
TRIBUNALE DI RIMINI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 78/2013

Fides Real Estate S.R.L.

Curatore

DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI

Perizia di stima dei beni

Redatta dall' Arch. Luigi Sorgente

Arch. Luigi Sorgente

iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709

C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406

con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30

telefono: 0541641184

fax: 0541641800

cellulare: 3356346518

email: luigi.sorgente@alice.it

luigi.sorgente@archiworldpec.it

INCARICO

In data 17.09.2014 avanti al Commissario Liquidatore Dott.ssa Antonella Brancaleoni, il sottoscritto Arch. Sorgente Luigi, con studio in Via Veneto, 30 - 47838 - Riccione (RN), email: luigi.sorgente@alice.it, PEC: luigi.sorgente@archiworldpec.it, Tel. 0541 641184, Fax 0541 641800, veniva nominato Esperto e accettava l'incarico per redigere perizia di stima degli immobili di appartenenza alla Soc. Fides Real Estate S.R.L.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Ubicato in Comune di Copparo (FE), località Tamara.

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Copparo al Fg. 97:

A - Terreno edificabile, P.Ile 405, 409, 617, 656, 658.

B - Terreno edificabile, P.Ile 633, 634, 635.

Rientrante nella convenzione urbanistica di cui all'atto del notaio Claudio Gabinio di Rovigo del 24.11.2000, rep. 156409, trascritto a Rovigo R.P. 14499.

L'intero lotto è compreso nell'ambito di paesaggio notevole – zona iscritta – di sito UNESCO, di cui all'art. 3.2.13 delle norme del P.S.C.

DESCRIZIONE

Tamara è una frazione di Copparo da cui dista circa 4 km. In direzione est, mentre in direzione ovest dista da Ferrara circa 10 km.

Terreno edificabile composto da due diversi appezzamenti (corpo A e corpo B) che costituiscono un unico lotto immobiliare:

A) un primo corpo è composto da un lotto all'interno di una lottizzazione, a cui si accede dalla v. Grazia Deledda sul lato

ovest e da via Italo Svevo sul lato est. La continuazione della via G. Deledda, avanti al lotto in oggetto, per il completamento delle opere di urbanizzazione, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. In analogia con i lotti confinanti il terreno si presta alla divisione in due lotti, per la costruzione di un fabbricato di medie dimensioni, con 4-6 appartamenti, ciascuno. Il terreno è pianeggiante, parzialmente recintato ed incolto, sulla via G. Deledda sono posti alcuni segnali di interruzione. Gli impianti delle urbanizzazioni sono presenti fin sul confine del terreno da adibire a strada sulla p.lla 617, 405 e 409.

- B)** Il secondo corpo, raggiungibile sempre dalla via I. Svevo, e dalla via G. Deledda, di dimensioni maggiori, si allunga fino al confine con i fabbricati che si affacciano sulla Piazza XX Settembre sul lato nord e con un terreno agricolo sul lato est, sul lato ovest confina con altri lotti edificati e con un area verde pubblico attrezzato a cui si dovrà aggiungere parte del terreno corrispondente alle p.lle 633 e 634. Il terreno risulta, alla data del sopralluogo incolto, sulla via G. Deledda sono presenti tutte le linee delle utenze e dell'impianto fognario a cui si dovrà collegare il nuovo comparto edilizio.

ALL. 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura fallimentare, appartiene a:

FIDES REAL ESTATE S.R.L. con sede in Rimini,
C. F. : 03674550409,
Proprietaria per 1/1.

CONFINI

A) Il terreno confina a ovest con le p.lle 650, 628 (strada di lottizzazione già realizzata), 618, 619, 657, a sud con le p.lle 657, a est con le p.lle 642, 646 (strada di lottizzazione già realizzata), a nord con le p.lle 601 e 600, oltre ad altre e come in fatto.

