

Il sottoscritto Geom. Pier Marino LOMBARDI nato a Predappio il 22/05/1942, con studio professionale in Forlì C.so della Repubblica n. 42, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 836, a seguito dell'incarico ricevuto in data 27/07/2005 dai Commissari Liquidatori di SIGLA Soc. Coop. in liquidazione coatta amministrativa di redigere perizia tecnica di valutazione asseverata da giuramento, di beni immobili consistenti in terreni posti in Comune di Santa Sofia località Spinello di proprietà della ditta SIGLA Soc. Coop. e distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia sezione Mortano al foglio n. 49 particelle n. 61 – 493 – 494 – 495 – 496 – 497 – 498 – 499 – 500 – 501 – 503 – 504 – 505 – 509 – 510 – 511 – 524 – 525 – 526 – 527 – 528 – 529 – 530, dopo avere attentamente esaminato la documentazione prodotta dai vari uffici comunali e catastali, e dopo avere effettuato un sopralluogo in sito per verificare la consistenza dei beni immobili, il loro stato di fruibilità, dichiara quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI E LORO UBICAZIONE

Trattasi di lotti di terreno di piccole dimensioni facenti parte di una vecchia lottizzazione sita in Comune di Santa Sofia località Spinello, piccola frazione posta alla sommità delle colline (altezza sul mare mt. 900) fra i Comuni di Santa Sofia dal quale dista circa Km. 8,00 ed il Comune di S. Piero in Bagno dal quale dista circa Km. 7,00 è raggiungibile da strade provinciali in discreto stato di manutenzione. La lottizzazione fu iniziata negli anni '70 e con l'intento principale di creare un polo turistico-sportivo di livello nazionale, infatti negli anni 70/80 è sorto un complesso sportivo

denominato "Sportilia" con la costruzione di cinque campi da calcio regolari, di cui uno con piste di atletica e tribuna coperta, palestra polivalente, campi da tennis oltre ad un albergo-foresteria per gli atleti.

Contemporaneamente a ridosso del centro sportivo ed a due passi dalla vecchia borgata di Spinello, anche il nuovo villaggio turistico ha preso corpo attraverso una lottizzazione per la costruzione di unità abitativa turistiche che si è estesa ed ampliata, dove sono state edificate diverse unità abitative private, oltre un centinaio, che hanno avuto il massimo sviluppo negli anni 80/85 ed un calo progressivo abbastanza accentuato negli anni a seguire fino ad oggi, ciò dovuto a mio avviso prima dalla impossibilità di una buona gestione del centro sportivo e poi dagli eventi naturali quali dissesto idrogeologico e scosse telluriche.

I lotti oggetto della presente sono localizzati e di fatto tutti raggruppati nella parte alta della lottizzazione, sono raggiungibili da strada con piazzale finale di ritorno, non sono identificati sul terreno che si presenta sconnesso con forti dislivelli, ed avvallamenti, non esistono confini definiti se non nelle mappe catastali.

Il villaggio turistico è ben servito da strada asfaltata completa di tutti i sottoservizi (luce, gas, acqua, telefono, ecc.), ha una nuova chiesa, un laghetto per la pesca sportiva ed un ristorante bar attualmente chiuso.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E PROPRIETA'

I beni immobili sono costituiti da lotti di terreno in Comune di

Santa Sofia distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n. 49
particelle:

