



La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio a Bologna (BO), in Stada Maggiore n°47, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della Soc. Coop. PEDAGNA in liquidazione coatta amministrativa – Dott. Maurizio Calzolari – di eseguire la valutazione di stima del terreno sito a Imola (BO), Via Stazione di Ponticelli, di proprietà della Società Cooperativa PEDAGNA, 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 del terreno sulla base delle certificazioni catastali, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di Imola, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area è censita al catasto Terreni del Comune di Imola al foglio 195 mappale 722 sub 40 (ex sub 35-36 ora soppressi) con superficie territoriale di mq. 968 .

#### PROVENIENZA DEL BENE

Si allega relazione ipo-catastale del notaio Dott. Claudio Viapiana redatta in data 17/07/2013.

#### INSERIMENTO URBANISTICO

Il bene oggetto della perizia di stima è costituito da un lotto edificabile sito in Via Stazione di Ponticelli, in frazione Ponticelli .

Situato lungo la via Emilia nel punto in cui la valle appenninica del fiume Santerno sfocia nella pianura padana, la frazione di Ponticelli presenta un territorio pianeggiante, dista circa 5 chilometri dal medesimo comune di Imola e sorge a 82 metri sul livello del mare.

Questo lotto, fa parte di un frazionamento di un'area piu' vasta in parte costruita in seguito all'attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, che si proponeva di realizzare un ambito AUC-A4 con insediamento prevalentemente residenziale. Questo lotto è stato frazionato in 5 parti, 4 di esse sono state interessate da un progetto ed è stato costruito un complesso residenziale con edifici distribuiti a corte , e, a tuttoggi, è rimasto incompiuto solo questo quinto lotto .



### **AMBITO RUE E POSSIBILITA' EDIFICATORIE**

Per il RUE attuale, l'area distinta al vigente Catasto Terreni del Comune di Imola al foglio 195 Mappale 722 ha la seguente destinazione urbanistica:

- territorio urbanizzato AUC – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art.5.2.3);
- elementi naturalistici e ambientali-paesaggistici;
- zone di tutela dai rischi naturali della rete idrografica;
- ambito soggetto a disciplina speciale (Rue Art.16.1.2 – scheda d'ambito N.33 Allegato I Tomo III).

### **SITUAZIONE EDIFICATORIA PREGRESSA AL RUE ATTUALE**

Si precisa che:

- la provenienza del lotto oggetto di perizia è conseguente ad un frazionamento di un lotto piu' ampio. Il terreno originario è stato suddiviso in 5 parti di cui 4 sono state edificate con immobili ad uso residenziale;
  - sia il lotto frazionato che l'originale, sono interessati da convenzione edilizia stipulata col Comune di Imola, con rogito del Notaio in Imola Dott. Innocenzo Tassinari in data 11/12/2003 rep.132206/32664, trascritto a Bologna il 18/12/2003 art.41804 e 41805;
  - in data 03/03/2005 con delibera n.39, viene approvata una variante al piano particolareggiato di iniziativa privata ambito n.33 Ponticelli presentata dalla Società Coop. Edificatrice Pedagna;
  - in data 27/04/2005 viene modificato l'atto di convenzione tra il Comune di Imola e la Soc. Coop. Pedagna con Rep 28210/17061;
  - nella variante alla convenzione si evince la capacità edificatoria dell'ambito N.33 ossia 3000mq di sup. Utile (SU) su una superficie fondiaria territoriale del comparto pari a mq.10.766;
  - nella Tav.5V del PPIP si riporta la superficie assegnata ad ogni lotto;
- si precisa che il lotto oggetto di perizia è il LOTTO 5.

### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La convenzione con il Comune di Imola ha una durata di anni 10, e a tuttoggi risulta scaduta. Tuttavia, essendo state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e state cedute al Comune gratuitamente le aree richieste in convenzione, per il lotto residuo rimane in essere la normativa del Piano Particolareggiato che ha permesso la costruzione degli altri lotti.

### **CAPACITA' EDIFICATORIA**

Il lotto in oggetto, lotto 5, ha una capacità edificatoria SU residua di mq. 688. Originariamente la superficie SU era di mq. 689, ma è stato ceduto 1 mq. di SU al lotto 3, quindi la rimanente SU sul lotto 5 è di MQ.688.



### METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la stima dell'area fabbricabile si è scelto un procedimento diretto e sintetico oltre ad una analisi in merito al corrente andamento del mercato immobiliare e al limite di uso dello stesso. Si è verificato che:

- l'attuale contingenza recessiva sulle compravendite del mercato immobiliare ne ha influenzato negativamente tutti i settori: residenziali e non residenziali;
- il mercato Italiano resta debole a causa delle incertezze complessive del sistema che ne hanno ridotto ulteriormente la propensione all'acquisto dei beni immobili;
- altro aspetto rilevante è la carenza generale di liquidità unita al dimezzamento dell'erogazione dei finanziamenti bancari rispetto agli anni passati;
- il realizzo dovrà avvenire probabilmente con asta, licitazione, ed anche a trattativa privata.

### ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA

**Valori di mercato Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI) per abitazioni civili nuove riferito al II semestre 2020.**

**Compravendita:**

- Abitazione civile in normale stato conservativo : min 1.400,00 €/mq - max 1.750,00 €/mq – medio 1.575,00€/mq.

