

Scheda X riepilogativa degli immobili (4.7) aggiornata al 14/7/2011

Lotto: "C"/ immobile siglato 4.7 **Comune** CESENA **Via** Emilia Levante – Via Borghetto
Comparto / Denominazione 4.7_Area Case Castagnoli

Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative

Si tratta di un'area a destinazione industriale D1E, rientrante nel PIP comparto C12 fase 1. I lotti ancora disponibili (da vendere) sono: 10, 11a, 12, 14 B, 15, 18 B, 20, 21, 25.

I lotti 26, 27 e 28 sono stati oggetto di preliminari di compravendita giudicati dal CTU congrui. I costi prevedibili per il completamento delle OO.U. sono ricavati dal preventivo CGS del 18/2/11 per i soli riempimenti e ammontano ad € 485.431, somma che sarà, in quota parte, a carico dei singoli acquirenti.



Ubicazione nel Comune

Scheda tecnica

. **Dati e superfici catastali** delle proprietà S.A.PRO, Foglio 174, part.: 2303, 2304, 2326, 2307, 2308, 2289, 2180, 2311, 2312, 2301, 2302, 2175, 2291, 2292, 2313, 2314, 2235, 2309, 2310, 2227, 2234, 2226, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2286, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324.

. **Destinazione urbanistica:** produttiva D1

. **Superficie Territoriale** di proprietà SAPRO:

159.851 mq

. **Superficie Fondiaria** dell'intero comparto di proprietà SAPRO: 104.186 mq

. **Superficie Fondiaria** dei lotti disponibili: 41.443 mq

. **Superficie Utile Lorda (SUL)** 44.510 mq

. **Convenzione** con Comune di Cesena del 4/11/98



Estratto mappa

Lotti ed U.I. disponibili / Analizzati con Sf

- Lotto 10: 8.625 mq + 13 mq cabina elettrica, mapp. 2303, 2304
- Lotto 11A : 5.450 mq, mapp. 2326
- Lotto 12: 5.585 mq + 11 mq cabina elettrica, mapp. 2307, 2308
- Lotto 14B: 1.167 mq, mapp. 2289
- Lotto 15: 1.750 mq, mapp. 2180
- Lotto 18B: 1.741 mq + 10 mq cabina elettrica, mapp. 2311, 2312
- Lotto 20: 1.739 mq + 11 mq cabina elettrica, mapp. 2301, 2302
- Lotto 21: 1.750 mq, mapp. 2175
- Lotto 25: 6.280 mq + 10 mq cabina elettrica, mapp. 2291, 2292, 2313, 2314
- Lotto 26: 3.317 mq + 16 mq cabina elettrica, mapp. 2235, 2309, 2310
- Lotto 27: 2.209 mq, mapp. 2227, 2234
- Lotto 28: 1.759 mq, mapp. 2226



Foto



Milano, 14/7/2011

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 (4.7) aggiornata al 14/7/2011

Lotto "C" immobile siglato 4.7, Comune Cesena, Via Emilia Levante, via Borghetto Comparto / Denominazione Area Case Castagnoli

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

L'area si trova in zona suburbana a sud-est della città. Venne acquisita da SAPRO in data 19/3/2004, a seguito di convenzione stipulata col Comune di Cesena in data 4/11/1998.

Si tratta di un'area a destinazione industriale D1E rientrante nel PIP comparto C12, fase 1, composta da 19 mappali catastali (che verranno poi meglio identificati a seguito di frazionamento), per una superficie (ST) totale di 170.000 mq e con una Superficie Fondiaria (Sf) dei lotti edificabili di 97.219 mq.

Il prezzo a cui i terreni sono stati venduti a SA.PRO, secondo la convenzione, è di £. 26.000/mq (pari ad € 13,43/mq), per un totale, quindi, di £ 4.420.000.000 (pari ad € 2.282.739,49); in tale documento vengono altresì stabiliti i criteri per la redazione del piano particolareggiato (a cura di SA.PRO) nonché per il calcolo del prezzo finale di vendita, da determinarsi come segue:

- costo dell'acquisto dell'intera area di comparto e relativi oneri diretti, ripartito fra i lotti in ragione della superficie fondiaria di ciascuno;
- costo di costruzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ripartito tra i lotti in ragione della superficie fondiaria di ciascuno; le opere di urbanizzazione primaria (OUP) dovranno essere garantite con fidejussione in misura del 60% dell'importo delle stesse, dedotto dal computo metrico;
- oneri di convenzione e relativi oneri diretti, ripartiti tra i lotti in ragione della superficie fondiaria di ciascuno;
- spese tecniche ed oneri vari, ripartiti tra i lotti in ragione della superficie fondiaria di ciascuno.