B) Il terreno confina a ovest con le p.lle 500, , 513, 514, 515, 498, 516, 517, 518, 519, 598, 599, a sud con la p.lla 646 (strada di lottizzazione già

realizzata), a est con le p.lle 636, 716, a nord con le p.lle 638, 391, 639, 640, oltre ad altre e come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Commerciale	Coefficiente	Superficie Commerciale
A) Terreni edificabile: p.lle 656, 658; parte delle p.lle 405 e 409.	Mq. 2240 + 560 + 620 + 5 Totale mq. 3.425	3425	1,00	3.425 m ²
Terreni ricompresi nella sede strada-le pubblica: p.lle 617; parte delle p.lle 405 e 409.	Mq. 793 + 100 + 7 Totale mq. 900	900	0,00	
B) Terreni in zona di ambito per nuovi insediamenti p.lle 635.	10.102	14.423	1,00	10.102
Terreni da cedere al comune come verde pubblico p.lle 633, 634.	4.321	4.321	0,00	
Totale superficie commerciale lotto A:				m² 3.425
Totale superficie commerciale lotto B:				m² 10.102

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
P.LLE 405, 658, 656		
Dal 16/11/2011 all' attualità	FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Rimini, c.f. 03674550409	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656
Dal 04/12/2007 al 16/11/2011	FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Cattolica, c.f. 03674550409	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656
Dal 20/03/2006 al 04/12/2007	STE.MI HOUSING S.p.A. con sede in Rovigo, c.f. 01281590297	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656
Dal 07/03/2005 al 20/03/2006	ANDREOTTI COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Rovigo, c.f. 01239740291	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656
Dal 02/12/2003 al 07/03/2005	STE.MI ITALIA S.r.l. con sede in Rovigo, c.f. 01052020292	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656

Dal 28/08/1986 al 02/12/2003	ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO con sede in Ferrara, c.f. 93009820387	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 405 – 658 – 656
P.LLE 617, 634, 635, 409		
Dal 16/11/2011 all' attualità	FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Rimini, c.f. 03674550409	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 04/12/2007 al 16/11/2011	FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Cattolica, c.f. 03674550409	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 20/03/2006 al 04/12/2007	STE.MI HOUSING S.p.A. con sede in Rovigo, c.f. 01281590297	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 28/07/2005 al 20/03/2006	ANDREOTTI COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Rovigo, c.f. 01239740291	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 20/09/2001 al 28/07/2005	Ardondi Maria Rita CF: RDNMRT52M59C980F	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 20/09/2001 al 20/09/2001	Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio; CF: RDNMRT52M59C980F, RDNPIO55E07C980Z.	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635
Dal 08/08/1978 al 20/09/2001	Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana; CF: RDNMRT52M59C980F, RDNPIO55E07C980Z, TGLSVN28H54C980L.	Catasto Terreni Fg. 97, Particelle . 617 – 634 - 635

DATI CATASTALI

Catasto terreni (NCT)								
Fg.	Plla.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
97	405	-	-	Sem. Arbor.	2	00.12	€. 0,11	€. 0,07
97	409	-	-	Sem. Arbor.	2	07.20	€. 6,64	€. 3,90
97	617	-	-	Seminativo	2	07.93	€. 7,31	€. 4,30
97	633	-	-	Seminativo	2	07.27	€. 6,70	€. 3,94
97	634	-	-	Seminativo	2	35.94	€. 33,14	€. 19,94
97	635	-	-	Seminativo	2	1.01.02	€. 93,15	€. 54,78
97	656	-	-	Seminativo	2	22.40	€. 20,66	€. 12,15
97	658	-	-	Seminativo	2	05.60	€. 5,16	€. 3,04

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente. Preme rilevare che, per l'eventuale verifica del posizionamento dei confini di proprietà, occorre eseguire un rilievo topografico con strumentazione digitale di precisione, previa acquisizione, presso gli archivi catastali, di tutti i frazionamenti che hanno originato le attuali particelle; il sottoscritto stimatore resta a disposizione, previa autorizzazione, a far eseguire dette verifiche ad un tecnico ausiliario topografo specializzato.

NOTE: Sarà cura dell'aggiudicatario verificare l'esatto posizionamento delle aree. La stima prende in considerazione le superfici catastali denunciate.

ALL. 2

CONDIZIONI

I terreni risultano incolti, privi di opere edilizie e facilmente accessibili visto l'andamento pianeggiante del terreno, sui confini sono presenti reti di divisione a confine con i lotti, già edificati.

