

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA:

***FINCAF S.r.l.***

Lotto n° 1 Compendio parzialmente edificato sito località Alberone di Cento

Lotto n° 2 Terreno in località San Carlo di Sant'Agostino

\*\*\*\*\*

*RELATORE:*

*Studio Tecnico Associato Puviani & Puviani*

*Geom. Stefano Puviani – Collaboratore Geom. Matteo Gaddi*

*Via Prampolini n° 43, 41100 Modena*

*Tel. 059222137 Fax. 059242684*

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Luca Mandrioli, nella sua qualità di curatore del Fallimento Fincaf s.r.l. il sottoscritto Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Modena Via Prampolini Civ. 43, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, di Consulente Tecnico del Giudice nel procedimento indicato in premessa, ha redatto la presente relazione tecnica di stima.

\* \* \* \* \*

### **1.0 Oggetto di stima**

Trattasi di due lotti distinti, identificati come segue.

**Lotto n° 1** Compendio parzialmente edificato sito località "Alberone" di Cento

Appezamento di terreno edificabile e parzialmente edificato, posto in Comune di Cento e distinto presso l'Agenzia del Territorio nella sezione del Catasto Terreni al Foglio 8:

- Particella 356, Seminativo di are 27,45 R.D. €. 33,85 R.A. €. 14,89;

- Particella 680, Frutteto di are 23,08, R.D. €. 61,47 R.A. €. 24,44;

- Particella 681, Seminativo di are 10,39, R.D. €. 12,81 R.A. €. 5,63;

il tutto come meglio evidenziato nelle visure per immobile e nell'estratto di mappa che si uniscono alla presente quali **Doc. n° 1**, ove i suddetti terreni sono stati evidenziati con colore giallo.

**Lotto n° 2** Località "San Carlo" di Sant'Agostino

Appezamento oggi agricolo, il cui piano regolatore vigente prevede la classificazione parte come C1/b e parte come C1/c riferibile a nuova

espansione residenziale, posto in Comune di Sant'Agostino e distinto presso

l'Agenzia del Territorio nella sezione del Catasto Terreni al Foglio 33:

- Particella 30, Seminativo arborato di are 40,10 R.D. €. 45,72 R.A. €. 21,75;

- Particella 36, Seminativo di are 55,32 R.D. €. 63,08 R.A. €. 30,00;

- Particella 128, Seminativo di are 59,50 R.D. €. 67,84 R.A. €. 32,27;

- Particella 130, Seminativo di are 28,25 R.D. €. 32,21 R.A. €. 15,32;

il tutto come meglio evidenziato nelle visure per immobile e nell'estratto di mappa che si uniscono alla presente quali *Doc. n° 2*, ove i suddetti terreni sono stati evidenziati con colore giallo.

### **2.0 Svolgimento operazioni peritali**

Preso coscienza delle consistenze immobiliari oggetto di stima, lo scrivente si è messo in contatto con i tecnici incaricati a suo tempo dalla Società Fincaf s.r.l. di elaborare i progetti utili allo sfruttamento delle aree in questione.

Trattandosi di due consistenze ben diverse tra loro, l'una costituita da terreni già parzialmente edificati, l'altra costituita da terreni edificabili posti all'interno di un Piano Particolareggiato che coinvolge altre proprietà non oggetto di fallimento, si è proceduto all'analisi dei compendi come segue.

### **Lotto n° 1 "Alberone" di Cento**

Presi contatti con l'Arch. Pollastri, tecnico progettista, lo scrivente si è dapprima recato sul posto per prendere visione dello stato dei luoghi redigendo anche un dettagliato *rilievo fotografico*, ed in seguito presso l'ufficio tecnico del comune di Cento al fine di reperire i progetti edilizi costituenti lo stato legittimato degli immobili esistenti e previsti in progetto, la fine di verificare la conformità edilizia di quanto sino ad ora realizzato.

