

# TRIBUNALE DI FORLÌ

\* \* \*

## CONCORDATO PREVENTIVO

N.21/2013

SOCIETÀ

### LOTTO 8

PROPRIETÀ:

Quota di proprietà: 1/1 (piena proprietà)

### IMMOBILI

Piena proprietà di terreni edificabili a destinazione residenziale situati nel Comune di Cesena, località Pievesistina, distinti al N.C.T. al fg.42 con vari mappali.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente i beni risultano censiti presso il Nuovo Catasto Terreni del  
Comune di Cesena

### TERRENI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha.are.ca.			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
42	163	*	Seminativo	1	00	01	31	€ 1,51	€ 0,91
42	708	*	Area urb.	*	00	00	40	*	*
42	709	*	Area urb.	*	00	00	17	*	*
42	769	*	Seminativo	2	00	25	99	€ 24,91	€ 16,78
42	770	*	Seminativo	2	00	16	24	€ 15,57	€ 10,48
42	771	*	Seminativo	2	00	14	31	€ 13,72	€ 9,24
42	772	*	Seminativo	2	00	10	08	€ 9,66	€ 6,51
42	773	*	Seminativo	2	00	03	59	€ 3,44	€ 2,32
42	774	*	Seminativo	2	00	00	74	€ 0,71	€ 0,48
42	790	*	Seminativo	2	00	19	60	€ 18,79	€ 12,65
42	791	*	Seminativo	2	00	11	85	€ 11,36	€ 7,65
42	792	*	Seminativo	2	00	03	85	€ 3,69	€ 2,49
42	809	*	Frutteto	1	00	07	19	€ 22,97	€ 8,54
42	810	*	Frutteto	1	00	03	95	€ 12,62	€ 4,69
42	811	*	Frutteto	1	00	03	69	€ 11,79	€ 4,38
42	812	*	Frutteto	1	00	02	62	€ 8,37	€ 3,11
42	813	*	Frutteto	1	00	02	29	€ 7,32	€ 2,72
42	839	*	Seminativo	2	00	29	34	€ 28,12	€ 18,94
42	840	*	Seminativo	2	00	22	16	€ 21,24	€ 14,31
42	841	*	Seminativo	2	00	04	80	€ 4,60	€ 3,10
42	842	*	Seminativo	2	00	04	66	€ 4,47	€ 3,01
42	843	*	Seminativo	2	00	04	21	€ 4,04	€ 2,72
42	844	*	Seminativo	2	00	03	70	€ 3,55	€ 2,39
42	845	*	Seminativo	2	00	03	70	€ 3,55	€ 2,39
42	846	*	Seminativo	2	00	03	01	€ 2,89	€ 1,94
42	847	*	Seminativo	2	00	03	26	€ 3,12	€ 2,10
42	848	*	Seminativo	2	00	03	08	€ 2,95	€ 1,99
42	849	*	Seminativo	2	00	02	83	€ 2,71	€ 1,83
42	850	*	Seminativo	2	00	00	29	€ 0,28	€ 0,19
42	851	*	Seminativo	2	00	00	56	€ 0,54	€ 0,36
42	852	*	Seminativo	2	00	00	35	€ 0,34	€ 0,23
42	853	*	Seminativo	2	00	00	17	€ 0,16	€ 0,11
42	854	*	Seminativo	2	00	00	14	€ 0,13	€ 0,09
42	862	*	Seminativo	2	00	10	79	€ 10,34	€ 6,97
42	863	*	Seminativo	2	00	05	23	€ 5,01	€ 3,38
42	865	*	Seminativo	2	00	01	53	€ 1,47	€ 0,99
42	866	*	Seminativo	2	00	01	06	€ 1,02	€ 0,68
42	867	*	Seminativo	2	00	00	80	€ 0,77	€ 0,52
42	868	*	Seminativo	2	00	00	53	€ 0,51	€ 0,34
42	869	*	Frutteto	1	00	08	54	€ 27,29	€ 10,14

42	871	*	Frutteto	1	00	02	73	€ 8,72	€ 3,24
42	872	*	Frutteto	1	00	00	30	€ 0,96	€ 0,36
42	919	*	Frutteto	1	00	05	44	€ 17,38	€ 6,46
42	920	*	Frutteto	1	00	02	65	€ 8,47	€ 3,15
42	921	*	Frutteto	1	00	00	91	€ 2,91	€ 1,08
42	922	*	Frutteto	1	00	00	91	€ 2,91	€ 1,08
42	923	*	Frutteto	1	00	00	30	€ 0,96	€ 0,36
42	924	*	Frutteto	1	00	00	15	€ 0,48	€ 0,18
42	931	*	Seminativo	2	00	02	60	€ 2,49	€ 1,68
42	932	*	Seminativo	2	00	02	10	€ 2,01	€ 1,36
42	933	*	Frutteto	1	00	02	36	€ 7,54	€ 2,80
42	934	*	Frutteto	1	00	01	91	€ 6,10	€ 2,27

Il tutto per una superficie catastale complessiva pari a mq.26.497.

