

Geom. Paolo Tumminello

STUDIO CONSULENZE E PROGETTI

45034 - Canaro (RO) - Piazza XX Settembre, 160 – tel. 0425 440086, cellulare 333 / 5975139

Posta internet: paolotummi@gmail.com Pec: paolo.tumminello@geopec.it

C.F. TMM PLA 58B28 H620A Partita I.V.A.00701850299

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOC COOPERATIVA EDILIZIA LA --- OMISSIS --- A RESP.LIM. CON SEDE IN BADIA POLESINE C.F.: --- OMISSIS --- - PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO DI IMMOBILI UBICATI AD ARQUA' POLESINE (RO), COMPRENDENTI AREA SULLA QUALE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE OPERE DI URBANIZZAZIONE, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE OLTRE ALLA RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

La presente consulenza tecnica è stata redatta su incarico del Commissario liquidatore degli immobili di proprietà della Soc. COOPERATIVA EDILIZIA LA --- OMISSIS --- A RESP. LIM. con sede in BADIA POLESINE C.F.: --- OMISSIS --- nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della società disposta con D.M. 17/12/2015. n. 628/201

L'incarico assegnato è il seguente:

- 1) alla esatta individuazione dei beni componenti il patrimonio immobiliare della Cooperativa ed alla formazione di un lotto per la vendita, identificandone anche i confini;
- 2) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
- 3) all'identificazione catastale del complesso immobiliare, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento.

REDIGA, quindi, la relazione di stima del lotto unico, indicando:

- 1) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della

tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

2) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

3) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dalla Cooperativa.

4) Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul complesso immobiliare, indicando, ove esistano, i costi per la loro cancellazione; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- e. Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2

f. Difformità urbanistico-edilizie

g. Difformità Catastali

5) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità

ai sensi della vigente normativa urbanistica e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici pubblici competenti;

6) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

7) Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

8) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili

9) Precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati,

ALLEGHI il perito alla relazione fotografie esterne ed interne dei beni, nonché la planimetria dei beni, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella fornitagli.

ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso allo scrivente Commissario, i

documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

1) elencazione e individuazione dei beni componenti il compendio immobiliare

Oggetto di stima sono tre fabbricati in corso di costruzione con area di sedime e pertinenza ubicati ad Arquà Polesine (RO) in Via Alessandro Volta, compresi in piano particolareggiato per l'edilizia economica e popolare.

Il progetto del piano particolareggiato del comparto edificatorio è relativo al quarto stralcio del Piano per l'edilizia economica popolare del Comune di Arquà Polesine, prevede l'urbanizzazione dell'area distinta al catasto terreni al foglio 14, mappali 760, 761, 762 e 763 e la costruzione di cinque fabbricati residenziali di cui uno comprendente quattro abitazioni e quattro da due abitazioni ciascuno.

L'accesso avviene da via Alessandro Volta a circa 300 metri dal centro del Paese.

Il paese di Arquà polesine si trova a circa 9 km da Rovigo e conta circa 2650 abitanti.

L'immobile oggetto di stima è ben collocato in quanto prossimo ai principali collegamenti stradali : la Strada Statale n. 16 Rovigo – Ferrara (2 km circa), dalla strada Statale n. 434 Rovigo Verona, (2,5 km), dal casello dell'autostrada A13 Bologna Padova (5 km ca.).

Il comune di Arquà Polesine dispone della stazione Ferroviaria sulla direttrice Bologna – Padova.

Ulteriore collegamento è la linea Bus per le destinazioni di Rovigo e Ferrara.

L'area è ben servita da negozi di vicinato, uffici pubblici , banca, farmacia scuole primaria e secondaria di primo grado, ubicati nel centro abitato di Arquà Polesine, I principali centri commerciali di Rovigo si Trovano distanti circa 6 km.

Confini:

Per quanto riguarda il corpo principale comprendente l'area dei mappali 760, 761, 762, 763 del foglio 14 i confini sono:

Nord : Strada Provinciale n. 24; Est mappale 737; Sud mappali 640, 642, 644, 40, 39, fg 14; Ovest: mappale 310 fg 14.