Il prezzo finale di vendita così ottenuto, rivalutato secondo l'aggiornamento ISTAT, risulta oggi pari a 122,00 € al metro quadro di superficie fondiaria, prezzo ritenuto congruo dal CTU.

I lotti ad oggi disponibili sono i seguenti: 10, 11a, 12, 14B, 15, 18B, 20, 21, 25. I lotti 26, 27 e 28 sono stati oggetto di preliminari di compravendita giudicati congrui dal CTU.

Si segnala che la superficie territoriale dell'area indicata nel rogito, pari a 159.851 mq, risulta variata rispetto a quella indicata in convenzione ma coerente con quella indicata nella variante al PIP del gennaio 2004.

AVVERTENZE

Le operazioni di verifica analitica dei dati urbanistici (CDU, convenzioni e varianti) e catastali sono ancora in corso; tuttavia si è ritenuto possibile estrapolare quanto necessario per le stime richieste, elaborando le informazioni ed i dati provvisori dotati di una certa stabilità, con l'impegno ad apportare gli aggiustamenti, se necessari e possibili, nel corso dell'incarico.

In particolare è necessario precisare che, per quanto riguarda tutto il patrimonio immobiliare S.A.PRO S.p.A, le elaborazioni e le verifiche urbanistiche sono state fatte, al momento, su CDU in atti e non aggiornati ad oggi, su documentazione urbanistica in atti, recuperata dai Comuni (in parte) e da verificare con le varianti in corso, da convenzioni urbanistiche (quando disponibili) in atti e/o reperite, nonché su dati catastali in atti e/o verificati da documenti disponibili, in attesa di verifica (in corso sul catasto) da parte di Ditta specializzata incaricata dal Curatore.

Anche per l'area de quo, quindi, i relativi dati (urbanistici, convenzionali e catastali) si devono intendere come "integrabili" in una fase successiva; rimanendo, in ogni caso, a carico degli acquirenti le necessarie verifiche



ed aggiornamenti prima delle aste e anche prima degli atti di trasferimento; è infatti possibile, ed in qualche caso sta già avvenendo, che intervengano, da parte dei Comuni, varianti, integrazioni (anche regolamentari) della disciplina urbanistica ed edilizia, modifiche e/o recessioni di atti convenzionali, accordi, ecc.

2) Problematiche aperte

I costi prevedibili di completamento del livellamento dei lotti (riempimenti e varie) (col. 15) sono ricavati dal preventivo CGS del 18/2/2011. Il preventivo (considerato congruo dal CTU) del geom. Diego Prati del 6/7/2011 per l'importo di circa 196.000 € per finiture e ripristini delle OO.U, e relativi compensi professionali, viene compreso nel totale in colonna 12 (totale delle opere OO.U. già eseguite più le opere ancora da eseguire a carico del Fallimento S.A.PRO); non si sono considerati i costi di possibili recinzioni interne tra i lotti, sui quali sarà necessaria un'ulteriore verifica di utilità direttamente da parte degli acquirenti dei singoli lotti. I costi iniziali delle OO.U sono quelli dell'Impresa Mancini a cui va aggiunto il preventivo CGS. I prezzi finali di vendita, determinati secondo i criteri dettati nella convenzione tra Comune e S.A.PRO, ed aggiornati secondo l'indice ISTAT, comprendono quindi tutte le OO.U completate (l'ultima tranche di 196.000 € è a carico della Procedura Fallimentare) ed escludono solo i riempimenti, di cui alla colonna 15, che, si ribadisce, saranno a carico dei singoli acquirenti.

Le opere suddette risultano necessarie per la vendibilità degli 11 lotti disponibili, il cui valore complessivo è pari a € 5.014.938 con tutte le OO.U ultimate, esclusi riempimenti ed accessori (preventivo CGS, per € 485.431), a carico degli acquirenti. Gli stessi Lotti non urbanizzati e non livellati (riempimenti) varrebbero 4.333.507 € (5.014.938-196.000-485.431), ma la effettiva vendibilità ed i tempi di alienazione risulterebbero sostanzialmente differenti, in negativo.

3) Dati catastali e dimensionali

Foglio 174, mappali 2303, 2304, 2326, 2307, 2308, 2180, 2289, 2311, 2312, 2301, 2302, 2175, 2291, 2292, 2313, 2314, 2235, 2309, 2310, 2227, 2234, 2226