In seguito, lo scrivente si è recato negli uffici della Conservatoria dei Registri

immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni ed infine presso gli uffici del Territorio, alla sezione del catasto Urbano, ove ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti visionati.

### ***Lotto n° 2 Località "San Carlo" di Sant'Agostino***

Presi contatti con l'Arch. Andrea Mirandola e con il Geom Zanella, tecnici redattori del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui le aree fanno parte, lo scrivente si è recato direttamente in loco ove ha ricevuto dal medesimo le delucidazioni del caso e gli elaborati progettuali redatti, verificando quelle che sono le possibilità edificatorie già previste e le relative problematiche. Nell'occasione è stato anche redatto anche un dettagliato rilievo fotografico.

In seguito, lo scrivente si è recato negli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni ed infine presso gli uffici del Territorio, alla sezione del catasto Urbano, ove ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti visionati.

### ***3.0 Indagini ipotecarie***

In base alle verifiche svolte presso i Registri immobiliari di Ferrara, sulla consistenza immobiliare oggetto di stima ed in riferimento alla Società Fincap s.r.l. risultano gravare le formalità di seguito descritte.

#### ***Lotto n° 1***

##### ***3.1 Iscrizioni***

Non risultano formalità.

##### ***3.2 Trascrizioni***

**Nota del 10/08/2007 Compravendita r.g. 21718 r.p. 12614 a ministero Notaio Piero Peirano rep. 25365/6915 del 02/08/2007.**

**Nota del 26/11/2007 Trasformazione di Società r.g. 29990 r.p. 17477 a**

ministero Notaio Ruggiero Sguera rep. 31520/7983 del 06/11/2007.

**Nota del 12/01/2009 Trasformazione di Società r.g. 759 r.p. 563 a**

ministero Notaio Maurizio Zivieri rep. 45089/14248 del 17/12/2008.

**Nota del 13/05/2009 Verbale di pignoramento immobili r.g. 8774 r.p. 5370**

a ministero Ufficio unico ufficiali giudiziari rep. 2375 del 03/04/2009.

**Nota del 28/09/2009 Sentenza dichiarativa di fallimento r.g. 18140 r.p.**

**10901** a ministero Tribunale di Modena rep. 94 del 17/07/2009.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elenco sintetico delle formalità che si unisce alla presente quale *Doc. n° 3*.

#### **Lotto n° 2**

##### *3.1 Iscrizioni*

Non risultano formalità.

##### *3.2 Trascrizioni*

**Nota del 12/01/2009 Trasformazione di Società r.g. 759 r.p. 563 a**

ministero Notaio Maurizio Zivieri rep. 45089/14248 del 17/12/2008.

**Nota del 13/05/2009 Verbale di pignoramento immobili r.g. 8774 r.p. 5370**

a ministero Ufficio unico ufficiali giudiziari rep. 2375 del 03/04/2009.

**Nota del 28/09/2009 Sentenza dichiarativa di fallimento r.g. 18140 r.p.**

**10901** a ministero Tribunale di Modena rep. 94 del 17/07/2009.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elenco sintetico delle formalità che si unisce alla presente quale *Doc. n° 4*.

#### ***4.0 Indagini Amministrative***

##### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento.**

L'area è stata oggetto di una prima richiesta per ottenere una concessione

edilizia, protocollata al n° 380/2002, che però non venne autorizzata da parte del Comune di Cento.

Successivamente venne invece rilasciata la **concessione edilizia n° 538/2002** per la realizzazione di 4 palazzine per complessivi 42 appartamenti ed il successivo **permesso di costruire n° 854/2006**. Gli elaborati grafici di tale ultimo progetto, che vengono uniti alla presente quali **Doc. n° 5**, costituiscono lo stato legittimato di quanto ad oggi costruito e rappresentano lo stato in progetto di quanto ancora da realizzare.

Si precisa che tutti gli oneri amministrativi risultano interamente versati e che il progetto autorizzato prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione quali parcheggi pubblici per circa mq 520,00 e strada d'accesso al compendio per circa mq 600,00.

