

VALUTAZIONE di STIME

BENI IMMOBILI

IMMOBILIARE VERDE SAVIO s.r.l.

Dott. Ing. Mirko Fanelli

Forlì, novembre 2016

INDICE

- 1) Premessa (Criteri di stima e Considerazioni preliminari).....2
2) Terreni siti nel Comune di Faenza (RA).....6

1) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Mirko Fanelli, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di [REDACTED] (laurea quinquennale specialistica per il settore civile, industriale e ambiente) [REDACTED] ed altresì a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di [REDACTED] (Albo Ingegneri) [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED] è stato incaricato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Forlì(FC) , P:IVA: 01984110401,a redigere una relazione tecnica
estimativa di terreni di sua proprietà e situati nel Comune di Forlì .

CRITERI DI STIMA

Le consistenze oggetto della relazione peritale sono state
esaminate,attraverso l'analisi dei terreni, loro documentazione e
condizioni, nel mese di ottobre.

L'analisi ha trattato in maniera dettagliata i terreni siti nello stato
italiano nella provincia di Forlì-Cesena di proprietà di VERDESAVIO
s.r.l.

Le informazioni valutate hanno preso in considerazione diversi
fattori,come quelli catastali appositamente ricercate, attraverso la
verifica dello stato urbanistico dei singoli terreni.

Per determinare le stime dei terreni si è proceduto al calcolo delle
superfici cd. "convenzionali" suddivise per destinazione e per
collocazione nei vari corpi sia principali sia secondari.

Con il termine "convenzionale" si intende la superficie ottenuta
dall'adozione di coefficienti correttivi applicati secondo le comuni
modalità di mercato.

I metri quadrati degli immobili fanno riferimento alle tabelle in atti ,
al fine di calcolare il valore dell'immobile sono stati presi in
considerazione le seguenti variabili:

- 1) gli attuali stati di conservazione dei beni;
- 2) le zone in cui gli stessi sono situati;
- 3) l'appetibilità degli immobili/terreni secondo la dinamicità
domanda/offerta (perché è un elemento essenziale che non può
essere trascurato);
- 4) ogni elemento che può e potrebbe ridurre i valori complessivi dei
beni.

In ordine alla determinazione dei prezzi dei terreni la valutazione è
stata calcolata in virtù:

1. del valore medio di mercato dei terreni che palesano una natura
simile ed altresì situati nella medesima area geografica;
2. delle rilevazioni semestrali estratti dalla borsa immobiliare in
collaborazione con la Camera di Commercio di Forlì - Cesena;
3. della situazione contingente del settore immobiliare delle particolari
zone e contesti cittadini;

Sul punto appare doveroso evidenziare come le ricerche di mercato
per il reperimento dei prezzi di riferimento siano state svolte
considerando terreni similare .

Pertanto sono state eseguite sia delle indagini presso vari operatori immobiliari sia delle valutazioni catastali.

Ne discende come il risultato finale sarà un valore medio commerciale di mercato. Le superfici ed i valori fanno fede alla consistenza misurata.

Il valore delle aree urbane e/o dei terreni materialmente individuati ed utilizzati come corte è inserito nella stima unitaria espressa in mq all'interno della relazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il terreno e motivare il valore da attribuirgli.

Si sono analizzati i valori OMI e si sono fatte le dovute considerazioni della zona, del comune e della provincia dove i terreni sorgono.



In definitiva, si è presa visione di tutte le informazioni necessarie per una valutazione che non fosse solo diligente e scrupolosa ma anche realistica.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Risulta importante sottolineare l'attuale momento in cui versa il mercato sia locale, sia internazionale ed altresì quello mondiale.

La situazione economico - finanziaria italiana è, come noto, assai grave.

Uno dei principali settori che soffre maggiormente la crisi è quello settore immobiliare e di conseguenza, quello dell'edilizia.

In questo segmento la domanda è notevolmente diminuita con conseguente aumento dell'offerta.

Tutto ciò influenza negativamente i prezzi di mercato degli immobili che se prima potevano essere venduti ad un valore ragionevole, ad oggi sarebbero alienabili a prezzi decisamente inferiori spesso al di sotto dei parametri stabiliti ed individuati dall'Agenzia del Territorio.

Invero tali parametri di riferimento furono fissati prima che si avesse contezza della gravità della crisi economica.