In particolare si dettagliano mappali e superfici fondiarie dei singoli lotti

- Lotto 10: 8.625 mq + 13 mq cabina elettrica, mapp. 2303, 2304
- Lotto 11A : 5.450 mq, mapp. 2326
- Lotto 12: 5.585 mq + 11 mq cabina elettrica, mapp. 2307, 2308
- Lotto 14B: 1.167 mq, mapp. 2289
- Lotto 15: 1.750 mq, mapp. 2180
- Lotto 18B: 1.741 mq + 10 mq cabina elettrica, mapp. 2311, 2312
- Lotto 20: 1.739 mq + 11 mq cabina elettrica, mapp. 2301, 2302
- Lotto 21: 1.750 mq, mapp. 2175
- Lotto 25: 6.280 mq + 10 mq cabina elettrica, mapp. 2291, 2292, 2313, 2314
- Lotto 26: 3.317 mq + 16 mq cabina elettrica, mapp. 2235, 2309, 2310
- Lotto 27: 2.209 mq, mapp. 2227, 2234
- Lotto 28: 1.759 mq, mapp. 2226

4) Documenti, fonti

- Documentazione urbanistica disponibile ad oggi
- Certificato di Destinazione Urbanistica in data aprile 2009
- Mappe e visure catastali
- Convenzione del 4/11/1998 tra S.A.PRO e Comune di Cesena
- Variante al PIP comparto C12 del gennaio 2004
- Atto di provenienza del 19/3/2004
- Preventivo del geom. Diego Prati in data 6/7/2011

dott. arch. **Giorgio PONTI**



Milano 7/9/11

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 e Ing. Alessandro Castagnoli

Relazione Z valutativa / verifica su immobili (4.7) Area Case Castagnoli - via Emilia Levante - via Borghetto, Cesena

aggiornata al 7/9/2011

Motivazioni della relazione: Relazione peritale estimativa per asta pubblica

Lotto "C" A1.5 immobile siglato 4.7, Comune Forlì, via Emilia Levante - via Borghetto Comparto / Denominazione Area Case Castagnoli

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 ad oggi

- 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 Bicriteriale, con più fonti (si veda anche la relazione generale).

Le fonti informative utilizzate sono analiticamente indicate nelle Tabelle sinottiche di tipo B, allegata 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 è determinata la SUL (Superficie Utile Lorda) (col 10 Tab. A1.5, estratta dal Tabellone generale A1);
- Si è utilizzato il valore base di 122 €/mq di SUL (col 17), ottenuto dalla rivalutazione ISTAT ad oggi, così come previsto nella vigente Convenzione con il Comune (per i dettagli si veda la relazione Y);
- Moltiplicando la SUL (col 10) per il valore parametrico in col 17, per il K in colonna 16 (quando definito) si è ottenuto il valore delle aree nude già urbanizzate, in colonna 19;



- In col 13 si è riportato il costo parametrico risultante dai documenti di appalto e preventivi reperiti, verificato come congruo rispetto alla allegata Tabella C, in relazione generale, pari a 30 €/mq. Tale valore è sempre parametrato, come di consuetudine, alla St (superficie territoriale del comparto urbanistico);
- In col 12 è riportato, quindi, il costo più probabile per la realizzazione / completamento delle OO.U nel comparto (col 5 * col 13). Nel caso di Lotti da alienare, anche separatamente, si "spalma" l'importo di competenza per la quota di OO.U da realizzare;
- In colonna 19 e 20 è riportato, quindi, il valore delle aree già urbanizzate. Tale valore è riportato in col 28 (gialla nel Tab. A1.5) che si configura come "Valore degli immobili nello stato di urbanizzazione attuale (settembre 2011) (col. 27 - 15 o 12) determinato dal CTU";
- Gli immobili de quibus sono stati suddivisi nei Lotti ancora disponibili e/o compravenduti, ma su cui il Curatore ha richiesto una verifica di congruità (si veda il dettaglio nel Tabellone A1.5 e nel successivo punto 3.3).

- **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 allegata alla relazione generale.

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

Il valore ad oggi delle aree nude, nello stato di urbanizzazione in cui si trovano (opere di urbanizzazione da completare / integrare) (col 28 Tab. A1.5), è pari complessivamente ad € **5.014.938** (Cinquemilioniquattordicimilanovecentotrentottoeuro)

Il valore totale, di cui sopra, è la somma dei valori stimati per ogni lotto ancora disponibile o opzionato (Tot. 11), così articolati:

- Lotto 10 -	1,053,836;
- Lotto 11A -	664,900;
- Lotto 12 -	682,712;
- Lotto 14B +15 -	355,874;
- Lotto 18B -	213,622;
- Lotto 20 -	213,500;
- Lotto 21 -	213,500;
- Lotto 25 -	767,380;
- Lotto 26 -	393,294;
- Lotto 27 -	254,035;
- Lotto 28 -	202,285;

Si segnala che il valore delle aree nude ai fini ICI nel 2010 è pari ad € 3,818,630 (col 31), mentre nelle rimanenze di bilancio S.A.PRO SpA è indicato un valore a costi di € 3,721,297.09.

La presente scheda si compone di 2 pagine

dott. arch. **Giorgio PONTI**