Sono compresi nella stessa vendita relitti di terreno come di seguito indicato:

mn 640, 642, 644, 636 (relitto di terreno):

Confini : Nord mn 760; Est mn 643, 688, 687, 686, 685; Sud mn 688, 636; Ovest mn 683, tutti del foglio 14;

mn 638 fg 14 (relitto di terreno):

Nord mn 643; Est mn 755; Ovest mn 686, 685, 684 tutti del foglio 14;

mn 663 fg 14 (relitto di terreno):

Nord mn 48, 637, 756, 754; Est mn 753; Sud mn 679; Ovest mn 633, tutti del foglio 14.

Salvo altri più precisi.

2) Verifica della regolarità urbanistica**2.1 Destinazione urbanistica dell'area:**

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune adottato dal consiglio Comunale in data 25.01.2019 del. C.C. N. 09 l'area del comparto urbanistico è classificata come zona C2/A-1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, disciplinata dall'art. 27 delle norme tecniche operative, che riporto di seguito:

“ART.27ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.I., P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Tavv. n.2A/B Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente inedificate.

Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.

Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;

Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;

Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;

Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;

Distanza dal confine stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui all'ART.18; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'ART.18 delle presenti norme;

Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.

La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'ART.20 delle presenti N.T.O.

Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'ART.11

delle presenti N.T.O.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.

Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.”

Convenzioni Urbanistiche

Sono state stipulate con il Comune di Arquà Polesine due convenzioni urbanistiche :

a) Convenzione urbanistica a rogito del Dr. Claudio Gabinio notaio in Rovigo Rep. 180.766, Fascicolo 17.345 del 27/02/2007 registrata a Rovigo il 01/03/2007 n. 197 serie 1 stipulata tra il Comune di Arquà Polesine e il Sig. --- OMISSIS --- a Rovigo il --- OMISSIS ---. residente a Rovigo/Fenil del Turco piazza --- OMISSIS --- - c.f. --- OMISSIS ---, proprietario dell'area.

mediante la quale i sigg. --- OMISSIS --- a Rovigo il 22/12/1338 nella sua qualità di proprietario di impegno a dare attuazione a opere di urbanizzazione del comparto edificatorio in zona P.E.E.P. , si allega la convenzione urbanistica.

b) Convenzione urbanistica a Rogito del Dr. Paolo Merlo, notaio in Rovigo Rep. 99.297, racc. 17.760 registrata a Rovigo il 09/07/2007 al n. 2441 serie 1T stipulata tra il Comune di Arquà Polesine e i Sigg. --- OMISSIS --- a Rovigo il --- OMISSIS ---. residente a Rovigo/Fenil del Turco piazza --- OMISSIS --- - c.f. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nato ad Arquà Polesine il -- - OMISSIS --- , residente ad Arquà polesine in via Montolla n. - c.f. --- OMISSIS ---.

La convenzione è finalizzata all'attuazione delle opere di urbanizzazione dell'area P.E.E.P. IV stralcio (si allega la convenzione).

Nota: all'Art 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI, , punto 2 è previsto che “Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dal 27 febbraio 2007 almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade complete della pavimentazione bituminosa strutturale” omissis ...

I termini per l'attuazione della convenzione urbanistica sono ampiamente scaduti e necessariamente si dovrà provvedere nuovamente all'iter burocratico per la definizione del piano particolareggiato.

Titoli abilitativi edilizi

a) Permesso di Costruire no 3716/07 del 24.12.2007 del 24/12/2007 rilasciato ai sigg . --- OMISSIS --- a Rovigo il --- OMISSIS ---. residente a Rovigo/Fenil del Turco piazza --- OMISSIS - --- c.f. --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nato ad Arquà Polesine il --- OMISSIS --- , residente ad Arquà polesine in via Montolla n. - c.f. --- OMISSIS --- per lavori di PROGETTO URBANISTICO IV STRALCIO P.E.E.P.- OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Note : i termini per il completamento delle opere sono scaduti, sarà necessario presentare nuova pratica edilizia per il completamento delle opere di urbanizzazione.

b) Permesso di Costruire N° 3716/A/09 prot. N° 7482 del 21/05/2009, rilasciato alla "Cooperativa Edilizia La --- OMISSIS --- a r.I." con sede a Badia Polesine in via SanAlberto n° 26/1, c.f. --- OMISSIS --- relativo alla Volturazione del Permesso di Costruire per eseguirei lavori di: costruzione di una quadrifamiliare e di quattro bifamiliari a completamento del piano P.E.E.P. IV stralcio.

Nota: i lavori non sono completati in quanto due delle case bifamiliari sono al grezzo , due non sono state iniziate e la casa quadrifamiliare è al grezzo avanzato.