**Valori di mercato Osservatorio Nomisma riferito al II semestre 2020**

**Compravendita:**

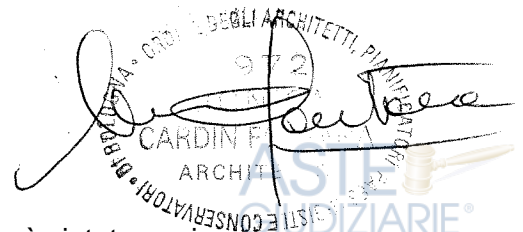
- Abitazione civile nuova: min 1.849,71 €/mq - max 2.315,96 €/mq - media 2.082,83€/mq.

Dall'analisi dei valori il piu' probabile valore unitario di mercato degli immobili ad uso residenziale ad opere completate risulta pari a € **1.500,00/mq.**

### METODOLOGIA OPERATIVA

Il valore di stima ,valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art.5,comma 5 del D.Lgs 504/92 deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.



Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

**a) Zonizzazione**

Il territorio di Imola si estende per una superficie di Kmq.204,04, ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diversi nuclei abitativi, che si sviluppano verso i comuni confinanti, oltre a una zona industriale. Date queste premesse e in base al recente sviluppo urbanistico sul territorio comunale, il Comune ha provveduto a dividere il territorio in 12 zone principali. La nostra zona di ubicazione del lotto in oggetto si trova in zona 5, Ponticelli. In base alla delibera di G.C.N.78 del 16/05/2017 nell'allegato "A" vengono individuate per ogni zona i valori di riferimento per le destinazioni ammissibili.

**b) Indice di edificabilità**

Con l'approvazione del PSC e del RUE l'indice di edificabilità per tutte le aree edificabili sia per ambiti di nuova progettazione che di completamento, è espresso in mq su SU. Come detto prima la SU di questo lotto edificabile è pari a MQ:688.

**c) Destinazione d'uso consentita**

La destinazione d'uso consentita è RESIDENZIALE.

**d) Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione**

La valutazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili tiene sempre conto dei luoghi oggetto di stima ed in particolare del loro livello di urbanizzazione.

**e) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.**

Verificato l'andamento del mercato, così come desunto dalle quotazioni dell'OMI del II semestre 2020 e delle quotazioni di Nomisma del II semestre 2020, è possibile determinare la percentuale del valore immobiliare unitario.

E' da tenere presente che, in questo caso, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono già state assolve nella costruzione delle altre aree adiacenti già costruite.

**VALORE DELL'AREA**

Per la stima di questa area fabbricabile si è scelto un procedimento sintetico.

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:  $V_a = V_{mp} \cdot I_a$

Dove :  $V_a$  = valore dell'area

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$V_{mp} = V_e \cdot I_f \cdot S$  ( $V_e$  = valore di mercato dell'edificazione;  $I_f$  = indice di fabbricabilità;  $S$  = superficie dell'area)

$le =$  incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione ( che va dal 10% al 30%)

**SU = 688Mq.**

**VE = valore di mercato dell'edificazione**

Il valore commerciale , ad opere di costruzione ultimate e riferito alla superficie commerciale vendibile, in base ai prezzi di mercato puo' essere di € 1.500,00/mq.

$V_{mp} = 688mq \cdot 1500 \text{ €/mq.} = \text{€ } 1.032.000,00$

$le = 14\%$

**$V_a = 1.032.000,00 \cdot 0,14 = \text{€ } 144.480,00$**


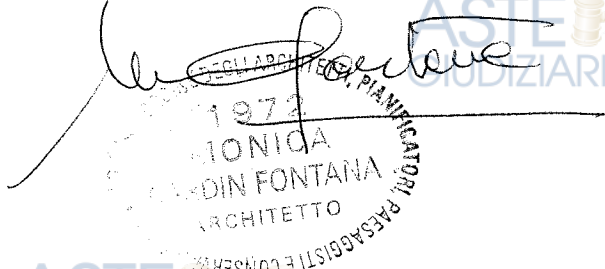
**STIMA IMMOBILIARE**

A conclusione del presente studio si ritiene che il valore dell'area che la sottoscritta ritiene equo e in linea con le quotazioni del mercato immobiliare attuale, e considerato che la vendita avverrà con asta , sarà di € 144.480,00 con abbattimento asta del 30% = € 101.136,00

**Pertanto il valore arrotondato del lotto oggetto della presente perizia sarà di € 100.000,00 (centomila euro/00)**

Bologna, li 17/05/2021

In Fede  
Dott. Arch.  
Monica Cardin Fontana



**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. 35808 di Rep. Not. \_\_\_\_\_

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, in questo giorno di lunedì diciassette del mese di maggio.

**(17 maggio 2021)**

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

Innanzi a me Dottor **CLAUDIO VIAPIANA Notaio** residente in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna,

è personalmente comparsa:

- l'Architetto **CARDIN FONTANA MONICA**, nata a Bologna il 10 novembre 1954, con studio in Bologna, Strada Maggiore n.47, ove si domicilia 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 Comparsante, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la Perizia Giurata che precede, redatta per la valutazione di stima del terreno situato in Comune di Imola (BO), via Stazione di Ponticelli, di proprietà della "**PEDAGNA SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Comune di Imola (BO), attualmente in via Selice n.123, codice fiscale 00966330375, partita IVA: 00528541204, iscritta presso la Sezione ordinaria del Registro delle Imprese istituito presso la C.C.I.A.A. di Bologna con numero corrispondente al codice fiscale di cui sopra), sottoposta al regime di Liquidazione Coatta Amministrativa a seguito di provvedimento del Ministero dello Sviluppo



17 MAG 2021

Economico in data 5 marzo 2013, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666. \_\_\_\_\_

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

La Comparsente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole:  
"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità". \_\_\_\_\_

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

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dalla Comparsente e me Notaio. \_\_\_\_\_

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

*[Handwritten signature]*

