

**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 26

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



**SAN GIOVANNI IN PERSICETO**



Strada Maggiore n.47  
40125 Bologna (Bo)

e-mail: [architetto@cardinfontana.it](mailto: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 denominato "UMI 26" 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 2105 - seminativo - classe 2 - are 30 ca 79 - R.D. € 30,85 –  
R.A. € 20,67

### 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 a Bologna al nr.1071 e trascritto il 24/01/2008 .

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 4 agosto 2006 all'art.13301 a favore di "Banca delle Marche Spa" con sede in Ancona.

## 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 costituitisi 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.

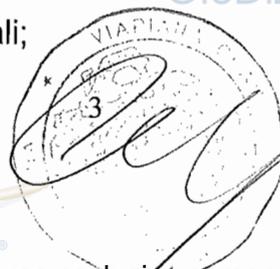
Pertanto non essendoci più' un soggetto attuatore unico per il Comune, la Variante alla strumentazione urbanistica generale RUE atta a suddividere il comparto in Unità minime di Intervento (UMI) viene accettata dal Comune ed è attuabile con titoli edilizi convenzionati dei quali sarà attribuita la realizzazione 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 26” inserito nel Comparto chiamato “Tiro a segno” destinato a destinazione d'uso commerciale/direzionale con potenzialità edificatoria non residenziale per complessivi mq.2.716,67(SC) di Superficie Complessiva edificabile così come regolato da specifica convenzione con il Comune. Il lotto, è di superficie complessiva (fondiaria) pari a mq.3.079 .

Usi ammessi:

- U4 esercizi commerciali di vicinato;
- U7 pubblici esercizi;
- U11 piccoli uffici e studi professionali;



- U13a artigianato di Servizio ai beni e alle persone.

La destinazione d'uso commerciale/direzionale si può trasformare in residenziale (U1 Residenza) attraverso 2 soluzioni :

- 1°) riducendo la capacità edificatoria (SC) del 50% con la corresponsione del contributo di sostenibilità pari a € 200/mq, come da delibera di Consiglio Comunale n.23 del 26/03/2013;
- 2°) riducendo la capacità edificatoria (SC) al 30% senza la corrispondenza di alcun tributo

Numero di piani ammessi per il fabbricato: 6 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

**Superficie Fondiaria mq.3.079**  
**Superficie Lorda edificabile mq. 2.716,67**

La superficie edificabile di questo lotto, in base alla Convenzione sottoscritta con il Comune di San Giovanni in Persiceto, può variare in base all'uso e precisamente:

- **Mq. 2.716,67** di superficie ad uso commerciale/direzionale

#### **Cambiando l'uso da commerciale /direzionale a residenziale :**

1° soluzione con contributo :

**Mq. 2.716,67x50%= mq. 1.358,335** di superficie residenziale;  
-contributo di sostenibilità pari a € 200/mq quindi con una spesa di **€ 271.667**

2° soluzione senza contributo:

- **Mq. 2.716,67x30%= mq. 815** di superficie residenziale.

I millesimi a stralcio relativi a questo lotto sono pari a 92,70.

### 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 incombenza, 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.

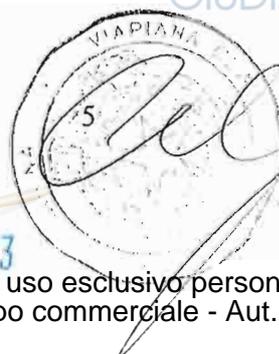
La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di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

A seguito delle notevolissime modificazioni del mercato immobiliare avvenute da quando il PPIP viene redatto a metà degli anni ottanta e definitivamente approvato all'inizio del 2007, le massicce previsioni di uso direzionale appaiono da tempo completamente obsolete.

La modificazione di tali previsioni avviene tramite un ridimensionamento della capacità edificatoria a fronte di una completa destinazione d'uso residenziale.

Inoltre, 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%.

Sulla scorta dei valori medi di mercato delle aree edificabili ad analoga destinazione d'uso, tenendo presente che, presumibilmente, tutta la superficie fabbricabile verrà destinata ad edilizia residenziale, può essere determinata la quantificazione del valore attuale dell'area edificabile in questione come di seguito:

**Superficie totale Lorda libera edificabile ad uso commerciale/direzionale:**

Mq. 2.716,67 x € 400,00 mq. = € 1.086.668,00

**Superficie Lorda libera edificabile ad uso residenziale:**

**1 soluzione :**

Mq. 2.716,67 x 50% = mq. 1.358,335

Mq. 1.358,335 x € 400 = € 543.334,00

Contributo:

Mq. 1.358,335 x € 200 = € 271.667,00

**Totale**

**€ 543.334,00 + € 271.667,00 = € 815.000,00**

**2 soluzione :**

Mq. 2.716,67 x 30% = mq. 815

**Mq 815.000,00 x € 400,00 = € 326.000,00**

Facendo una media dei valori e considerando che, a tutt'oggi lo scenario più probabile sia quello di effettuare un cambio di destinazione d'uso da commerciale/direzionale a residenziale si ritiene che il prezzo d'asta sia il seguente:

**Prezzo d'asta: € 350.000,00 (Euro duecentomila)**

Bologna, li 3/02/2003

In fede  
Dott. Arch. Monica Cardin Fontana

