

**Scheda X riassuntiva degli immobili (7.1)** aggiornata al 2/5//2012

**Lotto:** Immobili siglato 7.1    **Comune** DOVADOLA    **Via Mattei – P.za Zangheri**  
**Comparto / Denominazione:** Area Pantera

**Descrizione degli immobili, delle procedure urbanistiche ed autorizzative**

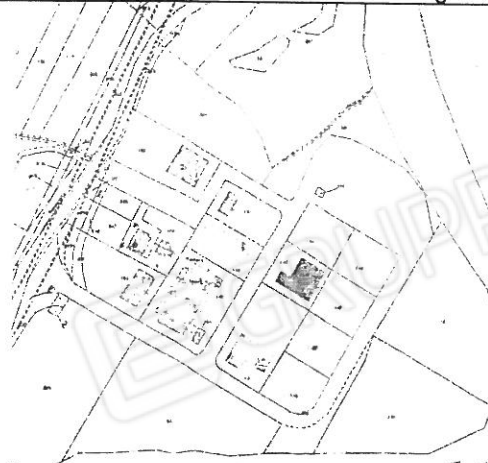
Si tratta di un'area in parte a destinazione produttiva, in parte ubicata in zona di rispetto del paesaggio fluviale. La porzione edificabile è composta da 4 lotti già urbanizzati (corrispondenti a 4 mappali catastali). Trattandosi di lotti in linea, possono essere tra loro accorpati o venduti separatamente.



Ubicazione nel Comune / Identificazione degli immobili

**Scheda tecnica**

- . **Dati e superficie catastali** delle proprietà S.A.PRO, Foglio 31, mappali: 145, 146, 147, 148, 160 e 224.  
sup. tot. 13.079 mq
- . **Destinazione urbanistica:**
- . Produttiva per i mappali 145, 146, 147, 148
- . Zona di rispetto del paesaggio fluviale per i mappali 160, 224
- . **Superficie Territoriale (ST):** 13.079 mq
- . **Superficie Fondiaria edificabile (Sf):** 6.017 mq
- . **Superficie Utile Lorda (SUL):** 3.610 mq
- . **Convenzioni**
- . **Altri Atti**
- . **Note**



Estratto mappa

**Lotti ed U.I. disponibili / Analizzati**  
(con Sf e SUL / SLP)

Lotto	Sf	SUL
1	1481	889
2	1512	907
3	1512	907
4	1512	907



Foto



giorgio ponti architect

Milano, 2/5/2012

**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 (7.1) aggiornata al 2/5/2012**

**Immobile siglato 7.1, Comune:** Dovadola – via Mattei, piazza Zangheri  
**Comparto / Denominazione:** area Pantera

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

Si tratta di un'area in parte a destinazione produttiva, in parte ubicata in zona di rispetto del paesaggio fluviale, con una superficie catastale totale di 13.079 mq. La porzione edificabile è composta da 4 lotti già urbanizzati (corrispondenti a 4 mappali catastali di circa 1500 mq cadauno), con un indice Uf pari a 0,60. Trattandosi di lotti in linea, possono essere tra loro accorpati o venduti singolarmente.

L'area è servita dalla strada statale 67 Tosco - romagnola.

**AVVERTENZE**

Le operazioni di analisi dei dati urbanistici (CDU, convenzioni e varianti) e catastali sono state sostanzialmente compiute; tuttavia, per la loro natura, sono oggetto spesso di aggiornamenti; pertanto, se necessario, i documenti saranno integrati anche in tempi successivi.

E' comunque possibile che intervengano, da parte del Comune, Provincia, Regione, varianti, integrazioni (anche regolamentari) della disciplina urbanistica ed edilizia, modifiche e/o recessioni di atti convenzionali, accordi ecc.; così come è possibile che, vista la estrema complessità delle normative urbanistiche e regolamentari visurate, sia insorta qualche interpretazione erronea, che può essere chiarita solo con un rapporto diretto con i Comuni.

**E' quindi opportuno che gli interessati verifichino la situazione urbanistica al momento di atti e/o decisioni relative agli immobili.**

**2) Problematiche aperte**

Non sono state rilevate particolari problematiche

**3) Dati catastali e dimensionali:**

Foglio 31, mappali 145, 146, 147, 148, 160, 224

Sup. catastale totale: 13.079 mq

**4) Documenti, fonti**

- Documentazione urbanistica disponibile ad oggi



giorgio ponti architect

---

- Certificato di Destinazione Urbanistica al 26/11/09
- Mappe e visure catastali

dott. arch. Giorgio PONTI



Milano 2/5/2012

**Fallimento SA.PRO S.p.A, n° 59/2010 Tribunale di Forlì**

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cristina Salvadori

Curatore: Dott. Italo Bruno Verallo

CTU: Arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, ing. Alessandro Castagnoli, archh. Chiara Negri e Paola Tettamanzi

**Relazione Z valutativa / verifica su immobili (7.1)**

aggiornata al 2/5/12

**Motivazioni della relazione:** Relazione peritale estimativa per asta pubblica

**Immobile siglato 7.1, Comune:** Dovadola – via Mattei, piazza Zangheri

**Comparto / Denominazione:** area Pantera

**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 nonchè 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**

**- 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 Bicurriteriale, 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 veda anche la Tab A1.10):

- Si è determinata la SUL (Superficie Utile Lorda) (col 10 Tab. A1.10) degli immobili (aree dei 4 lotti edificabili disponibili), tenuto conto degli eventuali incrementi per murature e sup. accessorie, così come stabilito dalle norme urbanistiche locali;
- Si è utilizzato il valore base di 125 € / mq di SUL (col 17), e di cui alla Tab. B1, ridotto con il K 0,82 (col 16) per valori contestualizzati;
- Moltiplicando la SUL di ogni lotto (col 10) per il valore parametrico in col 17 si è ottenuto il valore teorico delle aree nude già urbanizzate (col 19);
- 



giorgio ponti architect

---

- **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 degli immobili (aree nude edificabili), nello stato di urbanizzazione in cui si trovano (opere di urbanizzazione realizzate) (col 28 Tab. A1.10), è pari complessivamente ad € **405.356** (Quattrocentocinquemilatrecentocinquantaseieuro)

Il valore totale, di cui sopra, è la somma dei valori stimati per ogni componente immobiliare, il tutto come meglio precisato nella più volte richiamata Tab. A1.10.

Si segnala che il valore degli immobili ai fini ICI nel 2010 è pari ad € (*non reperibile*) (col 31), mentre nelle rimanenze di bilancio S.A.PRO SpA è indicato un valore a costi di € 120.670.

La presente relazione si compone di 2 pagine

dott. arch. **Giorgio PONTI**