Il permesso di costruire è scaduto e dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori.

c) Permesso di Costruire N° 3716/A/09 prot. N° 7480 del 21/05/2009 rilasciato alla "Cooperativa Edilizia La --- OMISSIS --- a r.I." con sede a Badia Polesine in via SanAlberto n° 26/1, c.f. --- OMISSIS --- relativo al progetto urbanistico P.E.E.P. - opere di urbanizzazione.

I lavori delle opere di urbanizzazione non sono stati eseguiti e sarà necessario dato il tempo trascorso la ripresentazione del progetto e della ripetizione dell'iter burocratico per la realizzazione delle opere.

Note sulla regolarità edilizia e urbanistica.

E' stato effettuato l'accesso all'ufficio tecnico del Comune di Arquà Polesine dove sono stati reperiti i titoli abilitativi rilasciati per gli immobili oggetto della procedura di liquidazione coatta.

a) I termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il 27/02/2012, le opere non sono state eseguite nemmeno in parte.

b) per quanto riguarda i lavori di costruzione dei fabbricati insistenti sull'area i lavori sono incompiuti e il permesso di costruire n. 3717/A/09 del 21/05/2009 è scaduto in quanto prevedeva la conclusione dei lavori entro il 20/12/2011.

Anche in questo caso dovrà essere richiesto il nuovo titolo abilitativo per la conclusione dei lavori.

Dato che le opere di urbanizzazione e costruzione dei fabbricati sono state interrotte da anni senza che siano state ultimate le opere, non vi sono agibilità.

3) *identificazione catastale del complesso immobiliare*

Catasto terreni

ditta

COOPERATIVA EDILIZIA LA --- OMISSIS --- A RESP. LIM. con sede inBADIA POLESINE

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>Porz</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (ha)</i>	<i>R.D. Euro</i>	<i>R.A. Euro</i>	<i>Dati derivanti da</i>
14	636			Vigneto	U	0,0017	0,30	1,11	FRAZIONAMENTO del 17/02/2003 n. 432.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 11266)
14	368			Vigneto	U	0,0084	0,97	0,59	FRAZIONAMENTO del 17/02/2003 n. 432.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 11266)
14	493			Semin. Arbor.	1	0,2818	30,98	17,46	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/1998 n. 2650.1/1998 in atti dal 07/10/1999
14	640			Semin. Arbor.	1	0,0339	3,73	2,10	FRAZIONAMENTO del 17/02/2003 n. 432.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 11266)
14	642			Semin. Arbor.	1	0,0121	1,33	0,75	FRAZIONAMENTO del 17/02/2003 n. 432.1/2003 in atti dal

									17/02/2003 (protocollo n. 11266)
14	644		Semin. Arbor.	1	0,0281	3,09	1,74		FRAZIONA MENTO del 17/02/2003 n. 432.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 11266)
14	663		Vigneto	U	0,0117	1,35	0,82		FRAZIONA MENTO del 19/04/2005 n. 29855.1/2005 in atti dal 19/04/2005 (protocollo n. RO0029855)
14	760		Semin Aubor.	1	0,7603	83,58	47,12		FRAZIONA MENTO del 04/12/2015 protocollo n. RO0071547 in atti dal 04/12/2015 presentato il 04/12/2015 (n. 71547.1/2015)

Catasto terreni

ditta

Aree di enti urbani e promiscui

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>Porz</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (ha)</i>	<i>R.D. Euro</i>	<i>R.A. Euro</i>	<i>Dati derivanti da</i>
14	761			Ente urbano		0,0160	0,00	0,00	Tipo mappale del 04/12/2015 protocollo n. RO0071547 in atti dal 04/12/2015 presentato il 04/12/2015 (n. 71547.1/2015)
14	762			Ente urbano		0,0160	0,00	0,00	Tipo mappale del 04/12/2015 protocollo n. RO0071547 in atti dal 04/12/2015 presentato il 04/12/2015 (n. 71547.1/2015)
14	763			Ente urbano		0,1306	0,00	0,00	Tipo mappale del 04/12/2015 protocollo n.

