

MONICA CARDIN FONTANA
architetto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

Lotto edificabile situato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)
Inserito nel comparto urbanistico D5.2 "Tiro a Segno"
LOTTO UMI 3

di proprietà della
Società Cooperativa Edilizia a.r.l. "LA NUOVA CALDERARA"
in L.C.A.

Commissario Liquidatore Avv. Annalisa Callarelli
D.M. 28/10/2013 n. 535/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SAN GIOVANNI IN PERSICETO



Strada Maggiore n.47
40125 Bologna (Bo)

e-mail: architetto@cardinfontana.it

Partita Iva: 01568791204
C.F.: crd mnc 54s50 a944c

PERIZIA GIURATA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio a Bologna (BO), in Strada Maggiore n° 47, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore - Avv. Luisa Callarelli - della "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA LA NUOVA CALDERARA" in liquidazione coatta amministrativa, cod. fiscale 80152630374 di eseguire la valutazione di stima di un lotto edificabile ubicato a San Giovanni in Persiceto di proprietà della "Società Cooperativa Edilizia a.r.l. LA NUOVA CALDERARA" in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n° 267.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, delle documentazioni riferite allo stato di possesso ed eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di San Giovanni in Persiceto, di eventuali convenzioni urbanistiche, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto così identificato:

Foglio 90 Particella 2112 - seminativo - classe 2 - are 03 ca 58 - R.D. € 3,59 -

R.A. € 2,40

Foglio 90 Particella 2117 - seminativo - classe 2 - are 17 ca 52 - R.D. € 17,55 -

R.A. € 11,76

Foglio 90 Particella 2108 - seminativo - classe 2 - are 02 ca 39 - R.D. € 2,39 -

R.A. € 11,76

PROVENIENZA DEL BENE

Piena proprietà alla "Società Cooperativa a responsabilità limitata Edilizia La Nuova Calderara" con atto di permuta per redistribuzione di aree fra lottizzanti a firma del Notaio Bonoli del 17/01/2008 rep. N.58636/26125 registrato alla Agenzia delle Entrate di Bologna il 24/01/2008 al numero 1071.

Per maggiori dettagli si veda la Relazione notarile del notaio Bonoli.

ATTI PREGIUDIZIALI

Come da relazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Gulla' del 10/04/2014 i beni oggetto di perizia sono gravati dall'ipoteca iscritta in data 21 febbraio 2008 all'art. 2236 a favore di Unicredit Banca spa con sede a Bologna.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONVENZIONI

Il lotto oggetto di perizia è compreso nel comparto denominato D5.2 - Tiro a Segno, ubicato a San Giovanni in Persiceto, Comune della provincia di Bologna, collocato nel quadrante ricompreso tra via Bologna, via Biagi (SS568 - tangenziale di San Giovanni in Persiceto) e via Massarenti.

Il comparto faceva parte di una previsione di espansione urbanistica determinata dal Piano regolatore Generale piano antecedente la pianificazione urbanistica attualmente vigente e denominato D5.2 – Tiro a segno, per una superficie territoriale pari a 163.178 mq. ed una superficie complessiva SC massima ammessa pari a 62.652 mq. per usi misti.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con delibera del consiglio comunale n.97 del 27/09/2007 mentre la convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 13/02/2008, rep. 58698 racc.26175, Notaio Paolo Boldini da 11 soggetti attuatori poi costituiti nel "Consorzio Tiro a Segno".

Situazione attuale:

Con atto di delibera del Consiglio Comunale del Comune di San Giovanni in Persiceto N.80 del 21/12/2021, variante al Rue N.13 del comparto Tiro a Segno, decreta di adottare la Variante n.13 al vigente Regolamento edilizio(RUE) ai sensi della:

- legge 98/2013 che a causa della crisi economica all'epoca in corso, ha prorogato le convenzioni urbanistiche vigenti di 3 anni ;
- legge 27/2020 ,causa emergenza sanitaria, ha ulteriormente prorogato le convenzioni vigenti per altri 3 anni, quindi il Piano Particolareggiato di iniziativa privata risulta attualmente in vigore.

Attualmente il panorama delle proprietà delle aree costituenti il comparto si compone in buona parte in soggetti o in liquidazione e/o in corso di fallimento.

Pertanto non essendoci più un soggetto attuatore unico per il Comune, la Variante alla strumentazione urbanistica generale RUE atta a suddividere il comparto in Unità minime di Intervento (UMI) viene accettata dal Comune ed è attuabile con titoli edilizi convenzionati dei quali sarà attribuita la realizzazione di porzione delle opere di urbanizzazione previste fino al compimento finale delle opere stesse. (variante al rue n.13 –Comparto Tiro a Segno)

UBICAZIONE IMMOBILE E CONSISTENZA SUPERFICIALE

Lotto di terreno denominato convenzionalmente "UMI 3" inserito nel Comparto chiamato "Tiro a segno" destinato a tipologia residenziale, per complessivi mq. 949,48 di Superficie Complessiva edificabile (SC) destinati a residenza libera. Il lotto, è di superficie complessiva (fondiaria) pari a mq.2.285 .