All'interno del fascicolo inerente il P.d.c. n° 854/2006 è inoltre presente un decreto di sequestro dell'area in oggetto, disposto dagli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria del I Gruppo G.d.F. di Bologna e notificato anche al Comune di Cento in data 30.04.2004 e che si unisce alla presente per completezza di informazioni quale **Doc. n° 6**.

#### **Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Gran parte dell'area oggetto di stima fa parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, non ancora approvato dal comune di Sant'Agostino, per la realizzazione di un nuovo intervento di espansione residenziale, come si evince anche dalla documentazione unita alla presente quale **Doc. n° 7**.

E' bene precisare che l'area soggetta al Piano Particolareggiato è comprensiva di ulteriori porzioni di terreno in capo a soggetti estranei al Fallimento (Ragioni Trevisani e Liboni e Ragioni Icom S.p.a.).

Con riferimento all'intero compendio, l'intervento in progetto prevede di ricavare complessivamente n° 23 lotti per la costruzione di fabbricati mono e plurifamiliari, e di tutti i relativi interventi di urbanizzazione necessari alla fruizione dell'area, quali verde e parcheggi pubblici, opere relative alla viabilità (strade, rotonde, marciapiedi ...) ed all'impiantistica (luce, gas, telefonia, scarichi ...). Il tutto come ipotizzato nel progetto redatto dall'Arch. Andrea Mirandola e dal Geom. Ilario Zanella che viene unito alla presente quale **Doc. n° 8**.

La porzione di terreno ubicata a Nord-Est e la piccola striscia posta a Sud-Ovest dell'area di intervento adiacente alla proprietà Fincaf s.r.l. è invece stata esclusa dal Piano Particolareggiato, e si riferisca ad aree di rispetto onn edificabili.

### **5.0 Descrizione**

#### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

Trattasi di area ubicata nel Comune di Cento (FE), frazione Alberone, in fregio a Via Ghisellini sulla quale sorgono due compendi residenziali non ultimati e delle medesime caratteristiche e consistenze, oltre alla predisposizione per la realizzazione di un terzo corpo di fabbrica e la concessione per la costruzione di un quarto immobile.

I due fabbricati eretti risultano essere il "B" ed il "C" così come identificati nell'ingrandimento planimetrico esistente agli atti del P.d.c. n° 854/2006 e che si unisce alla presente quale **Doc. n° 9**.

Suddetti immobili si ergono per complessivi quattro piani fuori terra e sono costituiti ciascuno da n° 11 appartamenti e n° 11 autorimesse così suddivisi: al piano terra trovano ubicazione le autorimesse ed una unità abitativa; ai piani

primo e secondo sono disposti quattro appartamenti ciascuno; al piano terzo infine i restanti due appartamenti.

Il blocco "C" si presenta al grezzo avanzato e sono già stati realizzati gli intonaci, la caldana alleggerita e la copertura; sono inoltre stati installati i comignoli, le soglie, i bancali e le cassematte; è stato altresì completato l'impianto idraulico e realizzata la predisposizione per l'aria condizionata; l'impianto elettrico infine, è stato infilato sino al secondo piano.

Il blocco "B" si presenta invece in condizioni di finitura leggermente meno complete rispetto al blocco precedente e per tanto da definirsi al grezzo. Nello specifico, l'impianto elettrico non è stato infilato e manca totalmente l'intonaco dal piano primo a salire.

Per quanto concerne il blocco "D", l'unica opera realizzata è costituita da una platea di cemento poco sopra al livello del piano di campagna.

Non è invece stata eseguita alcuna opera né per quanto riguarda il blocco "A" né per quanto concerne le opere di urbanizzazione previste in progetto (parcheggi e strabello, sistema fognario esterno polifore di adduzione elettrica, idraulico, gas, ed illuminazione).

La rimanente porzione di terreno è in completo stato di abbandono e parzialmente occupata da materiali edili e residui di lavorazione.