n. 61	mq. 571	R.D. € 0,15	R.A. € 0,09
n. 493	mq. 547	R.D. € 0,14	R.A. € 0,08
n. 494	mq. 579	R.D. € 0,15	R.A. € 0,09
n. 495	mq. 484	R.D. € 0,12	R.A. € 0,07
n. 496	mq. 438	R.D. € 0,11	R.A. € 0,07
n. 497	mq. 625	R.D. € 0,16	R.A. € 0,10
n. 498	mq. 419	R.D. € 0,11	R.A. € 0,06
n. 499	mq. 413	R.D. € 0,11	R.A. € 0,06
n. 500	mq. 458	R.D. € 0,12	R.A. € 0,07
n. 501	mq. 456	R.D. € 0,12	R.A. € 0,07
n. 503	mq. 515	R.D. € 0,13	R.A. € 0,08
n. 504	mq. 560	R.D. € 0,14	R.A. € 0,09
n. 505	mq. 625	R.D. € 0,16	R.A. € 0,10
n. 509	mq. 1.200	R.D. € 0,31	R.A. € 0,19
n. 510	mq. 610	R.D. € 0,16	R.A. € 0,09
n. 511	mq. 584	R.D. € 0,15	R.A. € 0,09
n. 524	mq. 548	R.D. € 0,14	R.A. € 0,08
n. 525	mq. 560	R.D. € 0,14	R.A. € 0,09
n. 526	mq. 600	R.D. € 0,15	R.A. € 0,09
n. 527	mq. 470	R.D. € 0,12	R.A. € 0,07
n. 528	mq. 1.510	R.D. € 0,39	R.A. € 0,23
n. 529	mq. 1.355	R.D. € 0,35	R.A. € 0,21
n. 530	mq. 154	R.D. 0€ 0,04	R.A. € 0,02

coesulto

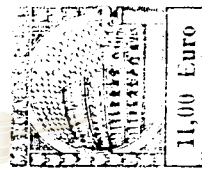
✓ ✓

coesulto

✓ ✓

con una superficie catastale complessiva di mq. 14.281 di totale
R.D. € 3,67 e R.A. € 2,19.

Ditta proprietaria SIGLA s.c.r.l. con sede in Forlì Via Galvani n. 19
c.f. e p.i. 00328900402.



SITUAZIONE URBANISTICA DELLA LOTTIZZAZIONE TURISTICA

Come in precedenza accennato i lotti di terreno fanno parte di una lottizzazione nata nei primi anni '70 e successivamente ampliata e modificata come segue:

- con Decreto del Presidente del Giunta Regionale n. 34 del 27/10/1972 venne concesso nulla osta condizionato al progetto di lottizzazione presentato dalla Società "Spinello Monte S.a.s." approvato dal Comune di Santa Sofia con deliberazione consiliare n. 24 del 24/03/1971;
 - la convenzione di lottizzazione venne stipulata con atto del Notaio Faticanti di Forlì in data 29/04/1974, rep. n. 141.563, trascritto a Forlì il 06/06/1974 all'art. 3742;
 - con deliberazione consiliare n. 210 del 25/11/1978 controllata senza rilievi dal C.R.C. il 26/01/1988 prot. n. 475 venne approvata una variante alla lottizzazione e la convenzione relativa venne stipulata con atto a rogito del Notaio Mercatali di Forlì in data 02/02/1988 rep. n. 47208, trascritto a Forlì il 05/02/1988 all'art. 1219;
 - la convenzione di completamento del Progetto Urbanistico venne stipulata con atto del Notaio Mercatali di Forlì in data 22/11/1990 rep. n. 56.909, matrice n. 12.866 registrato a Forlì il 29/11/1990 al n. 3052, mod. I;
- quest'ultimo completamento di progetto urbanistico suddivideva l'intera lottizzazione in cinque Comparti A - B - C - D - E.

Nel Comparto "D" sono collocate anche le particelle di terreno oggetto della presente, con l'individuazione dei lotti edificabili e delle aree a verde e loro Norme Tecniche di Attuazione.