### **ANALISI URBANISTICA:**

I terreni fanno parte di un comparto edificatorio della superficie complessiva di oltre mq.116.000, classificato negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cesena come: “aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale – AT3-12/09.

La capacità edificatoria complessiva della ditta [REDACTED] risulta pari a mq.4.485 di Sul.

### **CONVENZIONI:**

In data 21 maggio 2010, il Comune di Cesena acquista dalla ditta [REDACTED] un'area di terreno, sita nel Comune di Cesena, località Pievesistina, pari a mq.3.097. Parte della cifra convenuta viene permutata con l'obbligo del Comune di consentire alla società [REDACTED] [REDACTED] o ai suoi aventi causa, nell'ambito dell'accordo perequativo relativo al “Comparto area di trasformazione AT3 – 12/09 Pievesistina di Cesena – via Dismano”, l'utilizzo della capacità edificatoria inerente l'indice di utilizzazione territoriale di comparto, relativa al terreno

oggetto di cessione, in altro terreno di proprietà della ditta alienante, sito all'interno del Comparto stesso, descritto al N.C.T. al fg.42, part.lle 36, 426, 163, 710, 284, 731, 708, 709, per complessivi mq.26.497, in base agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di attuazione del piano, inserendo tale diritto di utilizzazione nella relativa convenzione e nel progetto unitario di comparto di trasformazione.

Le parti dichiarano che la capacità edificatoria trasferita e inerente l'indice di utilizzazione territoriale è pari a complessivi mq.464,55.

Con Delibera Consiliare del 31.01.2013 il Comune approva il P.U.A. di iniziativa privata relativo all'area di comparto AT3 – 12/09, come proposto dal Consorzio Borgo Pievesistina. Il comune modifica anche l'accordo convenzionale del dicembre 2010 precisando che non si assumerà alcun costo di urbanizzazione ma trasferirà l'onere a carico del futuro acquirente. Il Piano Urbanistico Attuativo interessa una superficie catastale pari a mq.116.365, ovvero, una superficie reale pari a mq.17.183,40 di SUL.

**VINCOLI/SERVITU':** E' necessaria la stipula della Convenzione tra il Comune ed il Consorzio dei proprietari, questi ultimi, per il buon fine della Convenzione, devono presentare fideiussioni per complessivi € 2.100.450,00 a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA; di tale cifra, € 681.092,23 spetta alla ditta [REDACTED]. Alla "firma" della Convenzione, il Consorzio deve versare la prima rata pari al 50% del contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, pari a € 200.000,00, di cui € 65.000 sono a carico della ditta "Sacchetti Nello srl" in proporzione alla quota posseduta.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:**

Il terreno edificabile a destinazione residenziale, è parte di un comparto edificatorio sito in località Pievesistina in prossimità dell'edificio scolastico, con il quale confina. Il progetto prevede un impianto distributivo strutturato sulla viabilità principale, che si sviluppa in direzione nord-sud sul margine est del comparto, da cui si dirama la viabilità di servizio ai fabbricati. Questi sono articolati in diverse tipologie, a due e tre piani fuori terra con piani interrati. L'accessibilità a sud è garantita dalla via Rino Bagnoli, della quale è previsto l'ampliamento, mentre a nord è definita dalle due vie esistenti del PEEP già realizzato e, al momento, a fondo cieco. La superficie complessiva del lotto risulta essere mq.26.497.

## **Stima:**

Premessa: Per la determinazione del valore commerciale del bene (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare una scala di prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima, identificando così quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame;

Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, sono state prese informazioni presso gli operatori del settore e, in particolare, sono stati rilevati i valori medi di mercato applicati alle compravendite immobiliari in zona.