SERVITÙ,

- **Servitù** di passaggio: a favore dei lotti insistenti sulle p.lle 600 e 601, (Prop. Benini, Bregoli, Cavallari, Pescarini) del Fg. 97, a carico delle p.lle 617 (Prop. Tagliani, Ardondi, Ardondi), strada in progetto, servitù di passaggio e transito di persone e cose. Detta servitù cesserà automaticamente quando la p.lla 617 (sulla quale verrà costruito il tratto di strada che completerà la via G. Deledda) sarà ceduta al Comune di Copparo. Atto del notaio Cristofori Francesco di Ferrara del 09.03.2001, Rep. 54209, Trascritto a Ferrara il 22.03.2001 R.P. 3207.

Sul corpo B si segnala l'attraversamento della linea elettrica che insiste sulla p.lla 635, nell'estremità sud/est.

Valga l'espresso riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni, le destinazioni e le servitù, riportate nella **convenzione edilizia** a favore del Comune di Copparo di cui all'atto del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo in data 24/11/2000, Rep. 156409/12364, trascritto a Ferrara il 19/12/2000 al R.P. 14499; ed a quanto eventualmente verrà richiesto per la ripresentazione della richiesta dei permessi di costruire.

ALL. 3

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante i sopralluoghi effettuati l'immobile è risultato non occupato, incolto e facilmente accessibile dai terreni confinanti. Parte del corpo A è attraversato legittimamente, come risulta dalla servitù trascritta, dal proprietario della p.lla 601.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 20.12.2013 all'attualità: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA FIDES REAL ESTATE S.r.l. 1/1, in forza di atto giudiziario di sentenza dichiarativa di fallimento, a firma del Tribunale di Rimini, del 20.12.2013, Rep. n. 81/2013, trascritto a Ferrara il 29.01.2014 al R.G. 932 e **R.P. 662**.

Dal 16.11.2011 al 20.12.2013: FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Rimini, c.f. 03674550409l, per 1/1, in forza di atto pubblico di trasferimento della sede societaria, a firma del Dott. Enrico Marchionni Notaio in Pesaro, del 16.11.2011, Rep. n. 577018/23678, trascritto a Ferrara il 09.12.2011 al R.G. 20962 e **R.P. 13108**.

Dal 04/12/2007 al 16/11/2011: FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Cattolica, c.f. 03674550409l, per 1/1, in forza di atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Antonio Porfiri Notaio in Cesena, del 04.12.2007, Rep. n. 203444/42293, trascritto a Ferrara il 07.12.2007 al R.G. 31300 e **R.P. 18217**.

Dal 20/03/2006 al 04/12/2007: STE.MI. HOUSING S.p.A. con sede in Rovigo, c.f. 01281590297, per 1/1, in forza di atto pubblico di verbale di assemblea straordinaria, a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo, del 20.03.2006, Rep. n. 178796, trascritto a Ferrara il 23.05.2006 al R.G. 13368 e **R.P. 7957**.

Dal 16/11/2011: FIDES REAL ESTATE S.r.l. con sede in Rimini, c.f. 03674550409, per 1/1, in forza di trasferimento sede, a firma del Dott. Marchionni Enrico Notaio in Pesaro, del 16/11/2011 rep. n. 577018. **P.lla 634**.

Dal 02/12/2003 al 07/03/2005: STE.MI. HOUSING S.r.l. con sede in Rovigo, c.f. 01052020292, per 1/1, in forza di atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo del 02/12/2003, Rep. 169733. **P.lla 656**.

Dal 20/05/2002 al 02/12/2003: ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO con sede in Ferrara, c.f. 93009820387, per 1/1, in forza di frazionamento del 20/05/2002 con prot. n. 77133. **P.lla 656**.