										RO0071547 in atti dal 04/12/2015 presentato il 04/12/2015 (n. 71547.1/2015)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto fabbricati

Ditta : COOPERATIVA EDILIZIA LA --- OMISSIS --- A.R.L. con sede in
BADIA POLESINE --- OMISSIS --- Proprieta` per 1/1

<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>		<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Altre inf.</i>
	14	761	1	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T- 1; COSTITUZION E del 23/12/2015 protocollo n. RO0074078 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZION E (n. 825.1/2015
	14	761	2	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T- 1; COSTITUZION E del 23/12/2015 protocollo n. RO0074078 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZION E (n. 825.1/2015)
	14	762	1	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074081 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 826.1/2015)
	14	762	2	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074081 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 826.1/2015)
	14	763	1	in						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del

				corso di costru z.						23/12/2015 protocollo n. RO0074082 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 827.1/2015)
	14	763	2	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074082 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 827.1/2015)
	14	763	3	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074082 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 827.1/2015)
	14	763	4	in corso di costru z.						VIA ALDO MORO piano: T-1; COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074082 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 827.1/2015)

Catasto fabbricati

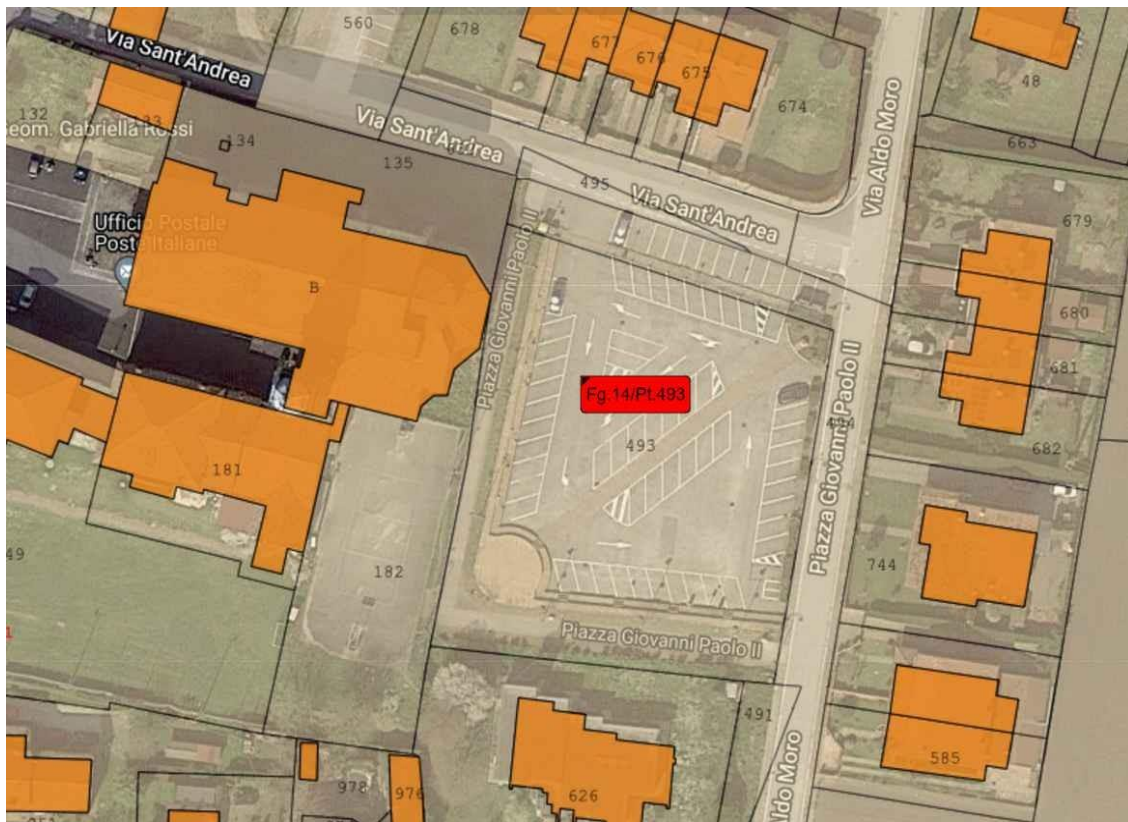
Ditta : Partita speciale : beni comuni non censibili

<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>		<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Altre inf.</i>
	14	763	5							Ente comune BCNC - COSTITUZIONE del 23/12/2015 protocollo n. RO0074082 in atti dal 23/12/2015 COSTITUZIONE (n. 827.1/2015)

Note sul censimento catastale degli immobili:

- a) i fabbricati edificati sono regolarmente censiti come unità in corso di costruzione.
- b) I mappali 636, 638, 640, 642, 644 e 663 del foglio 14 corrispondono a relitti di terreno di nessun valore che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Arquà Polesine unitamente alle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico del IV stralcio del P.E.E.P.
- c) Il mappale 493 del foglio 14 corrisponde ad un parcheggio pubblico situato sul retro della Chiesa

Parrocchiale risulta ancora intestato alla Società in liquidazione ma , come è evidente non può far parte dell'insieme delle aree comprese nella liquidazione coatta.