Lo spread sempre più marcato tra offerta (cospicua) e domanda (minima) determina la riduzione dei prezzi.

2) TERRENI SITI NEL COMUNE DI FAENZA (RA)

Di seguito si descriveranno gli immobili in maniera tabellare:

Titolarità	Lotto	Comune	Foglio	Mappale	Indirizzo	Consistenza	Reddito Domenicale
Proprieta' per 1/1	17	FAENZA	217	343	FAENZA' (RA) via Chiesa di Errano ang. via Ospitaletto Piano T	362 m ²	Euro: 3,65
Proprieta' per 1/1	17	FAENZA	217	342	FAENZA' (RA) via Chiesa di Errano ang. via Ospitaletto Piano T	117 m ²	Euro: 1,18
Proprieta' per 1/1	18	FAENZA	217	341	FAENZA' (RA) via Chiesa di Errano ang. via Ospitaletto Piano T	362 m ²	Euro: 3,65
Proprieta' per 1/1	18	FAENZA	217	340	FAENZA' (RA) via Chiesa di Errano ang. via Ospitaletto Piano T	117 m ²	Euro: 1,18

I Terreni si suddividono in due zone analizzate:

- 1) Faenza(RA) Via Chiesa di Errano angolo via Ospitaletto
località Errano (RA) LOTTO n°17 Mq.479

2) Faenza(RA) Via Chiusa di Errano angolo via Ospitaletto
località Errano (RA) LOTTO n°18 Mq.479

Appezamento di terreno edificabile urbanizzato sito vicino ad un centro residenziale, facente parte della lottizzazione denominata 'Area di Errano' siti in angolo via Chiusa di Errano e via Ospitaletto ad alcuni chilometri dal centro di Faenza.

I due lotti 17 - 18 hanno una superficie cadauno di circa 479 mq, frazionati in due lotti distinti hanno potenzialità edificatoria come prevista dal vigente regolamento del Comune di Faenza.





Prezzi medi per terreni simili €/mq 140,00<=> 160,00

Per la stima del terreno si valuteranno i costi a nuove delle costruzioni, nella particolare zona variano dai 850,00 <=> 1.250,00 €/mq con una media di 1.050,00 €/mq questo in considerazione del costo di costruzione pari a circa 900,00 €/mq risulta un valore del terreno pari a **150,00 €/mq**, quindi in linea con i prezzi medi di terreni edificabili della particolare zona.

VALORIZZAZIONE DEI TERRENI pari:

LOTTO 17 : 479 mq x 150,00 €/mq =€ 71.850,00

arrotondando € 72.000,00 (settantaduemila/00 euro)

