si faccia riferimento a quanto di seguito:

Modalità attuativa

Intervento edilizio diretto svincolato da Progetto Unitario e Convenzione o Atto d'obbligo

Riferimenti alle N.T.A. per quanto non contenuto nella scheda n.28 P.R.G.

Art. 11.2.1 Zone di completamento a prevalenza residenziale

Oneri dovuti

Urbanizzazione secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione

Distanze dai confini

Art. 2.14 N.T.A.

Superficie lotto (fondiaria edificabile ripartita)

$$Sf_e = 460mq$$

Volume base disponibile

Art. 2.17 N.T.A.

$$Vb_d = 1.053mc$$

Volume aggiuntivo disponibile per incentivi e promozione della bioedilizia di cui all'art.25 delle N.T.A. 40%

$$Vi_d = 421mc$$

4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brisighella in data 04/04/2013 di cui all'ALLEGATO A7.

confina con la strada di accesso al lotto, da un altro lato con un appezzamento di altra proprietà (Lega Mario) che in origine era inserito nel progetto unitario convenzionato originario, sull'ultimo lato confina con il marciapiede di proprietà comunale.

La strada privata, completata in ogni dettaglio, è asfaltata e da quello che si è potuto riscontrare dagli elaborati tecnici accoglie la totalità dei sottoservizi realizzati per l'urbanizzazione dell'area (scarichi fognari, allacciamenti per energia elettrica, gas ed acqua).

5.2 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità negoziale al momento della redazione della presente risulta libera.

5.3 CONSISTENZA BENE

Come volume realizzabile di riferimento viene preso quello come definito dall'art. 2.17 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, inoltre, in via cautelativa, si ritiene opportuno escludere quanto realizzabile tramite incentivi, pertanto:

VOLUME REALIZZABILE1.053,00 mc
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO.....460,00 mq

Riguardo la quota di strada privata inclusa nella vendita si ritiene di non considerarla né per il valore della quota di proprietà né per l'onere che il futuro acquirente dovrà da sostenere per le spese manutentive.

6 STIMA

6.1 METODOLOGIA DI STIMA

Nella stima dei beni di cui in oggetto, sebbene si siano avuti riscontri derivanti da risultanze ricavate direttamente in loco da operatori del settore, sembra opportuno utilizzare dati riferiti ad un ipotetico piano economico di investimento per un soggetto promotore costruttore che rappresenta senza dubbio la figura di mercato per la quale il bene ha maggiore appetibilità. Per far ciò si suppone per il lotto in esame un intervento analogo a quello già realizzato per il lotto 1B edificato e conseguentemente in proporzione si ricava quanto di seguito.

In riferimento a superfici al lordo della muratura si ha:

appartamenti lotto 1B

PT dx	calpestabile	lorda
superficie residenziale	62,00 mq	77,00 mq
superficie accessoria	43,00 mq	49,00 mq
superficie esterna	100,00 mq	100,00 mq
PP sx		
superficie residenziale	69,00 mq	93,00 mq
superficie accessoria	57,50 mq	61,00 mq
superficie esterna	9,00 mq	9,00 mq
PP dx		
superficie residenziale	60,00 mq	80,00 mq
superficie accessoria	57,50 mq	61,00 mq
superficie esterna	9,00 mq	9,00 mq
PT sx (appartamento [REDACTED])		
superficie residenziale	59,00 mq	77,00 mq
superficie accessoria	43,00 mq	49,00 mq
superficie esterna	25,00 mq	25,00 mq

(dove la superficie accessoria comprende interrati, vani scala e balconi)

Da cui si ottiene:

LOTTO 1B

superficie lotto	543,00 mq		da progetto unitario
volume base edificabile	1272,00 mc	V1B	da progetto unitario
superficie coperta	180,00 mq	Sc1B	da progetto unitario
superficie residenziale	327,00 mq	Sres1B	da progetto fabbricato edificato
superficie accessoria	220,00 mq	Sacc1B	da progetto fabbricato edificato
superficie copertura	200,00 mq	Scop1B	da progetto fabbricato edificato
superficie esterni	143,00 mq	Sest1B	da progetto fabbricato edificato

Proporzionalmente rispetto alla Superficie coperta si ha quindi per il lotto 1C oggetto di stima:

LOTTO 1C

superficie lotto	460,00 mq		da progetto unitario
volume base edificabile	1053,00 mc	V1C	da progetto unitario
superficie coperta	145,00 mq	Sc1C	da progetto unitario
superficie residenziale	270,00 mq	Sres1C	ricavata per analogia
superficie accessoria	180,00 mq	Sacc1C	ricavata per analogia
superficie copertura	160,00 mq	Scop1C	ricavata per analogia
superficie esterni	120,00 mq	Sest1C	ricavata per analogia

A questo punto considerando l'espressione di seguito:

$$C_{p1C} = C_{a1C} + C_{i1C} + (C_{tk1C} + S_{g1C}) + S_{t1C} + (O_{u1C} + C_{cc1C}) + I_{1C} + S_{c1C} + U_{pc1C}$$

C_{p1C}	costo di produzione
C_{a1C}	costo dell'area
C_{i1C}	costi di idoneizzazione
C_{tk1C}	costo tecnico di costruzione
$0,05C_{tk1C} = S_{g1C}$	spese generali e di cantiere, valutate come il 5% del costo tecnico di costruzione
$0,10C_{tk1C} = S_{t1C}$	spese tecniche, valutate come il 10% del costo tecnico di costruzione
$(O_{u1B} \times V_{1C}) / V_{1B} = O_{u1C}$	contributo per oneri di urbanizzazione, valutati in proporzione al lotto 1B
$(C_{cc1B} \times V_{1C}) / V_{1B} = C_{cc1C}$	contributo per costo di costruzione, valutati in proporzione al lotto 1B
$0,05 \times C_{tk1C} = I_{1C}$	interessi sul capitale finanziario, valutati come il 5% del costo tecnico di costruzione
$0,02R_{1C} = S_{c1C}$	spese per commercializzazione, valutate come il 2% dei ricavi
$0,2R_{1C} = U_{pc1C}$	utile soggetto promotore/costruttore, valutato come il 20% dei ricavi
R_{1C}	ricavi

ponendo $R_{1C} = C_{p1C}$
con $C_{a1C} = 0$

Essendo

$O_{u1B} = 6.451,90€$

$C_{cc1B} = 9.755,17€$

E valutando

	C_{tk}	costo tecnico di costruzione totale
€/mq	600,00	C_{tkres} costo tecnico di costruzione superficie residenziale
€/mq	350,00	C_{tkacc} costo tecnico di costruzione superficie accessoria
€/mq	350,00	C_{tkcop} costo tecnico di costruzione copertura
€/mq	200,00	C_{tkest} costo tecnico di costruzione esterni
	R	ricavi
€/mq	1500,00	R_{res} ricavi superficie residenziale
€/mq	700,00	R_{acc} ricavi superficie accessoria
€/mq	500,00	R_{est} ricavi superficie esterna

Si ha:

$$C_{t1C} = C_{tkres} \times S_{res1C} + C_{tkacc} \times S_{acc1C} + C_{tkcop} \times S_{cop1C} + C_{tkest} \times S_{est1C} = 305.000,00 \text{ €}$$

$$R_{1C} = R_{res} \times S_{res1C} + R_{acc} \times S_{acc1C} + R_{est} \times S_{est1C} = 591.000,00 \text{ €}$$

E quindi si ottiene:

$$C_{a1C} = \text{€ } 81.563,30$$

costo lotto 1C

6.2 STIMA DEL BENE

Pertanto considerando che:

- Il valore del bene in oggetto viene valutato nell'ottica di un investimento immobiliare finalizzato alla cessione delle unità immobiliari costruite;
- Il soggetto promotore viene considerato lo stesso del soggetto costruttore;
- I prezzi da cui derivano i costi tecnici di costruzione così come i ricavi derivanti dalla vendita sono riferiti, ove necessario, a superfici al lordo delle murature;
- I prezzi di cui sopra sono valutati essendo già stata realizzata l'urbanizzazione dell'area comune ai lotti;

si stima la cifra arrotondata di:

VALORE BENE 80.000,00€ <i>(Euro ottantamila/00)</i>

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza
Firenze, 23 aprile 2013

IL PERITO ESTIMATORE
Ing. Francesco Grazzini



Vista da Lotto1A



Vista da Lotto1B