Usi ammessi U1 residenza , numero di piani ammessi per il fabbricato 10 piani.

COMPUTO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI E SUPERFICI DA REALIZZARE

Dovendo stimare il valore del lotto edificabile allo stato attuale e privo di edifici, nonché successivamente allo stato finale comprensivo del costo di realizzazione immobiliare, è opportuno conoscere l'esatta consistenza dimensionale sia in termini di superficie edificabile ammessa, quanto in merito alle superfici vendibili commerciali.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Lotto edificabile:

Superficie Fondiaria mq. 2.349 Superficie Lorda edificabile mq.2.299,90

In base alla Convenzione sottoscritta con il Comune di San Giovanni in Persiceto, la superficie residenziale per questo lotto si divide in :

- **Mq. 2299** di superficie residenziale libera

I millesimi a stralcio relativi a questo lotto sono pari a 36.71

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3



STIMA IMMOBILIARE DEL TERRENO EDIFICABILE

Il valore di stima viene assunto tenendo conto in modo unitario di ogni incidenza che i terreni hanno nella formazione delle lottizzazioni di cui fanno parte, sia quali aree in previsione di futura cessione, quali le aree a verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni (lotti edificabili), sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi, con particolare riferimento alla potenzialità edificatoria autorizzata.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione la capacità edificatoria autorizzata come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno obbligatoriamente a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative ai terreni edificabili in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data dalla amministrazione pubblica competente, e da ogni altro ente preposto.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima. I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova e in considerazione che il lotto è un lotto edificabile.

Successivamente, in considerazione del particolare andamento depresso del mercato, si procederà anche ad esprimere una valutazione che prenda in considerazione un valore nell'ipotesi di una necessità di immediato realizzo tramite asta.

Pertanto ad oggi si può ritenere congruo che in tale ipotesi (vendita in ipotesi di fallimento) il valore di stima possa essere abbattuto almeno del 40%.



STUDIO ASSOCIATO NOTAI
CLAUDIO VIAPIANA e LORENZO VIAPIANA
Via Cesare Battisti, 10 - 40123 BOLOGNA (BO)
Via Marconi, 16 - 40054 BUDRIO (BO)
C.F. / P. IVA 03846131203
Tel. 051/225206 - 051/802589

N. 36356 di Rep.Not. _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, in questo giorno di mercoledì ventidue del
mese di giugno. _____

(22 giugno 2022)

In Bologna, nel mio studio in via Cesare Battisti n.10. _____

Innanzi a me **CLAUDIO VIAPIANA Notaio** residente in Bologna, i-
scritto al ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, _____

_____ è personalmente comparsa: _____

- l'Architetto **CARDIN FONTANA MONICA**, nata a Bologna il 10 no-
vembre 1954 ed ivi domiciliata in Strada Maggiore n.47, ove si domi-
cilia anche ai fini del presente atto (codice fiscale: CRD MNC 54S50
A944C), iscritta all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori di Bologna al n.1972. _____

La Comparsa, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
presenta la relazione peritale che precede, redatta per la determina-
zione del valore di stima di un lotto di terreno edificabile ubicato in
Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), di proprietà della "**SO-
Cietà COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITÀ LIMITATA
LA NUOVA CALDERARA**", con sede in Comune di San Giovanni in
Persiceto (BO), via Enrico Fermi n.85, codice fiscale 80152630374
(partita IVA: 0070411202), iscritta nella Sezione ordinaria del Regi-
stro delle Imprese istituito presso la C.C.I.A.A. di Bologna con nume-
ro corrispondente al codice fiscale di cui sopra, R.E.A. n. BO-247351,



22 011

attualmente sottoposta al regime di Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942 n.267 (Commissario Liquidatore Avv, Annalisa Callarelli), chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666 e di lasciarla in originale. _____

Aderendo alla domanda fatta, deferisco il giuramento alla Comparsante, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità. _____

La Comparsante, ammonita da me notaio a norma di legge, presta quindi il giuramento, pronunziando le parole di cui alla formula di rito: "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità*". _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato personalmente lettura alla Comparsante, che, da me interpellata, lo approva. _____

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dalla Comparsante e me Notaio. _____

Consta di un foglio interamente scritto con l'ausilio di sistema elettronico da persona di mia fiducia per una pagina intera e parte di questa seconda. _____