LOTTO 18 : 479 mq x 150,00 €/mq =€ 71.850,00

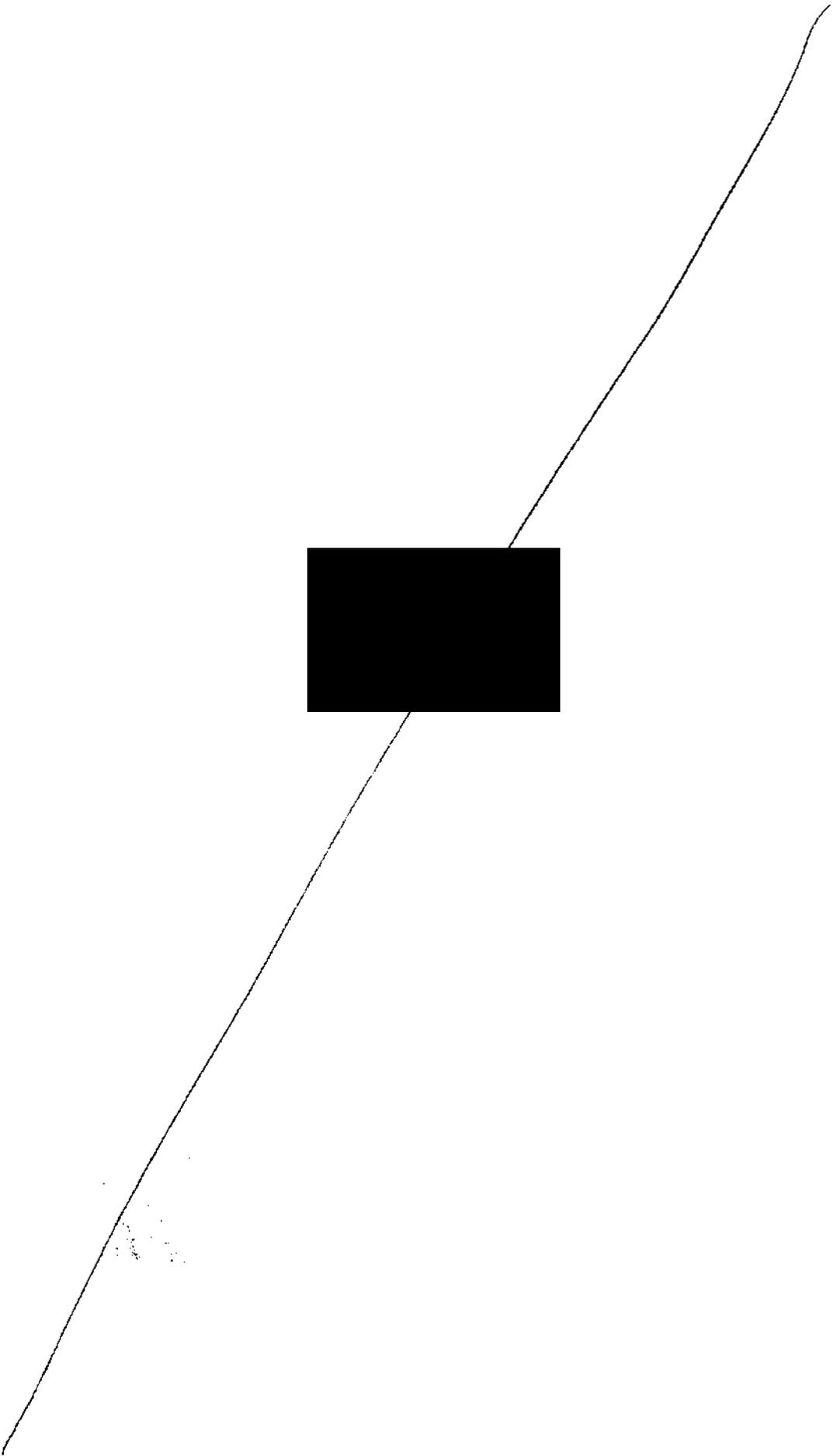
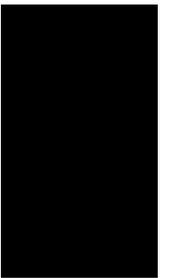
arrotondando € 72.000,00 (settantaduemila/00 euro)

Dott. Ing. Mirko Fanelli

La presente relazione è composta da n°8 pagine scritte per intero.

Con la presente perizia tecnica chi scrive cercherà di assolvere l'incarico affidatogli dal committente con una valutazione diligente e scrupolosa.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.



TRIBUNALE di FORLÌ
Giudice di Pace Forlì

VERBALE DI ASSEVERAMENTO *N. 4330/2016 R.G.*

Oggi, nel giorno *18*, del mese di novembre 2016, negli uffici dell'intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'Ing. Fanelli Mirko [REDACTED]

[REDACTED] identificato mediante Carta identità [REDACTED] del Comune di [REDACTED]:

[REDACTED] il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa **perizia stragiudiziale**

.....
Ammonito il medesimo sull'importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace, questi presta giuramento nelle forme di legge, ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' ".

Letto, confermato e sottoscritto



PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	Settore Territorio
	Responsabile del procedimento: Geom. [REDACTED]
	Termine per la conclusione del procedimento: gg. ___ decorrente dal _____
	Ufficio per la visione degli atti: Servizio Programmazione - Casa



Comune di FAENZA

Prot. Sett. n° 1081 del 06/10/2006
Faenza, il 23/10/2006

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Legge 28.02.1985 n° 47 Art. 18

IL DIRIGENTE
SETTORE TERRITORIO

SETTORE TERRITORIO

- Visti gli artt. 46 e 51 del vigente Statuto del Comune di Faenza;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;
- Vista la Legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modifiche;
- Vista la Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche;
- Visto il D.L. 3 febbraio 1993 n° 29 e successive modifiche;
- Effettuati i necessari accertamenti sulla base di:
 - P.R.G. vigente approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n° 397/22571 del 29/04/1998 e successive varianti;
- Visto il pagamento di Euro 51,65 per diritti di Segreteria;
- Vista la richiesta dell'Arch. [REDACTED] presentata in data 06/10/2005, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Errano srl;

