

Scheda X riassuntiva degli immobili (2.1) aggiornata al 05/04/2012**Lotto:** immobile siglato 2.1**Comune** BAGNO DI ROMAGNA**Via** S.P.138 S.Pietro in Bagno**Comparto / Denominazione:** Area Vergignano**Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative**

L'area si trova sulla vecchia statale a circa 3 km dal centro di S. Piero in Bagno, anche in prossimità dell'autostrada E45. Sull'area è stato approvato il PUA C13 consistente nella realizzazione di 11 lotti con destinazione artigianale / industriale. Tale intervento insiste su un'area di 45.113 mq.

Secondo le prescrizioni del RUE (vedi CDU), l'area risulta in larga parte ricompresa in ambito con Piano Urbanistico in Corso (PUA C13) con destinazione in larga parte D2, in parte Verde Pubblico, in parte Parcheggio Pubblico e in parte Verde Privato, in corso di attuazione. La restante parte è ricompresa in "Articolazione del territorio rurale: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".



Identificazione degli immobili

Scheda tecnica

Dati e superficie catastali delle proprietà S.A.PRO, Foglio n°76, mapp.: 143, 231, 232, 233, 234, 239, 240, 244.

Superficie Catastale: 45.113 mq

Destinazione urbanistica: in parte "territorio di trasformazione: ambito di completamento", in parte "articolazione del territorio rurale: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".

Superficie Territoriale (ST): 45.113 mq

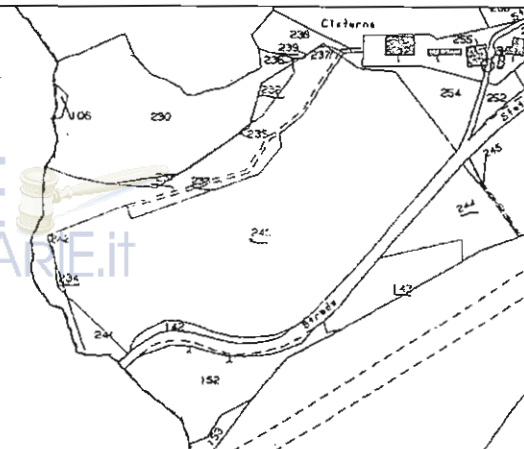
Superficie Fondiaria edificabile (Sf): 26.310 mq (zonizzata D2 da scheda PUA C13)

Superficie Totale (STo) edificabile: 17.000 mq

Superficie Coperta 60% della zonizzata: 15.786 mq:

Convenzioni: rep. 28631 del 16/3/06

Permesso di costruire: n. 145/05 del 21/4/08



Estratto mappa

Indicazione della superficie edificabile (Sto) per i singoli lotti.

Lotto A: 2.454,25 mq

Lotto B: 1.393,38 mq

Lotto C: 2.155,20 mq

Lotto D: 1.327,47 mq

Lotto E: 1.412,71 mq

Lotto F: 870,99 mq

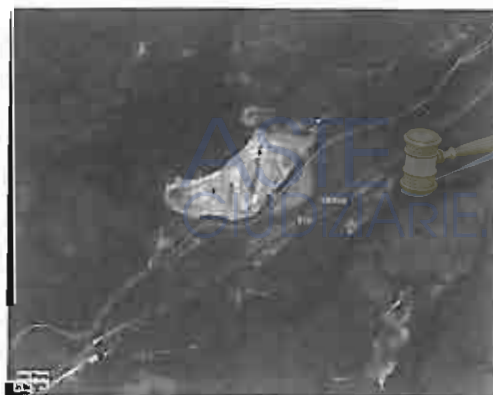
Lotto G: 1.422,12 mq

Lotto H: 1.422,12 mq

Lotto I: 868,24 mq

Lotto L: 1.678,62 mq

Lotto M: 1.994,91 mq



Milano, 05/04/2012



Fallimento S.A.PRO S.p.A, n° 59/2010 Tribunale di Forlì

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cristina Salvadori

Curatore: Dott. Italo Bruno Vergallo

CTU: Arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: Archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, Chiara Negri, Paola Tettamanzi, Ing. Alessandro Castagnoli

Scheda Y descrittiva degli immobili (2.1) aggiornata al 05/04/2012

Immobile siglato 2.1, **Comune** Bagno di Romagna, S.P 138 – San Piero in Bagno
Comparto / Denominazione Area Verginiano

1) Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative, dei vari atti (vendite, richieste, certificazioni ecc.)