In data 13/06/2000 il Comune di Santa Sofia con deliberazione del Consiglio Comunale autorizzava a presentare una variante al completamento del Piano Particolareggiato, avente una validità di 10 anni, di "Spinello Monte", variante che subiva parere CONTRARIO ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 (vincolo sismico) dalla Regione Emilia-Romagna Assessorato Difesa del Suolo in data 06/04/2001.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Sofia classifica i terreni oggetto della presente in zona territoriale omogenea C2 "Residenziale di espansione" con indice di edificabilità pari a 0,533 mq/mq, con prescrizioni urbanistiche e più precisamente:

- quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Parziale per le aree urbane del vigente P.R.G. del Comune di S.Sofia, ADOTTATO con delibera del C.C. n. 124 del 02/12/97, APPROVATO con delibera del G.P. n. 136 del 31/07/01 ed ADEGUATO ai sensi della L.R. n. 6/95 – 3° comma alla delibera del G.P. 316/01
- quelle specifiche riportate dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto D" della lottizzazione anzidescritta.
- quelle del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico Legge n. 183 del 18/05/89 e Legge n. 365 del 11/12/2000 che ha classificato l'intera frazione di Spinello all'interno della zona R4 (retino rosso) a rischio idrogeologico molto alto e R2 (retino giallo) a rischio medio e pertanto l'intera area deve sottostare alle disposizioni contenute nell' Art. 13 del suddetto piano.

I lotti oggetto di perizia ricadono in zona R2 a rischio medio e sono ammessi interventi edilizi.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Come risulta dall'allegata planimetria del Comparto "D" gli immobili sono costituiti da n. 20 lotti edificabili identificati al Catasto Terreni del Comune di S.Sofia al foglio n. 49 con le particelle n. 61- 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 509 - 510 - 511 - 524 - 525 - 526 - 527 per una superficie complessiva di Mq. 11.262, oltre a n. 3 particelle di terreno da destinarsi a Verde identificati al Catasto Terreni foglio n. 49 con le particelle n. ~~328~~ - ~~329~~ - ~~330~~ per una superficie complessiva di Mq. 3.019.

Attualmente alcuni lotti risultano avere accesso intercluso pertanto sarà necessario fare qualche accorpamento, possibile anche in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Come criterio di valutazione, ritengo debba essere adottato quello di attribuire un prezzo a metroquadro alle superfici edificabili dei lotti, che è l'unico in uso nella zona.

Da ricerche effettuate in Comune di S.Sofia e S.Pietro in Bagno, considerato che attualmente il mercato di simili immobili è stagnante, vista la particolare situazione della frazione di Spinello, ritengo che il valore a metroquadro di superficie edificabile sia di € 30,00 e del terreno destinato a verde, aggregabile anche ai lotti edificabili, sia simbolicamente di € 1,00.

Valore dell'immobile:

Terreno Edificabile Mq. 11.262 x € 30,00 = € 337.860,00

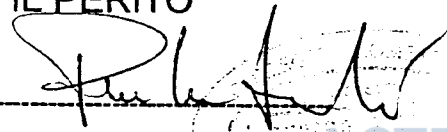

Terreno Verde Mq. 3.019 x € 1,00 = € 3.019,00

TOTALE € 340.879,00

(diconsi Euro Trecentoquarantamilaottocentosettantanove/00)

Forlì 21/11/2005

IL PERITO

Allegati:

Mappa Catastale 1:2000 e relative Visure Catastali

Mappe Piano Stralcio rischio idrogeologico 1:25000 e 1:10000

Mappa Stralcio Norme tecniche di attuazione – Piano Particolareggiato Comparto “D”

Documentazione fotografica

As. 3697

TRIBUNALE DI FORLÌ

L'anno duemilacinque addi ventidue del mese di Novembre in ufficio, avanti il Cancelliere del Tribunale di Forlì, è comparso il Geom. Pier Marino Lombardi, nato a Predappio il 22/05/1942 con Studio in Forlì, C.so della Repubblica n. 42, in qualità di tecnico incaricato, il quale fa istanza di asseverare con giuramento la perizia su estesa e compilata in data 21/11/2005.

Dopo l'ammonimento di rito il medesimo ha pronunciato la formula "GIURO DI AVERE ADEMPIUTO ALLA FUNZIONE AFFIDATAMI ALLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".