Riscossi diritti di segreteria € 51,65
Registrazione n° 10.12 23 OTT. 2006
L'ADDETTO [REDACTED]

certifica

che l'area distinta al Catasto del Comune di Faenza al:
Foglio 217 Mappali 321-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-354-355-356-357-358-359-360-373-375;
è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

A - PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE e succ.ve varianti

- 1) Foglio 217 Mappali 332-333 parte-334-335 parte-336 parte-337 parte-359 parte-373-375 parte. Art. 7 – "Aree a verde privato";
- 2) Foglio 217 Mappali 321-333 parte-335 parte-336 parte-337 parte-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-354-355-356-357-358-359 parte-360-375 parte. Art. 21 – "Aree da trasformare per servizi" – Art. 21.3.1 "Prevalentemente residenziali"; Piano Particolareggiato "Errano" Atto di C.C. n° 4635/369 del 04/10/2001. Opere di urbanizzazione Prot. 177 del 14/02/2002.

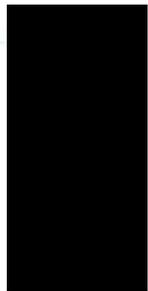
I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. P1).
I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati di P.R.G. :

- ◆ Tav. A - Relazione Illustrativa
- ◆ Tav. P2 - Progetto: Carta Tecnica Regionale (tavoletta n° 42)
- ◆ Tav. P3 - Progetto: Schede normative di attuazione (scheda n. 74)

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli posti da Leggi dello Stato e dalle Leggi Regionali, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Progetto di Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio e Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell' Autorità dei Bacini Regionali;
Si rilascia ai sensi dell'art.18, comma 3° della Legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€ 14,62
UNO/BO
00035435 0000858 WOP55001 00001984 0000079
00128359 18/11/2016 09:40:40 00014723 12/10/2006
4578-00010 DC981DA60F4A8E28 0001-00009 CE
IDENTIFICATIVO : 01151020362575
0 1 15 102036 257 5

per il Dirigente:
IL CAPO SERVIZIO
PROGRAMMAZIONE [REDACTED]



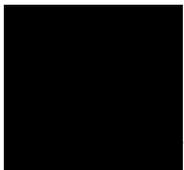
Repertorio n. 134.087
Io sottoscritto Dott. [redacted], Notaio iscritto al
Ruolo del Distretto di [redacted] residente con studio in [redacted]
[redacted]

c e r t i f i c o

che la presente copia fotostatica composta da un foglio è
conforme all'originale allegato a precedente mio atto in data
8 novembre 2006 conservato nella raccolta al n. 11.650.
Faenza, [redacted] (tredici) novembre 2006 (due-
milasei).



Copia conforme all'originale, esistente nei miei
atti firmato a norma di Legge, che si rilascia
in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.
Russi, 17 GEN. 2007



Perimetri max
ingombro autorimesse

Accesso privato

Al fine di non permettere alterazioni irreparabili alle corti ed ai verdi privati di pertinenza, è vietata la realizzazione di rampe o scivoli per l'accesso di garages o cantine posti negli interrali; a tal fine sarà permessa la costruzione di cantine o magazzini negli interrali con accesso esclusivo dall'interno dell'edificio e la realizzazione di garages pertinenziali posti in aderenza dell'abitazione, con altezza non superiore a 3 mt., con dimensione di non più di 30 mq. per alloggio (= 2 posti macchina).

La superficie occupata dai garages non sarà conteggiata con quella dell'abitazione di pertinenza e pertanto potrà essere considerata come un incremento rispetto a quanto realizzabile con gli indici previsti dal P.R.G.