Si allegano le visure catastali.

4) PERIZIA DI STIMA

4.1) elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Formano il lotto tre diverse componenti:

- 1) fabbricato in casa quadrifamiliare in corso di costruzione al grezzo distinto al catasto fabbricati al foglio 14m mn. 763 subalterni 1,2,3,4, Catasto terreni foglio 14 mn 763; 763 sub 5 BCNC:
- 2) casa bifamiliare al grezzo in corso di costruzione distinta al catasto fabbricati al foglio 14 mn. 761 sub. 1 e 2 oltre all'area di sedime distinta al catasto terreni al foglio 14 mappale 761;
- 3) casa bifamiliare al grezzo in corso di costruzione distinta al catasto fabbricati al foglio 14 mn. 762 sub. 1 e 2 oltre all'area di sedime distinta al catasto terreni al foglio 14 mappale 762;

4) capacità edificatoria per ulteriori due case bifamiliari oltre all'area di sedime, di pertinenza

Per l'ultimazione dei lavori del comparto edificatorio è necessario dare corso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto costituito dai mappali 760, 761, 762, 763, comprendenti strade, marciapiedi parcheggi illuminazione, verde pubblico fognatura e tutti i sottoservizi necessari e sufficienti al completamento delle opere del comparto urbanistico del IV stralcio del P.E.E.P., al loro collaudo e cessione gratuita al Comune.

Le ulteriori particelle presenti nelle visura catastale precedentemente descritte, precisamente descritte al catasto terreni al foglio 14, mappali 636, 638, 640, 642, 644 e 663 corrispondono a relitti di terreno di nessun valore che dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Arquà Polesine unitamente alle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico del IV stralcio del P.E.E.P.

Il mappale 493 del foglio 14 corrisponde ad un parcheggio pubblico situato sul retro della Chiesa Parrocchiale risulta ancora intestato alla Società in liquidazione ma, come è evidente non può far parte dell'insieme delle aree comprese nella liquidazione coatta.

4.2 Descrizione dei beni

L'oggetto di stima formato da area fabbricati al grezzo di cui un edificio a schiera quadrifamiliare in avanzato stato di costruzione completato per circa 2/3 e due case bifamiliari completate circa al 50%, oltre alla capacità edificatoria per ulteriori due case bifamiliari, il tutto con aree di sedime e pertinenza, già descritte.

I lavori di costruzione sono iniziati nell'anno 2008 e sono fermi da molti anni per problemi di liquidità dei committenti; il progetto prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione di un comparto di P.E.E.P. Piano per l'edilizia economica e popolare e la costruzione di una casa quadrifamiliare e di quattro case bifamiliari.

Nel periodo fermo dei lavori l'esposizione agli agenti atmosferici ha influito negativamente sulle finiture esterne del fabbricato dell'intonaco e delle travature in legno del coperto. Sarà necessario per il prosieguo dei lavori di manutenzione.

Il tutto è inserito nel piano particolareggiato del IV stralcio del Piano per l'Edilizia Economica Popolare del Comune.

Il piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova viabilità da raccordare alla strada Provinciale n. 24, oltre a verde pubblico, parcheggi strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e sottoservizi di fognatura, energia elettrica, acqua, gas, telefono e quant'altro necessario.

Negli allegati sono riportati gli elementi principali della configurazione delle opere di urbanizzazione.

Sulla superficie fondiaria ricavata è stata prevista la costruzione di un fabbricato a schiera da quattro abitazioni e di quattro case bifamiliari, per un totale di dodici unità abitative.

Di questi fabbricati è realizzato al grezzo la casa a schiera quadrifamiliare e due case bifamiliari. Rimangono da costruire due ulteriori case bifamiliari.