## **Stima 1: Stima per Comparazione**

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni edificabili con indici confrontabili al caso in esame, pari a 0,15, corrisponde ad un valore variabile da € 500,00/mq ad € 850,00/mq. per superficie utile lorda. Considerando un valore di € 650,00/mq di SUL, si ottiene:

$$\text{Mq.}26.497,00 \times 0,15 = \text{mq.}3.975,00 \text{ (SUL)}$$

Aggiungo la capacità edificatoria pari a 465 mq., ottenuta con la cessione al Comune delle part.lle 730 e 732 del fg.42 e superficie mq.3.097, oltre alla capacità edificatoria di mq.46, ottenuta con successivo atto, ovvero:

$$\text{mq.}3.975,00 + \text{mq.}465,00 + \text{mq.}46,00 = \text{mq.}4.486,00 \text{ .....(SUL)}$$

$$\text{Mq.}4.486,00 \times € 650,00/\text{mq} = € 2.915.900,00$$

In riferimento a quanto sopra, il valore del terreno di cui trattasi risulta essere pari ad € 2.915.900,00

**Valore complessivo del bene € 2.916.000,00**

## Stima 2 : Procedimento Sintetico

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

$$V_a = V_{mp} * I_a$$

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

$I_a$  = Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione

$$V_{mp} = V_e * I_f * S$$

$V_e$  = Valore di mercato dell'edificazione

$I_f$  = Indice di edificabilità

$S$  = Superficie dell'area

Considerando un valore di mercato degli immobili residenziali, nella stessa zona ed i aree limitrofe pari a € 2.250,00/mq, un indice fondiario di 0,15 ed una superficie di Mq.26.497,00, ottengo:

$$V_e = € 2.250,00/mq$$

$$I_f = (0,15) + (mq.465,00 + mq.46,00 \text{ già ottenuti con permute})$$

$$S = Mq.26.497,00$$

$$V_{mp}: € 2.250,00/mq \times 0,15 \times Mq.26.497,00 + € 2.250,00/mq \times (mq.465,00 + mq.46,00) = € 10.092.487,50$$

Considero  $I_a = 25\%$

$$V_a: € 10.092.487,50 \times 0,25 = € 2.523.121,87$$

In riferimento a quanto sopra, il valore del terreno di cui trattasi risulta essere pari ad **€ 2.523.121,87**

**Valore complessivo del bene € 2.520.000,00**

### **Stima 3 : Procedimento per Valore di Trasformazione (Vtr)**

La stima per Valore di trasformazione verifica il Valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio. Il Valore dell'edificato è la somma del contributo recato da due fattori produttivi: SUOLO + COSTRUZIONE. L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza dell'area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili, al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica.

$$\mathbf{Vtr = (Vmp - Ktr) / q^{\circ}}$$

Vmp = Valore di mercato post trasformazione

Ktr = Costi di trasformazione

q<sup>°</sup> = Fattore di attualizzazione (fattore tempo)

ovvero:

$$Vmp = \text{€ } 2.250,00/\text{mq}$$

$$Ktr = Kc + Cc + St + Of + P$$

Kc = Costo di costruzione (€ 1.000,00/mq)

Cc = Contributo di costruzione (€ 40/mq)

St = Spese tecniche (10% su Kc+Cc)

Of = Interessi passivi (4%)

P = Profitto del promotore (20 %)

$$K_{tr} = € 1.000,00/mq + € 40,00/mq + € 104,00/mq + € 45,76/mq + € 450,00/mq = € 1.639,76 /mq$$

$$€ 2.250,00/mq - € 1.639,76 /mq = € 610,24/mq \quad (\text{Valore del terreno al mq})$$

$$Mq.4.486,00 \times € 610,24/mq = € 2.737.536,64$$

In riferimento a quanto sopra, il valore del terreno di cui trattasi risulta essere pari ad € 2.737.536,64

**Valore complessivo del bene € 2.740.000,00**

### **Comparazione**

Avendo ottenuto tre valori distinti, si prende il valore medio ottenuto dalla loro comparazione che verrà considerato come il più probabile valore di mercato del bene, oggetto della presente stima:

Stima 1: Valore complessivo del bene € 2.916.000,00

Stima 2: Valore complessivo del bene € 2.520.000,00

Stima 3: Valore complessivo del bene € 2.740.000,00

$$€ (2.916.000,00 + 2.520.000,00 + 2.740.000,00) / 3 = € 2.719.356,25$$

Valore del terreno edificabile € 2.725.333,33

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, si può concludere che il più probabile valore di mercato dei lotti di terreno edificabile a destinazione residenziale situati nel Comune di Cesena, località Pievesistina, distinti al N.C.T. al fg.42 con vari mappali risulta essere di €2.725.333,33;

**ovvero .....€2.725.000,00**