0 1 15 102036 255 3

00035439
00128361
4578-00010
IDENTIFICATIVO: 01151020362551

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

UD/00158
18/11/2018 09:40:50
7193564000554585

n° lotto	Superficie residenziale mq. (art.4)	Superficie verde priv. mq. (art.)	Superficie totale lotto mq. (art.)	Potenzialità soggetta a standard			Incentivi facoltativi non soggetti a standard		Verde priv. 30% mq.	Il. max. mt.
				Volume base mc.	Volume Art. 21.2.5 mc.	Totale volume mc.	Incentivo Art. 21 mc.	Volume complessive mc.		
1	691	-	691	362	36	398	36	334	207	7,50
2	600	-	600	362	36	398	36	434	180	7,50
3	452	-	452	363	36	399	36	435	136	7,50
4	450	-	450	363	36	399	36	435	135	7,50
5	589	277	866	687	68	755	68	823	261	7,50
6	301	147	448	343	34	377	34	411	134	7,50
7	301	147	448	343	34	377	34	411	134	7,50
8	779	-	779	398	39,5	437,5	39,5	477	234	7,50
9	614	-	614	398	39,5	437,5	39,5	477	184	7,50
10	610	-	610	398	39,5	437,5	39,5	477	183	7,50
11	488	-	488	398	39,5	437,5	39,5	477	146	7,50
12	301	147	448	343	34	377	34	411	134	7,50
13	301	147	448	343	34	377	34	411	134	7,50
14	291	143	434	343	34	377	34	411	130	7,50
15	351,5	143	494,5	343	34	377	34	411	149	7,50
16	863	363	1226	687	68	755	68	823	368	7,50
17	362	117	479	343	34	377	34	411	144	7,50
18	362	117	479	343	34	377	34	411	144	7,50
19	785,5	641	1446,5	847	91	936	91	1029	433	7,50
TOT.	9492	2409	11901	8007	801	8808	801	9609	3570	-

150 mq & ←
150 mq & ←

Residui 7.942 +
L. 17+18 = 958 -
TOT. mq. 6.984

6.231 +
822 -
TOT. MC. 5.409.

geom.
geom.