Dal 28/08/1986 al 20/05/2002: ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO con sede in Ferrara, c.f. 93009820387,

per 1/1, in forza di Disposizione delle autorità del 28/08/1986, Voltura in atti dal 26/01/1990 rep. n. 185. **P.IIa 656.**

Dal 07/03/2005 al 20/03/2006: ANDREOTTI COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Rovigo, c.f. 01239740291, per 1/1, in forza di atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo, del 07.03.2005, Rep. n. 175096. **P.LLE 405 ,658.**

Dal 28/07/2005 al 20/03/2006: ANDREOTTI COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Rovigo, c.f. 01239740291, per 1/1, in forza di atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo, del 28.07.2005, Rep. n. 176601. **P.LLE 409, 617, 634, 635.**

Dal 20/09/2001 al 28/07/2005: Ardondi Maria Rita, c.f. RDNMRT52M59C980F, per 1/1, in forza di atto pubblico di donazione con divisione, a firma del Dott. Cristofori Notaio in Ferrara, del 20.09.2001, Rep. n. 55625. **P.LLE 409, 617, 634, 635.**

Dal 20/09/2001 al 20/09/2001: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, per 1/6 ciascuno, in forza di atto di donazione, a firma del Dott. Cristofori Francesco Notaio in Reffara, del 20/09/2001 rep. n. 55625. **P.IIa 617, 634, 635.**

Dal 03/11/2000 al 20/09/2001: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di frazionamento del 03/11/2000 prot. n. 144879. **P.IIa 634, 635.**

Dal 07/10/2000 al 03/11/2000: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di frazionamento del 07/10/2000 prot. n. 115101. **P.IIa 634, 635.**

Dal 08/08/1978 al 07/10/2000: : Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di denuncia nei passaggi di causa di morte del 08/08/1978 registrato a Ferrara il 07/02/1979 volume 742 n. 33. **P.IIa 635.**

Dal 07.10.2000 al 20.09.2001: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di frazionamento del 07/10/2000 prot. n. 115101. **P.IIa 617.**

Dal 12/02/1999 al 07/10/2000: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di frazionamento del 12/02/1999. **P.IIa 617.**

Dal 21/07/1995 al 12/02/1999: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di frazionamento del 21/07/1995. **P.IIa 617.**

Dal 08/08/1978 al 21/07/1995: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno, in forza di denuncia nei passaggi per causa di

morte del 08/08/1978, registrato a Ferrara il 07/02/1979 volume: 742 n. 33. **P.IIIa 617.**

Dal 08/08/1978 al 20/09/2001: Ardondi Maria Rita, Ardondi Pio, Tagliani Silvana, per 1/3 ciascuno,, in forza di Successione (n.173664.1/2001), del 8.08.1978 prot. 18197. **P.LLE 409.**

Dal 02/12/2003 al 07/03/2005: STE.MI ITALIA S.r.l. con sede in Rovigo, c.f. 01052020292, per 1/1, in forza di atto pubblico di compravendita, a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo, del 02.12.2003, Rep. n. 169733. **P.LLE 405 ,658.**

Dal 28/08/1986 al 02/12/2003: ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO con sede in Ferrara, c.f. 93009820387, per 1/1, in forza di decreto (disposizioni delle autorità) del 28.08.1986, a firma del Dott. Felice Trevisani Notaio in Copparo, del 21.12.1995, Rep. n. 41732, trascritto a Ferrara il 05.01.1996 al R.G. 260 e R.P. 222. **P.LLE 405 ,658.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara aggiornate al 04/03/2016, risultano le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzioni urbanistiche e atti d'obbligo:

- **convenzione edilizia** a favore: Comune di Copparo; contro: Ardondi A. Pio, Ardondi M. Rita e Tagliani Silvana; in forza di atto a firma del Dott. Claudio Gabinio Notaio in Rovigo, in data 24.11.2000, Rep. n. 156409/12364, trascritto a Ferrara il 19.12.2000 al R.P. 14499.
- **atto unilaterale d'obbligo** a favore del Comune di Copparo contro Fides Real Estate S.r.l. + altri soggetti, in forza di atto a firma del Dott. Luisa Vacchi Notaio in Ferrara, in data 12.11.2009, Rep. n. 942/659, trascritto a Ferrara il 19.11.2009 al R.G. 21920 e **R.P. 13087**.
Detto vincolo colpisce le particelle 405, 409, 617, 656, oltre ad altre particelle di altri soggetti. A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con fidejussione di €. 68.674,00.
- **atto unilaterale d'obbligo** a favore del Comune di Copparo contro Fides Real Estate S.r.l., in forza di atto a firma del Dott. Luisa Vacchi Notaio in Ferrara, in data 12.11.2009, Rep. n. 943/660, trascritto a Ferrara il 19.11.2009 al R.G. 21921 e **R.P. 13088**.
Detto vincolo colpisce solo le particelle 633, 634 e 635. A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con fidejussione di €. 427.914,96.