#### **Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Trattasi di area ubicata nel Comune di Sant'Agostino (FE), frazione San Carlo, in fregio alla Strada Provinciale n° 66, facente parzialmente parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la realizzazione di un nuovo intervento di espansione residenziale.

La superficie territoriale di proprietà Fincaf s.r.l. ammonta a mq 18.317,00 di



cui mq 12.658,00 oggetto di P.P.I.P. mentre la rimanente porzione di mq 5.659,00 è estranea ad esso.

E' bene precisare che il Piano Particolareggiato coinvolge altri soggetti proprietari di aree limitrofe (Ragioni Trevisani e Liboni e Ragioni Icom S.p.a.) tanto che la superficie dell'intero comparto indicato in cartografia ammonta a mq 31.324,00

Con riferimento all'intero comparto, l'intervento in progetto prevede di ricavare complessivamente n° 23 lotti per la costruzione di fabbricati mono e plurifamiliari, e di tutti i relativi interventi di urbanizzazione necessari alla fruizione dell'area, quali verde e parcheggi pubblici, opere relative alla viabilità (strade, rotonde, marciapiedi ...) ed all'impiantistica (luce, gas, telefonia, sistema fognario, illuminazione ....).

I parametri di comparto previsti a da progetto sono i seguenti (per la computazione si rimanda al capitolo 9.0 Sviluppo misure):

#### ***Previsioni di PRG***

Utilizzazione territoriale 0,4 mq per ogni mq.

Altezza massima dei fabbricati 11,50 mtl.

Larghezza minima delle strade di comparto 10,00 mtl comprensivi dei marciapiedi.

Standards di insediamento 25 mq per abitante.

Si precisa che, attualmente, le aree sono utilizzate per la coltivazione agricola

#### ***6.0 Confini***

##### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

Il lotto confina a Nord in parte con Via Ghisellini ed in parte con la Particella 102, ad Est in parte con la Particella 102 ed in parte con la Particella 154, a

Sud con le Particelle 119, 159, 407, 406, 563, ad Ovest con le Particelle 157, 386, 387.

**Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Il lotto confina a Nord in parte con la Strada Provinciale n° 66 ed in parte con le Particelle 67 e 291, ad Est in parte con la Particella 67 ed in parte con la Particella 68, a Sud con le Particelle 68, 504, 507, ad Ovest in parte con la Particella 391 ed in parte con la Particella 504.

**7.0 Situazione occupazionale**

Entrambi i compendi, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

**8.0 Osservazioni**

**Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

Il blocco "C" ha evidenziato un modesto cedimento del rivestimento in faccia a vista in corrispondenza del piano terra, lato Nord, causato da infiltrazioni pregresse. Parimenti si sono notati alcuni fenomeni di infiltrazioni nelle autorimesse, con conseguente imbibizione delle pareti verticali e formazioni di muffa. Infine si sono evidenziate ulteriori infiltrazioni in corrispondenza della parete perimetrale del terrazzo del terzo piano posto a Sud.

Il blocco "B" ha evidenziato il medesimo fenomeno di infiltrazione per quanto concerne le autorimesse.

Durante il sopralluogo sono emerse numerose difformità tra lo stato legittimato e quanto eseguito in opera. Essendo ad oggi scaduto il permesso di costruire si rende necessaria la presentazione di un nuovo permesso previo sanatoria delle difformità rilevate rispetto al progetto depositato..

**Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Trattandosi di un area soggetta a Piano Particolareggiato che coinvolge tre

diverse proprietà è bene precisare che, in base al progetto redatto dall'Arch. Mirandola e dal Geom. Zanella, la volumetria realizzabile non è stata distribuita equamente sulle tre proprietà poiché il posizionamento dei comparti ne rendeva impossibile una omogenea suddivisione in termini di cubatura, e, di conseguenza, di opere di urbanizzazione. Nello specifico, ad esempio, la proprietà Liboni/Trevisani è interessata da una maggiore quantità di strade, necessarie all'intero comparto, a discapito ovviamente dell'area edificabile.