L'area di Verginiano, non ancora completamente urbanizzata, si trova sulla vecchia statale a circa 3 km dal centro di S. Piero in Bagno, anche in prossimità dell'autostrada E45.

Sull'area, di 45.113 mq totali, è in corso di attuazione il PUA C13 (con Piano particolareggiato di iniziativa privata già approvato) consistente nella realizzazione di 11 lotti con destinazione artigianale / industriale su cui sono previsti capannoni, in parte a schiera. L'area destinata agli 11 lotti previsti è di complessivi mq. 26.310 (da tavola zonizzazione), con una superficie totale edificabile pari a 17.000 mq. La potenzialità dei singoli lotti è riportata sulla scheda X.

Il PUA C13 prevede, oltre alla superficie produttiva, anche una parte con destinazioni a Verde pubblico, Parcheggio pubblico e Verde privato. La restante parte è ricompresa in "Articolazione del territorio rurale: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".

Esiste un permesso di costruire del 21/4/2008, ormai scaduto. I lavori per le OO.U. hanno avuto inizio con denuncia di inizio lavori in data 21/4/2009; ad oggi sono stati eseguiti lavori, non ancora pagati, per € 768.362, su un appalto totale di € 2.579.000. Tale cifra comprende sia le opere di urbanizzazione (€ 1.355.107) sia le sistemazioni interne dei singoli lotti (€ 1.223.893).

I lotti saranno posti in vendita completi delle opere di urbanizzazione primaria e di ogni opera strutturale di sostegno e di consolidamento.

L'area è pervenuta a SAPRO con atto Notaio Carlo Alberto Paesani in data 18/2/1998.

AVVERTENZE

Le operazioni di analisi dei dati urbanistici (CDU, convenzioni e varianti) e catastali sono state sostanzialmente compiute; tuttavia, per la loro natura, sono oggetto spesso di aggiornamenti; pertanto, se necessario, i documenti saranno integrati anche in tempi successivi.

E' comunque possibile che intervengano, da parte del Comune, Provincia, Regione, varianti, integrazioni (anche regolamentari) della disciplina urbanistica ed edilizia, modifiche e/o recessioni di atti convenzionali, accordi ecc.; così come è possibile che, vista la estrema complessità delle normative urbanistiche e regolamentari visurate, sia insorta qualche interpretazione erronea, che può essere chiarita solo con un rapporto diretto con i Comuni.

E' quindi opportuno che gli interessati verifichino la situazione urbanistica al momento di atti e/o decisioni relative agli immobili.

2) Problematiche aperte

Il terreno presenta dei dislivelli con necessità di opere di sostegno e ciò, in parte, giustifica il costo elevato delle opere di urbanizzazione che si evince dal contratto di appalto del 2009.

Fallimento S.A PRO SpA n° 59/2010 Tribunale di Forlì



120405 scheda Y verginiano cod. 2.1

Pagina 1 di 2

3) Dati catastali e dimensionali:

Foglio 76, mappali 143,231, 232, 233, 234, 239, 240, 244
Sup. catastale totale: 45.113 mq

4) Documenti, fonti

- Documentazione urbanistica disponibile ad oggi
- Certificato di Destinazione Urbanistica del 11/1/2012
- Mappe e visure catastali
- Convenzione del 16/3/2006
- Permesso di costruire del 21/4/2008

dott. arch. Giorgio PONTI



Milano 28/3/12

Fallimento SA.PRO S.p.A, n° 59/2010 Tribunale di Forlì

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cristina Salvadori

Curatore: Dott. Italo Bruno Verallo

CTU: Arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, ing. Alessandro Castagnoli, archh. Chiara Negri e Paola Tettamanzi