NOTE: Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso gli uffici comunali quali delle sopra citate convenzioni e atti d'obbligo siano ancora in

essere. Per quanto riguarda il corpo A, la convenzione obbliga al completamento delle opere di urbanizzazione, sulla via G. Deledda; per quanto riguarda il corpo B, oltre all'eventuale completamento delle opere esterne al lotto si dovranno stabilire le opere all'interno del Comparto da realizzare, secondo il progetto esistente o un nuovo progetto, quelle da cedere gratuitamente e quelle necessarie per la realizzazione dei fabbricati, infine l'area verde pubblico da cedere all'amministrazione sulle p.lle 633 e 634.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ferrara il 19/12/2007
Reg. gen. 32233 - **Reg. part. 6894**
Quota: intero
Importo: € 13.800.000,00
A favore di Banca delle Marche S.P.A.
Contro Fides Real Estate S.R.L.
Capitale: € 6.900.000,00
Rogante: Notaio Antonio Porfiri di Cesena
Data: 04/12/2007
N° repertorio: 203445 N° raccolta: 42294
Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili.
Domicilio ipotecario eletto: c/o sede in Ancona, via Menicucci n.ri 4 /6
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 17/11/2010
Reg. gen. 21020 - **Reg. part. 4673**
Quota: intero
Importo: € 5.000,00
A favore di Vacchi Luisa
Contro Fides Real Estate S.R.L.
Capitale: € 2.637,00
Rogante: Tribunale di Ferrara
Data: 28/07/2010
N° repertorio: 5977
Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili.
- Annotazione - Restrizione beni del 26.11.2015 n.3333.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 03/12/2010
Reg. gen. 22186 - **Reg. part. 4898**
Quota: intero
Importo: € 720.000,00

A favore di Impresa Mattei Lavori Edili Stradali S.r.l.
Contro Fides Real Estate S.R.L.
Capitale: € 603.996,27
Rogante: Tribunale di Forlì
Data: 15/09/2010
N° repertorio: 769/2009
Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili.
Domicilio ipotecario eletto: Avv. P. Trevisani, via Porta Reno n. 37,
Ferrara
- Annotazione - Restrizione beni del 26.11.2015 n.3334.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ferrara il 14/04/2011
Reg. gen. 6590 - **Reg. part. 1304**
Quota: intero
Importo: € 800.000,00
A favore di Impresa AXA Assicurazioni S.p.A.
Contro Fides Real Estate S.R.L.
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 02/03/2011
N° repertorio: 6426/2011
Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili e altri
soggetti.
Domicilio ipotecario eletto: Avv. Ferroni, via Pietro Gobetti n. 27,
Ferrara
- Annotazione - Restrizione beni del 26.11.2015 n.3335.

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €. 8.885,00 di cui €. 8.085,00 per diritti e imposte €. 800,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria RP 6894	€ 13.800.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca giudiziale RP 4673	€ 5.000,00	€. 168,00	€. 94,00	€. 262,00
Ipoteca giudiziale RP 4898	€ 720.000,00	€. 3.600,00	€. 94,00	€. 3.694,00
Ipoteca giudiziale RP 1304	€ 800.000,00	€. 4.000,00	€. 94,00	€. 4.094,00
Totale				€. 8.085,00
Onorari	Formalità n. 4		€. 200,00	€. 800,00
Totale Generale				€. 8.885,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

ALL. 3

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. gen. n° 4303, CI 6/6, del 14 aprile 2016, i terreni vengono identificati nei seguenti ambiti.

P.S.C. - Piano strutturale comunale dell'Unione Terre e Fiumi:

BENE A

1) Foglio 97, mappali 405, 409, 617, 656, 658 – ambito urbano consolidato di cui all'art. 4.1.9 del P.S.C.;

BENE B

2) Foglio 97, mappali 633,634,635 ambito per nuovi insediamenti, di cui all'art. 4.1.11 del P.S.C., contenuto nella scheda ANS – C- 014;

Tutti i mappali sono all'interno dell'ambito di paesaggio notevole – zona iscritta - di sito Unesco, art. 3.2.13. del P.S.C.