Ciò comporta ovviamente una disparità a livello di ritorno economico rispetto alle tre proprietà richiedenti il Piano Particolareggiato. Per tali ragioni era stata redatta una scrittura privata attraverso la quale bilanciare i ricavi finali in rapporto al volume edificabile assegnato omogeneamente ad ogni proprietà.

Tuttavia tale scrittura non è mai stata sottoscritta dalla Fincaf s.r.l. e pertanto non può essere considerata ai fini della stima dei terreni facenti parte del fallimento. Per tale ragione, verranno considerati ai fini di stima gli effettivi parametri urbanistici dell'area di proprietà Fincaf s.r.l.

## ***9.0 Sviluppo misure***

### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

Gli sviluppi delle misure sono stati desunti dallo stato legittimato. Si precisa che sono state calcolate ed indicate le superfici calpestabili dei vari locali.

#### ***Fabbricato A***

(1) Garage mq 15,24

(2) Garage doppio mq 29,85

(3) Garage mq 14,57

(4) Garage mq 16,61

(5) Garage	mq	16,61
(6) Garage	mq	15,12
(7) Garage	mq	14,57
(8) Garage	mq	15,02
(9) Garage	mq	15,37
(10) Garage	mq	15,24
(1) Abitazione	mq	70,31
(2) Abitazione	mq	83,22
(3) Abitazione	mq	67,03 + mq 7,00 balcone
(4) Abitazione	mq	92,55 + mq 15,27 balcone
(5) Abitazione	mq	74,77 + mq 6,72 balcone
(6) Abitazione	mq	65,07 + mq 20,88 balcone
(7) Abitazione	mq	67,13 + mq 7,00 balcone
(8) Abitazione	mq	92,73 + mq 15,27 balcone
(9) Abitazione	mq	74,77 + mq 6,72 balcone
(10) Abitazione	mq	65,07 + mq 8,10 balcone
Totale	mq	920,85 + mq 86,96 balconi
<b><i>Fabbricato B</i></b>		
(1) Garage	mq	19,02
(2) Garage	mq	18,59
(3) Garage	mq	18,59
(4) Garage	mq	19,02
(5) Garage	mq	19,02
(6) Garage	mq	18,74
(7) Garage	mq	18,59

(8) Garage	mq	18,74
(9) Garage	mq	19,02
(10) Garage	mq	18,71
(11) Garage	mq	18,71
(1) Abitazione	mq	75,73
(2) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(3) Abitazione	mq	66,85 + mq 12,66 balcone
(4) Abitazione	mq	66,85 + mq 12,66 balcone
(5) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(6) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(7) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(8) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(9) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(10) Abitazione	mq	54,29
(11) Abitazione	mq	54,29
Totale	mq	925,86 + mq 72,18 balconi
<b><i>Fabbricato C</i></b>		
(1) Garage	mq	19,02
(2) Garage	mq	18,59
(3) Garage	mq	18,59
(4) Garage	mq	19,02
(5) Garage	mq	19,02
(6) Garage	mq	18,74
(7) Garage	mq	18,59
(8) Garage	mq	18,74

(9) Garage	mq	19,02
(10) Garage	mq	18,71
(11) Garage	mq	18,71
(1) Abitazione	mq	75,73
(2) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(3) Abitazione	mq	66,85 + mq 12,66 balcone
(4) Abitazione	mq	66,85 + mq 12,66 balcone
(5) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(6) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(7) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(8) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(9) Abitazione	mq	66,85 + mq 7,81 balcone
(10) Abitazione	mq	54,29
(11) Abitazione	mq	54,29
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>925,86 + mq 72,18 balconi</b>

***Fabbricato D***

(1) Garage	mq	15,24
(2) Garage doppio	mq	29,85
(3) Garage	mq	14,57
(4) Garage	mq	16,61
(5) Garage	mq	16,61
(6) Garage	mq	15,12
(7) Garage	mq	14,57
(8) Garage	mq	15,02
(9) Garage	mq	15,37