Casa quadrifamiliare

Il fabbricato compreso corrisponde alle unità immobiliari in corso di costruzione censite al catasto fabbricati al foglio 14, mappali 673 subb. 1, 2, 3, 4 e corte comune BCNC sub 5

Gli accessi sono dal lato Ovest
Le caratteristiche generali sono le seguenti:

La struttura portante del fabbricato è in muratura e cemento armato impostata su fondazioni in cemento armato; i solai sono in latero-cemento; i soffitti dei vani del primo piano sono costituiti dalla struttura portante del tetto e del tavolato in legno, provvisto di coibentazioni, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne sono a doppio strato formato da un primo esterno avente anche funzione portante dello spessore di 25 cm, uno strato di coibentazione da circa 6 cm e uno strato interno da circa 10 cm di spessore.

Il tutto intonacato internamente ed esternamente.

I fori di finestre e porte finestre sono dotati di soglie e bancali in marmo botticino.

All'interno le abitazioni sono al grezzo prive di tutti gli impianti. Le pareti divisorie interne sono in laterizio forato da 8 cm più intonaco (da realizzare).

Ciascuna delle abitazioni comprese nel fabbricato comprende al piano terra l'entrata-soggiorno ampiamente comunicante con la cucina un bagno di servizio e il garage; al primo piano si trovano tre stanze da letto di cui quelle sul lato Ovest con affaccio su una terrazza, un bagno, e un disimpegno.

Ciascuna abitazione dovrà essere dotata di porticato da realizzare sul retro da realizzare con struttura portante in legno, impermeabilizzazioni, coperto in tegole, grondaie e lattoneria varia come il corpo principale.

Lo stato d'avanzamento dei lavori è circa al 2/3:

Per quanto riguarda la casa bifamiliare risultano eseguite le strutture portanti, i solai, gli intonaci esterni.

Rimangono da eseguire le seguenti opere esterne:

- i pluviali. tutte le opere di finitura , rasatura dell'intonaco esterno le opere di fognatura della realizzazione dei sottoservizi , la recinzione , la sistemazione dell'area esterna;
- realizzazione dell'impianto elettrico , dei cavidotti e scatole da porre in opera;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento;
- fornitura e posa in opere di sottofondi e pavimenti e rivestimenti;
- rivestimenti delle scale , dei bagni e della cucina;
- tinteggiature esterne e interne;
- battiscopa;
- infissi interni ed esterni;
- posa sanitari nei bagni.

Fabbricati bifamiliari "1" e "2"

Catasto fabbricati foglio 14 mappali 761 sub 1 e sub 2; foglio 14 mappali 762 sub 1 e sub 2 ; unità in corso di costruzione.

Gli accessi sono sul lato Nord. La distribuzione interna di ciascuna abitazione è analoga a quelle del fabbricato quadrifamiliare, vale a dire al piano terra l'entrata-soggiorno ampiamente comunicante con la cucina un bagno di servizio e il garage; al primo piano si trovano tre stanze da letto di cui quelle sul lato Ovest con affaccio su una terrazzino, un bagno, e un disimpegno.

I soffitti dei vani del primo piano sono previsti in progetto formati da dalla struttura portante del tetto e del tavolato in legno, provvisto di coibentazioni, impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole.

Lo stato d'avanzamento dei lavori è circa al 50%:

Per quanto riguarda la casa bifamiliare le murature, solai, scale interne , disposizione generale sono analoghi a quelle del fabbricato quadrifamiliare precedentemente descritto. Risultano eseguite le strutture portanti, i solai.

Rimangono da eseguire le seguenti opere :

- il tetto in legno composto da travature, tavolati, le coibentazioni, l'impermeabilizzazione, gli intonaci esterni, le grondaie e i pluviali. tutte le opere di finitura le opere di fognatura della realizzazione dei sottoservizi , la recinzione , la sistemazione dell'area;
- realizzazione dell'impianto elettrico , dei cavidotti e scatole da porre in opera;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento;
- fornitura e posa in opere di sottofondi e pavimenti e rivestimenti;
- rivestimenti delle scale , dei bagni e della cucina;
- tinteggiature esterne e interne;
- battiscopa;
- infissi interni ed esterni;
- posa sanitari nei bagni.

Capacità edificatoria residua per fabbricati non realizzati

Il progetto depositato prevede la costruzione di ulteriori case bifamiliari di caratteristiche analoghe a quelle delle bifamiliari 1 e 2 in costruzione e della casa quadrifamiliare.

Le planimetrie che si allegano sono quelle del fabbricato quadri-familiare e quelle tipo delle case bifamiliari.