R.U.E. - Regolamento urbanistico edilizio dell'Unione Terre e Fiumi:

BENE A

Foglio 97, mappale 405 – parte in zona AUC6 sub-ambito consolidato parte soggetto a Progetto Unitario Coordinato (PUC) e parte destinata a sede stradale; Art. 2.2.26 e 2.1.9.

Foglio 97, mappali 409 – in zona AUC6 sub-ambito consolidato parte soggetto a Progetto Unitario Coordinato (PUC) e parte destinata a sede stradale; Art. 2.2.26, e 2.1.9.

Foglio 97, mappali 617 – in zona destinata a sede stradale; Art. 2.1.9.

Foglio 97, mappali 656, 658 – in zona AUC6 sub-ambito consolidato soggetto a Progetto Unitario Coordinato (PUC) ; Art. 2.2.26.

L'art. 2.2.26 Sub-Ambito AUC6, prevede:

sono ammesse tutte le destinazioni, come all'art. 2.2.19 del R.U.E., nel rispetto dei seguenti limiti -

UF max (Sul/Sf) = 0,80 mq/mq

Q max = 40% della Sf

H max = 11,00 ml

IP 60% della Sf non coperta

I terreni sono in ambito urbano consolidato con intervento diretto, di cui all'art 4.1.9 del P.S.C. .

BENE B

Foglio 97, mappali 633, 634, 635 – in zona di ambito per nuovi insediamenti; Art. 2.2.31; Zone interessate da fascia di rispetto alle reti elettriche; Art. 2.1.15.

Trattasi di terreno in ambito per nuovi insediamenti, di cui all'art 4.1.11 del P.S.C., con riferimento alla scheda ANS – C- 014 :

S.T. mq. 14.572 (mq. 14.423 sono riferibili alle p.lle sopra elencate);

Usi previsti, residenziali compatibili con la residenza;

S.U.L. max : mq. 2.914;

Alloggi max (120 mq. cad.) = 24

CONVENZIONE EDILIZIA E ATTI UNILATERALI D'OBLIGO EDILIZIO

II BENE A è soggetto a Atto unilaterale d'obbligo edilizio, del 12.11.2009, notaio Luisa Vaccari, Rep. 942/659, in cui la Società FIDES REAL ESTATE SRL, a seguito di subentro, si assume l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione, come indicate nel Permesso di Costruire del 16.11.2005, per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria: strade e marciapiedi, reti tecnologiche di impianti, isole ecologiche. A garanzia il Comune ha richiesto un Fidejussione di €. 68.674,00 che verrà svincolata a seguito del collaudo delle opere.

II BENE B è soggetto a Atto unilaterale d'obbligo edilizio, del 12.11.2009, notaio Luisa Vaccari, Rep. 943/660, in cui la Società FIDES REAL ESTATE SRL, a seguito di subentro, si assume l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione, come indicate nel Permesso di Costruire del 12.10.2005, per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria: strade e marciapiedi, reti tecnologiche di impianti, isole ecologiche, arredo, piantumazione area verde da cedere al Comune (meglio specificate nella convenzione). A garanzia il Comune ha richiesto un Fidejussione di €. 427.914,96 che verrà svincolata a seguito del collaudo delle opere.

II BENE B è soggetto a **convenzione edilizia**.

L'intervento urbanistico – edilizio è regolato da convenzione, del 14.11.2000, Rep. 156409 del notaio Claudio Gabinio di Rovigo, stipulata tra il Comune di Copparo da una parte e Ardondi Alfredo Pio, Aldrondi

Maria Rita, Tagliani Silvana, dall'altra; prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto, la progettazione e realizzazione della via e la costruzione di edifici a destinazione residenziale. La Convenzione riguarda principalmente solo i terreni su cui è richiesta la Concessione Edilizia (p.lle 642, 643, 644, 645, lotti ad oggi già edificati e la p.lla 646, strada già realizzata), non oggetto del Fallimento, ma tratta anche le condizioni dei terreni limitrofi tra cui le p.lle 633 e 634, come terreni da cedere al Comune come aree verde pubblico e la p.lla 635, non ancora oggetto della richiesta di Concessione e chiamata "futuro stralcio 3", destinata a nuovi insediamenti.