(10) Garage	mq	15,24
(1) Abitazione	mq	70,31
(2) Abitazione	mq	83,22
(3) Abitazione	mq	69,67 + mq 7,00 balcone
(4) Abitazione	mq	92,55 + mq 15,27 balcone
(5) Abitazione	mq	74,77 + mq 6,72 balcone
(6) Abitazione	mq	65,07 + mq 20,88 balcone
(7) Abitazione	mq	69,77 + mq 7,00 balcone
(8) Abitazione	mq	92,73 + mq 11,16 balcone
(9) Abitazione	mq	74,77 + mq 6,72 balcone
(10) Abitazione	mq	54,29
(11) Abitazione	mq	54,29
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>969,64 + mq 74,75</b>

**Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Le superfici complessive dei terreni sono state dedotte dalle visure catastali mentre la superficie inclusa all'interno del Piano Particolareggiato è stata ricavata dagli elaborati progettuali dell'Arch. Mirandola.

Superficie complessiva terreni	mq	18.317,00	di cui:
Superficie oggetto di P.P.I.P.	mq	12.658,00	
Superficie non oggetto di P.P.I.P.	mq	5.659,00	

Gli standards di edificabilità sono stati descritti nel capitolo 5 e vengono per completezza di relazione, di seguito riportati.

In capo alla Soc. Fincaf si possono apprezzare, nel progetto, le seguenti volumetrie:

Superficie territoriale	mq	12.658,00
-------------------------	----	-----------

Utilizzazione territoriale	mq	5.063,20
----------------------------	----	----------

Volume complessivo edificabile	mc	15.189,30
--------------------------------	----	-----------

Potenzialità di insediamento abitanti	n°	151,89
---------------------------------------	----	--------

Standard minimo richiesto	mq	3.797,25
---------------------------	----	----------

Area complessiva edificabile	mq	7.730,00
------------------------------	----	----------

### **10.0 Criteri di Valutazione e Stima dei beni**

#### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

La tipologia degli immobili ed il fatto che risultino incompleti e non abitabili allo stato attuale, riduce sostanzialmente il bacino di utenza dei potenziali interessati. Ad oggi infatti, gli unici possibili interessati all'acquisto sono imprese edili o imprenditori del settore che potrebbero comprare il bene, portare a compimento i lavori e rivendere le varie unità abitative ottenendone un ricavo finale.

Pertanto lo scrivente ha dapprima quantificato la potenzialità economica del complesso finito sviluppando la superficie lorda vendibile (i metri quadrati commerciali) e moltiplicandola per il valore unitario di vendita nella zona ipotizzato 1.444,00 €/mq.; successivamente, dal valore ottenuto sono state detratte tutte le spese necessarie per completare i lavori, quali:

- la manodopera e la materia prima ipotizzando un costo di costruzione di €/mq 1.100,00 per le palazzine A e D, un costo di completamento di €/mq 400 per la palazzina B, un costo di completamento di €/mq 300 per la palazzina A;
- i costi per la redazione di un nuovo permesso di costruire oggi scaduto;
- i costi per redazione della sanatoria necessaria prima del deposito del nuovo permesso di costruire, ipotizzati in €. 125.000,00 sulla stregua dei costi dell'opera;



la direzione dei lavori e di sicurezza ipotizzati in €. 184.929,00 sulla stregua

del costo delle opere di completamento;

i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate ed ipotizzati in €. 288.750,00.

Sono state poi decurtate, applicando opportune percentuali, ulteriori somme da imputare ad imprevisti ed al rischio che la nuova impresa esecutrice si assumerebbe nel portare a termine l'opera diventandone di fatto garante anche per gli interventi non dalla stessa eseguiti, oltre ai i costi per la rimessa in pristino dei vizi e delle degenerazioni rilevate durante il sopralluogo ed ipotizzati complessivamente in €. 427.242,00.