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in stato di abbandono da anni; l'area invasa da sterpaglie, arbusti e, data la situazione è di difficile accesso.

I fabbricati sono al grezzo, necessita di manutenzione la cornice del tetto del fabbricato quadrifamiliare che esposta alle intemperie in clima umido presenta distacchi della verniciatura. Necessita inoltre la rasatura dell'intonaco esterno perché l'esposizione agli agenti atmosferici e lo stato di abbandono lo hanno leggermente deteriorato.

Per il resto non sono emersi ulteriori problematiche.

4.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati e si trovano in stato di abbandono.

4.4. - Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul complesso immobiliare

Nulla da segnalare in merito.

4.4.a - Domande giudiziali

Nulla da segnalare in merito.

4.4.b - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Nulla da segnalare in merito.

4.4.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Nulla da segnalare in merito.

4.4.d - Altri pesi o limitazioni d'uso

Nulla da segnalare in merito.

4.4.e – Provenienza - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Provenienza:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Dr. Claudio Gabinio di Rovigo in data 31/07/2008 Rep. 182691/18885 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 05/08/2008 ai nn RG 8270, RP 4890 (vedere allegato);

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCA A.G.C.I. SOCIETA' PER AZIONI sede Bologna CF: 02599341209 contro --- OMISSIS --- derivante da ipoteca volontaria di mutuo fondiario; a rogito notaio Gabinio in data 31/07/2008 ai nn. 182692/18886; Iscritto/trascritto a Rovigo in data **05/08/2008 ai nn. RG 8271 RP 1882**; Importo ipoteca: € 1.050.000,00; Importo capitale: € 700.000,00; GRAVA SOLO SUL MAPPALE 742 (ORA 760-761 E 762)

- **Annotazione a iscrizione** per proroga di durata mutuo notaio Todeschini del 18/05/2011 rep. 102752/31459 annotato in data 01/06/2011 RG 5245 RP 1034.

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO-ROVIGO-SC sede Rovigo CF: 01088920291 contro --- OMISSIS --- SOC.COOP. A.R.L. derivante da ipoteca volontaria di mutuo fondiario; a rogito notaio Gabinio in data 03/07/2009 ai nn. 186809/19723; Iscritto/trascritto a Rovigo in data **13/07/2009 ai nn. RG 6568 RP 1492**; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 1.064.000,00; GRAVA SOLO SUL MAPPALE 743 (ora 760, 761, 762 fg 14)

- **Annotazione a iscrizione** per proroga di durata mutuo notaio Gabinio del 08/09/2011 rep.186356/21854 annotato in data 20/09/2011 RG 8685 RP 1656

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. ROVIGO sede Rovigo CF: 01088920291 contro --- OMISSIS --- derivante da decreto ingiuntivo; a rogito: Tribunale di Rovigo in data 03/06/2014 ai nn. 1707; Iscritto/trascritto a Rovigo in data **22/10/2014 ai nn. RG 6274 RP**

946;

Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 267.159,14;

Note: in pari grado con ipoteca RP 947/2014 di seguito riportata.

- **Ipoteca giudiziale attiva**; a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. ROVIGO sede Rovigo CF: 01088920291 contro --- OMISSIS ---; derivante da decreto ingiuntivo;

Rogito: Tribunale di Rovigo in data 03/06/2014 ai nn. 1707; Iscritto/trascritto a Rovigo in data **22/10/2014 ai nn. RG 6274 RP 947;**

Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 33.206,53;

Note: in pari grado con ipoteca RP 946/2014 .

Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. sede Rovigo

CF. 01088920291 contro --- OMISSIS ---;

derivante da verbale pignoramento immobili a firma del Tribunale di Rovigo in data 24/11/2014 ai nn. 4144;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data **02/12/2014 ai nn. RG 7263 RP 5045;**

- **Pignoramento a favore di Carlina SPV srl contro --- OMISSIS ---; derivante da verbale**

pignoramento immobili a firma del Tribunale di Rovigo in data 26/02/2015 ai nn. 423/2015;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data **16/02/2015 ai nn. RG 1402 RP 1058;**

4.4.f. Difformità urbanistico-edilizie

I titoli abilitativi sono tutti scaduti, per quanto si è potuto accertare non sono emerse discordanze negli elementi eseguiti rispetto al progetto approvato.