Tutti i lavori riguardanti sia l'urbanizzazione all'interno delle p.lle 633, 634 e 635 quanto la costruzione degli edifici all'interno della p.lla 635 risultano non iniziati.

Opere di urbanizzazione: Cessione gratuita al Comune delle aree per strade carrabili, pedonali e ciclabili, aree verde pubblico mq. 4321, parcheggi, come indicate nei progetti depositati.

Urbanizzazione primaria: rete stradale e pedonale; rete idrica; rete gas; fognature; rete energia elettrica; rete telefonica; illuminazione pubblica; verde, parcheggi e decoro stradale;

Urbanizzazione secondaria: parcheggi pubblici; verde pubblico.

Dette opere di urbanizzazione, dopo il necessario collaudo, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Copparo.

NOTE: Sarà cura dell'aggiudicatario verificare quali opere siano state ultimate e collaudate e quali siano ancora da realizzare per la realizzazione dell'intervento edificatorio sulla p.lla 635 (stralcio 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A - Terreno edificabile, P.lle 405, 409, 617, 656, 658.

Richiesta di Permesso di Costruire Prot. n. 34372 del 16/11/2005 successivamente integrato in data 30/09/2006 e in data 16/04/2007, per la realizzazione di un piano di utilizzo, consistente nell'urbanizzazione primaria. Voltura a favore di FIDES REAL ESTATE SRL, richiesta il 24.07.2009, n. 17911/17910, 17912/17913, acconsentita con comunicazione del 29.07.2009, prot. 18361, del 12.11.2009, prot. 27387-6/3. L'intervento è diretto.

B - Terreno edificabile, P.lle 633, 634, 635.

Richiesta di Permesso di Costruire Prot. n. 30799 del 12/10/2005 successivamente integrato in data 08/09/2006 e in data 28/03/2007, per la realizzazione di un piano di utilizzo, consistente nell'urbanizzazione primaria. Voltura a favore di FIDES REAL ESTATE SRL, richiesta il 24.07.2009, n. 17911/17910, 17912/17913, acconsentita con comunicazione del 29.07.2009, prot. 18361, e del 08.10.2009, prot. 23953 -6/3. L'intervento è soggetto alla procedura autorizzativa così come descritto nella scheda ambito ANS – C - 014 .

Si precisa che tutti i suddetti titoli edilizi sono ad oggi scaduti.

NOTE: Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e i costi per la consegna in Comune e presso tutti gli altri Enti preposti, della riattivazione o ripresentazione delle pratiche edilizie, sia per il completamento del Piano Particolareggiato che per la richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati. Ad oggi non è verificabile se vi sia la necessità di apportare modifiche/varianti ai vari interventi previsti dal Piano (urbanizzazione e fabbricati), derivanti da eventuali varianti intervenute sulla normativa urbanistica del Comune di Copparo.

ALL. 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico degli immobili.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due corpi:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile (soggetto a convenzione edilizia) ubicato in Comune di Copparo (FE) –
A - Terreno edificabile, P.lle 405, 409, 617, 656, 658.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile (soggetto a convenzione edilizia) ubicato in Comune di Copparo (FE) –
B - Terreno edificabile, P.lle 633, 634, 635.

Criterio di stima

Dalle indagini condotte dal sottoscritto, nella zona di Copparo, non si è potuto raggiungere un quadro chiaro dell'andamento del mercato

immobiliare e soprattutto per la stima dei terreni edificabili, con il metodo sintetico comparativo, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare, il metodo si dimostra non sufficientemente esaustivo; attualmente le transazioni di immobili simili al bene in oggetto, sia per il prodotto finito (fabbricati), che per i terreni; vista la presenza sul mercato di numerosi beni in vendita ma la quasi assoluta mancanza di transazioni di beni simili a cui poter far riferimento, se non nelle vendite giudiziarie, non fornisce utili valori comparabili.