Dal valore ottenuto, che di fatto costituisce la spesa necessaria per finire l'intero comparto, è stato sottratto l'utile dell'Impresa (o utile imprenditoriale) ovvero la somma di denaro che costituisce il guadagno di colui che deciderà di investire acquistando il fabbricato, applicando infine un'ulteriore decurtazione volta a costituire appetibilità al bene posto sul mercato, essendo quest'ultimo oggetto di procedura fallimentare.

Si precisa che per quantificare il valore del compendio "finito" lo scrivente ha considerato le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, quali la nuova edificazione l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture future che sarà di tipo medio, la disposizione interna, l'utilizzazione

funzionale dei locali ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio associato, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti il loco.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore comparto "finito"	€.	5.403.292,00
A detrarre, attività edilizia a completamento	€.	3.082.150,00
A detrarre Rinnovo permesso di costruire e sanatoria		
	€.	125.000,00
A detrarre direzione lavori e sicurezza ex l. 81/2008	€.	184.929,00
A detrarre i costi per la rimessa in pristino delle porzioni di struttura degenerata e degli imprevisti.	€.	427.242,00
Valore Parziale	€.	1.583.971,00
A detrarre, utile d'Impresa	€.	462.322,50
Valore Parziale	€.	1.121.648,00
Tenuto conto che il bene oggetto di stima è sottoposto a Procedura Fallimentare e che il bene deve essere ponderato in ambito prudenziale, si otterrà che il valore complessivo dello stesso ammonterà a		
	€.	897.318,40
<b>Arrotondato a</b>	<b>€.</b>	<b>895.000,00</b>

**Diconsi €. Ottocentonovantacinquemila/00**

**Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

Trattandosi di area parzialmente soggetta a Piano Particolareggiato ad iniziativa privata per la realizzazione di un comparto residenziale, per ottenere il più probabile valore di mercato è utilizzato il medesimo criterio di cui al paragrafo precedente applicato alle urbanizzazioni.

Infatti la tipologia di intervento prevista dal Piano Particolareggiato, la sua consistenza ed il notevole investimento economico necessario alla sua realizzazione, anche in questo caso restringe il bacino d'utenza dei potenziali acquirenti ai soli imprenditori immobiliari o edili.

Pertanto lo scrivente ha dapprima quantificato il valore finito del compendio stimabile in €. 1.550,00/mq di superficie commerciale; successivamente, sono state calcolate tutte le spese necessarie alla realizzazione dei lavori, quali la manodopera e la materia prima, quantificate in €. 1.100,00/mq di superficie commerciale; sono poi stati computati tutti i costi tecnici di progettazione e dei lavori, i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli oneri di sicurezza, gli oneri relativi ai contributi da versare al comune, ecc....

Considerato l'utile dell'Impresa, ovvero la somma di denaro che costituisce l'utile di colui che deciderà di investire acquistando il lotto, si è riscontrato che il valore dell'area oggetto di stima, sul libero mercato e se il Piano Particolareggiato fosse già stato approvato, si attesterebbe in indicativi €. 130,00/mq di superficie territoriale dei lotti edificabili (mq. 12.658,00).

In questo caso, non essendo ancora stato approvato il Piano da parte del Comune di Sant'Agostino ed essendovi quindi un rischio tangibile sulla buona sorte del piano e sui tempi di approvazione, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore intermedio tra quello ricavato e quello di un normale terreno agricolo, quale risulta essere allo stato attuale il bene oggetto

di stima. Applicando infine un'ulteriore decurtazione essendo il bene oggetto di Procedura Fallimentare si è giunti al valore di stima finale.