Relazione Z valutativa / verifica su immobili (2.1)

aggiornata al 28/3/12

Motivazioni della relazione: Relazione peritale estimativa per asta pubblica

Immobile siglato 2.1, **Comune** Bagno di Romagna, S.P 138 – San Piero in Bagno

Comparto / Denominazione Area Verginiano

1) Premessa

Il sottoscritto architetto Giorgio Ponti, con studio in Desio 20832 (MB) in via Boccaccio 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Monza e Brianza con il n° 80, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza, con il n° 13, e della Corte d'Appello di Milano, Associato ISIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), membro TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ha ricevuto incarico, in data 14/12/2010, *"per la stima degli immobili della SA.PRO Spa e per la verifica delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate nonché per la stima dei costi a finire di ogni singolo intervento"*

Si precisa che la presente relazione è da intendersi integrata con le schede X ed Y che precedono

2) Dati ed informazioni sugli immobili

I dati e le informazioni dettagliate sugli immobili sono riportati nella scheda Y allegata e che precede.

3) Determinazione del valore immobiliare

- 3.1 – Metodologia e fonti

I criteri di stima sono il Comparativo – parametrico – diretto, Capitalizzazione del reddito locativo parametrizzato, ed il relativo procedimento utilizzato è del tipo Bicurriteriale, con più fonti (si veda anche la relazione generale).

Le fonti informative utilizzate sono analiticamente indicate nelle Tabelle sinottiche di tipo B, allegate alla relazione generale, a cui si rimanda anche per una dettagliata esposizione di metodologie, calcoli, dati utili, ecc.

Si precisa ancora che l'intero procedimento estimativo si ispira ai criteri e standard valutativi europei di TegoVa (The European Group of Valuers' Associations).

In particolare si precisa che nel caso de quo si è proceduto nel seguente modo (si veda anche la Tab A1.9):

- Si è determinata la SUL (Superficie Utile Lorda) (col10 Tab. A1.9) degli immobili (aree), tenuto conto degli eventuali incrementi per murature e sup. accessorie, così come stabilito dalle norme urbanistiche locali;
- Si è utilizzato il valore base di 125 € / mq di SUL (col 17), e di cui alla Tab. B1, ridotto con il K 0,81 (col 16) per i valori contestualizzati;
- Moltiplicando la SUL (col 10) per il valore parametrico in col 17 si è ottenuto il valore delle aree nude già urbanizzate (col 19);



- In col 13 si è riportato il costo parametrico normalizzato di base delle OO.U di cui alla Tabella C, in relazione generale; tale valore è sempre parametrato, come di consuetudine, alla St (superficie territoriale del comparto urbanistico), contestualizzato. Nel caso specifico si è tenuto conto del fatto che sono comprese le sistemazioni interne dei lotti, già previste;
- In col 15 è riportato, quindi, il costo più probabile per la realizzazione / completamento delle OO.U nel comparto (col 12 * col 14);
- In colonna 20 è riportata la differenza tra il valore delle aree già urbanizzate ed il costi di urbanizzazione (col 19 - 15). Tale valore è riportato in col 28 (giallino nel Tab. A1.9) e si configura come "Valore degli immobili specifici nello stato di urbanizzazione attuale (col. 27 - 15) determinato dal CTU";

- **3.2 – Fonti e documenti specifici**

Non esistono in questo caso fonti e/o documenti specifici, e quindi si rimanda alle Tab di tipo B e C allegate alla relazione generale

- **3.3 – Determinazione del valore ad oggi**

Il valore ad oggi degli immobili (aree nude), nello stato di urbanizzazione in cui si trovano (opere di urbanizzazione da realizzare) (col 28 Tab. A1.9), è pari complessivamente ad € 1.133.436 (Unmilionecentotrentatremilaquattrocentotrentaseieuro)

Il valore totale, di cui sopra, è la somma dei valori stimati per ogni componente immobiliare a diversa destinazione d'uso, il tutto come meglio precisato nella più volte richiamata Tab. A1.9.

Si segnala che il valore degli immobili ai fini ICI nel 2010 è pari ad € 1.443.616 (col 31), mentre nelle rimanenze di bilancio S.A.PRO SpA è indicato un valore a costi di € 493.910.

La presente relazione si compone di 2 pagine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. Giorgio PONTI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it