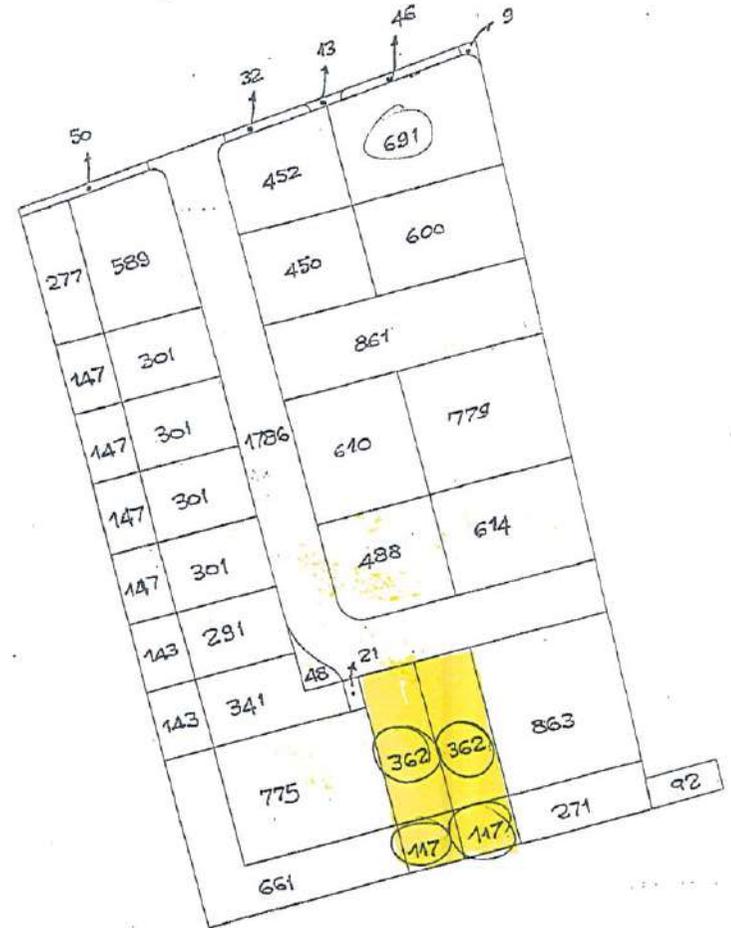
ALLEGATO 2

0/04/2004

recordato con Uto

St. No. 14746

FOZZI FRAZIONAMENTO
ERRAND



Per presa
e accettazione

ALLEGATO 3

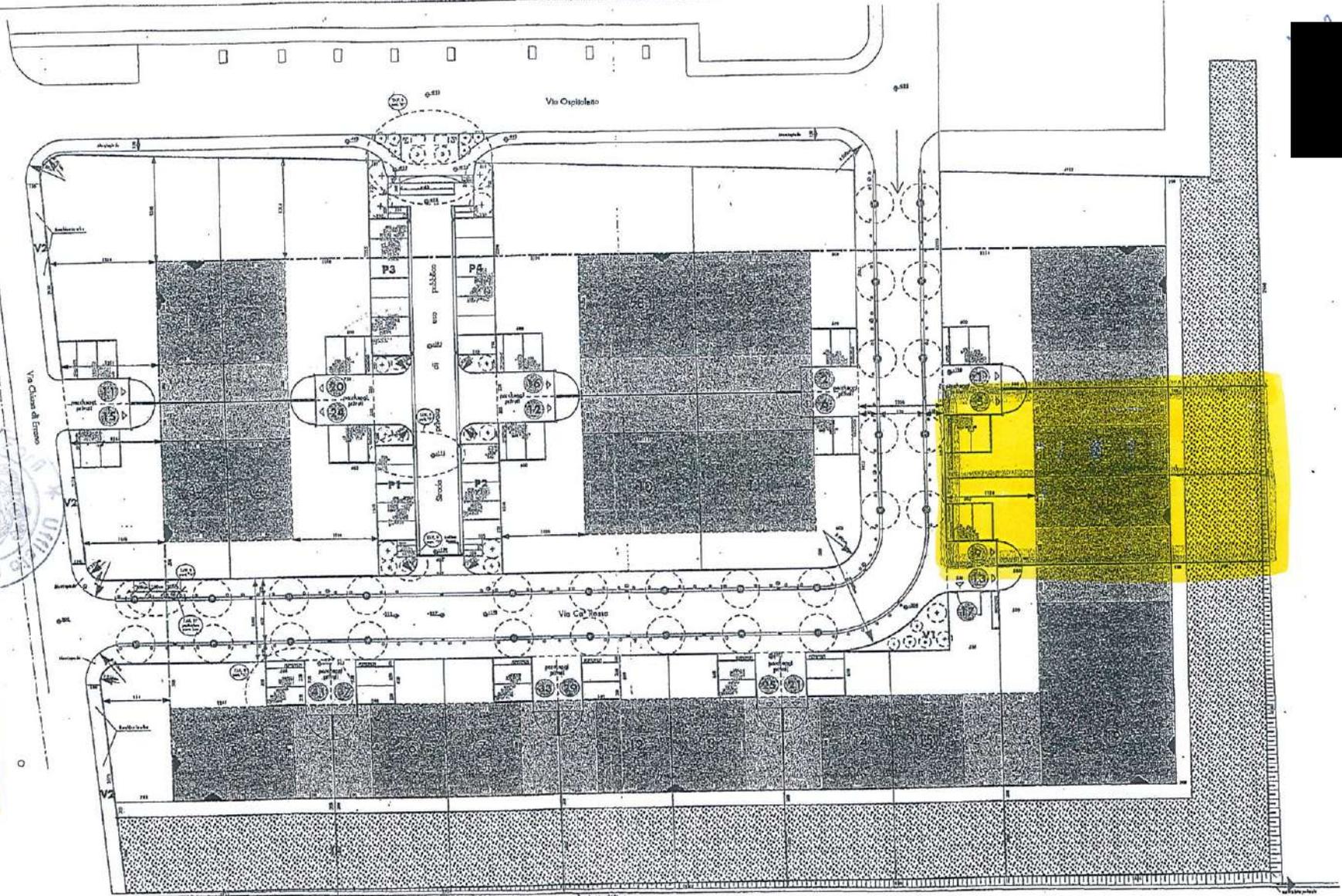
ALLEGATO

A



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€ 1,00
UNO/000

00035439
001283316
4578-00010
18/11/2016 09:40:26
61E10F40C508957D
IDENTIFICATIVO : 0115102030362609



Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso ai comparti 1 e 2		tavola n.	Prat.:
AREA DI ERRANO (n° 74 delle Schede normative di attuazione del PRG)		1	CA 89
Ubicazione: Comune di Faenza Via Chiusa di Errano		Agg.:	
Numerazione civica		Dis.:	Data:
Identificazione catastale Foglio 217 Mappale 230	stato variato	scala 1:500	11/03

Elaborazione grafica eseguita con MACINTOSH G4 - Software VectorWorks 9.2.2 IFA
Il presente elaborato è proprietà riservata e non può essere copiato o riprodotto senza esplicita autorizzazione.