Per queste ragioni, in assenza di un numero di transazioni sufficienti a fornire un dato attendibile, il procedimento di stima, è stato integrato con il metodo analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto ovviamente di tutti i costi necessari per la costruzione del fabbricato finito.

Il metodo utilizzato si basa su alcune considerazioni principali: parziale diminuzione dei costi di costruzione; riduzione del prezzo di vendita; difficoltà ad accedere al credito bancario; la prevendita è oggi improponibile; costi delle opere di urbanizzazione anticipati.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di costruzione.

Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di costruzione vengono scontati al saggio corrente per il tipo di investimento.

Tralasciando i complessi conteggi effettuati con l'algoritmo del metodo D.C.F (Discounted Cash Flow); il risultato della stima analitica porta ad un valore attuale del terreno di €. 45-30/mq.

Bene A (Superficie fondiaria) pari a circa **€. 45,00/mq;**

Bene B (Superficie fondiaria) pari a circa **€. 30,00/mq.**

COSTO DI COSTRUZIONE

Come si può desumere anche dai dati forniti dall'ISTAT, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale è sensibilmente diminuito negli ultimi 4-5 anni. Il contributo maggiore, alla diminuzione tendenziale dell'indice, deriva dal gruppo di costo dei materiali e anche dalla presenza sul mercato di imprese con scarsità di occupazione; questo determina, per ovvi motivi, un ribasso nell'offerta; attualmente è ipotizzabile un costo di circa €. 1.250,00/mq. di superficie commerciale, per fabbricati plurifamiliari (che risultano diversi fra loro). Il costo di costruzione è molto al di sopra del valore degli immobili compravenduti analizzati dall'OMI e presenti sul mercato. Oltre al costo dell'opera occorre tener conto degli ulteriori costi che gravano, anche su questi si è tenuto conto di una riduzione possibile dato il particolare momento di crisi del settore: costi di progettazione e professionali, pari al 8% (già 10%) ; imprevisti 2% (già 4-5 %); commercializzazione, pubblicità e mediazioni 1% (già 1,5%). Nella stima sono stati previsti 4 anni dall'inizio dei lavori per la costruzione dei fabbricati e la loro vendita.

* * * * *

VALORE DEI FABBRICATI

L'OMI riporta, per il secondo semestre del 2015, valori per abitazioni civili da €. 600,00 a €. 800,00 al mq. ; il rapporto tratta di immobili non nuovi. Da quanto risulta sia dalle compravendite in zona negli ultimi sei mesi, dalle informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali, per terreni edificabili compresi all'interno di un P.U.A., con opere di urbanizzazione già completate, i valori si aggirano sui €. 100,00-120,00/mq. di superficie commerciale.

Non potendo prevedere l'esatta incidenza della superficie commerciale si opta per la valorizzazione in base alla superficie fondiaria.

Da quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il valore di stima più congruo, dei terreni "edificabili", in rapporto alla superficie fondiaria pari ad **€. 45,00-30,00/mq.**

Più precisamente €. 45,00 per il bene A ed €. 30,00 per il bene B.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Copparo (FE), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: OMI al II° sem. del 2015, ISTAT, Prezzi Tipologie Edilizie (DEI tipogr. del Genio Civile), Agenzie Immobiliari specializzate.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno edificabile Comune di Copparo (FE) – località Tamara	3.425 mq	45,00 €/mq	€.154.125,00	1,00	€.154.125,00
Bene N° 2 - Terreni edificabile Comune di Copparo (FE) – località Tamara	10.102,00 mq	30,00 €/mq	€. 303.060,00	1,00	€. 303.060,00
Totale lotto:					€.457.185,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 45.718,50.

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 411.466,50

in cifra tonda

€. 411.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente stima si compone di n.18 pag. più gli allegati di seguito elencati:

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Doc. fotografica	(Aggiornamento al 22/04/2016)
N° 2 Doc. catastale	(Aggiornamento al 23/05/2016)
N° 3 Doc. ipotecaria	(Aggiornamento al 04/03/2016)
N° 4 Doc. varia	(Aggiornamento al 14/04/2016)

* * * * *

Riccione, li 27.05.2016

Il **C.T.U.**
Arch. Luigi Sorgente