Ovviamente al valore ottenuto si dovrà aggiungere il valore di quella striscia di terreno, di complessivi mq 5.659,00, che non rientra all'interno del Piano Particolareggiato. Il valore di tale terreno è da considerarsi alla pari di un terreno agricolo a seminativo ubicato nella medesima zona e per la sua definizione ci si è avvalsi di specifiche ricerche in loco anche in comparazione con i valori agricoli medi forniti dalla Regione Emilia Romagna.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore terreno oggetto P.P.I.P.	€.	822.770,00
Valore terreno esterno al P.P.I.P.	€.	15.000,00
Totale	€.	837.770,00

Tenuto conto che il bene oggetto di stima è sottoposto a Procedura Fallimentare ed applicando quindi una decurtazione per renderlo appetibile, si otterrà che il valore complessivo dello stesso ammonterà a

€. 625.000,00

**Diconsi Euro Seicentoventicinquemila/00.**

### ***11.0 Considerazioni sul valore dei beni nell'anno 2007***

#### **Lotto n° 1 Località "Alberoni" di Cento**

A seguito delle mutate condizioni urbanistico amministrative e della notevole fluttuazione di mercato, delle informazioni acquisite presso le zone limitrofe al bene è emerso che nell'anno 2007, si poteva ipotizzare un costo unitario per

immobili di buona finitura pari ad €. 1.550,00.

Sviluppando il prezzo unitario per i metri di superficie lorda vendibile si ottiene un ricavo massimo dell'operazione immobiliare pari ad

€. 5.798.550,00

Da queste somme si dovranno detrarre i

Costi di direzione lavori e sicurezza €. 184.929,00

Costi di completamento opere €. 2.793.400,00

Costi di realizzazione urbanizzazioni €. 288.750,00

A detrarre, utile d'Impresa €. 462.322,50

Ottenendo il valore dell'opera realizzata così come la si può apprezzare ora ma riferita all'anno 2007 €. 2.069.148,50

**Diconsi €. Duemilionesessantannovemilacentoquarantotto/00**

La valorizzazione di cui sopra presuppone che il bene venisse completato dall'impresa che lo aveva fino ad allora costruito (nessun rischio imprevisti) e che la concessione edilizia non venisse fatta scadere (eliminazione delle spese per il rinnovo del P.d.C. e mancanza di necessità di eseguire una sanatoria per le opere abusive).

**Lotto n° 2 Loc. San Carlo di Sant'Agostino**

L'Arch. Cavani Andrea, tecnico incaricato della stima al termine dell'anno 2007 del compendio di San Carlo, ha inviato in data 21 Gennaio 2010 nota esplicativa in ordine al valorizzazione eseguita.

In tale relazione si evince che è possibile apprezzare una riduzione di circa il 40 % dei valori di mercato dal 2007 al 2009.

Lo scrivente, dopo aver analizzato la perizia di stima eseguita nell'anno 2007, rileva che il perito ha stimato i terreni considerando come approvato il piano

particolareggiato insistente sugli stessi. Se così fosse stato al momento della stima, le potenzialità edificatorie dei terreni Fincaf sarebbero state **reali e tangibili**.

In realtà, al momento della stima, ed anche al momento attuale, il piano particolareggiato non era altro che una ipotesi non ancora sottoscritta dai partecipanti quindi, pur essendo **reali** le potenzialità dei terreni, in quanto sancite dallo strumento urbanistico in vigore, di fatto le stesse **non erano tangibili** in quanto non sottoscritte da tutti i proprietari dell'area individuata dal piano particolareggiato.

La suddetta intangibilità delle potenzialità non permette di attribuire ai terreni valori equivalenti a terreni il cui piano particolareggiato è di fatto già stato approvato.

Tutto quanto sopra premesso, nonostante l'esiguità delle transazioni di terreni edificabili nell'area circostante, è stata rilevata una diminuzione dei valori del terreno, dal 2007 al 2009, che in alcuni casi ha raggiunto punte del 20%.

Applicando tale dato, alla valorizzazione commerciale redatta nell'anno 2010, otterremo che nell'anno 2007 il terreno edificabile dianzi analizzato possedeva un valore massimo paragonabile ad

€. **1.005.324,00**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Modena li 22/01/2010

Il Tecnico

**Geom. Stefano Puviani**