Necessita la presentazione di nuove pratiche edilizie e la stipula una nuova convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il completamento dei fabbricati.

4.4. g. Difformità Catastali

Non sono emerse difformità catastali

5 – STIMA

5.1 – scopo della perizia di stima

Scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile sottoposto alla procedura di liquidazione dei beni immobili della società, al fine della vendita coatta.

5.2 Metodologia estimativa adottata : costo di riproduzione deprezzato

Il procedimento di stima deriva dal criterio del costo di riproduzione deprezzato, vale a dire il valore dell'opera compiuta, decurtata del costo delle opere mancanti e del deterioramento, vale a dire determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo

di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il dato del costo delle opere non realizzate e il deprezzamento derivante dal fatto che la situazione di abbandono del cantiere ha prodotto in negativo sui fabbricati.

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativa relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Per quanto detto finora, che nel caso del complesso edilizio residenziale oggetto di stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà nel seguito il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà e incuria).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recente edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo). Al risultato sarà detratto il costo delle opere edili ancora non realizzate.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;

3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Infine si procederà alla valutazione del deterioramento fisico dell'immobile che sarà detratto dal costo a nuovo e del valore delle opere edili non realizzate.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica adattato al caso specifico dato che è da valutare la detrazione dovuta al costo delle opere non ultimate e pertanto dal costo deprezzato dell'immobile equivalente viene detratto il più probabile costo delle opere edili non realizzate (Conr) :

$$Vm = Ca + Cc + Of + Up - \Delta - Conr$$

E nella forma estesa la formula è:

$$Vm = (Caa + Oaa) + ((Coi + Csc + Cse) + (Oups + Occ + Op + Cal + Sg + Sc) + Ofa + Ofc) + Upa + Upc - (\Delta df + \Delta of + \Delta Oe) - Conr$$

dove:

Vm = Valore di mercato del bene simile determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

- A) CA: costi dell'area diretti e indiretti
 1. Caa= costo di acquisto dell'area;
 2. Oaa= oneri sul costo d'acquisto dell'area;

- B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:
 1. Ctt=Costo tecnico di costruzione:
 1. Coi=costo opere idoneizzazione;
 2. Csc= costo costruzione superfici coperte;
 3. Cse= costo opere sulle superfici esterne;
 2. Cic= Costi indiretti di costruzione:
 1. Ou=Oneri di urbanizzazione:
 1. Oups= oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. Cse= contributi concessori sotto di costruzione superfici esterne;
 2. Cg= Costi di gestione dell'operazione:
 1. Op= onorari professionali;
 2. Cal=costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
 3. Sg= spese generali;
 4. Sc= spese di commercializzazione;

- C) Of=Oneri finanziari:
 1. Ofa= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;
 2. Ofc= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;

- D) U_p = Utile del promotore;
1. U_{pa} = utile del promotore sui costi diretto e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;
 2. U_{pc} = utile del promotore sui costi diretto e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;
- E) Δ = deprezzamento
1. Δ_{df} = deprezzamento per deterioramento fisico;
 2. Δ_{of} = deprezzamento per obsolescenza funzionale;
 3. Δ_{oe} = deprezzamento per obsolescenza economica;
- F) $Conr$ = più probabile costo delle opere edili non realizzate.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato con il procedimento Indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi fare alcune ipotesi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento compreso il costo delle opere edili non realizzate;

5.3 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

L'ipotesi di realizzazione di un edificio simile ex novo in condizioni ordinarie di un edificio equivalente, con riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio è stato assunto in 24 mesi, dall'inizio dell'iter burocratico al termine della costruzione.

5.4 Costi di costruzione

5.4.1 - Costo tecnico di costruzione e costi indiretti

Tipologie edilizie di tenore medio di nuova costruzione per molti aspetti assimilabili a quelli in oggetto sono valorizzate mediamente in Euro/mq 809; il dato è stato estrapolato dal prontuario delle tipologie edilizie 2019 Edizioni DEI – Tipografia del Genio Civile.

Nella tabella che segue l'incidenza economica delle varie fasi lavorative è stata suddivisa per macro-capitoli e individuata l'incidenza in percentuale delle opere ancora non eseguite allo scopo di determinare lo stato d'avanzamento dei lavori delle costruzioni.

	Descrizione Opere	Incidenza	incidenza opere non realizzate quadrifamiliare ad esclusione dei porticati	incidenza opere non realizzate bifamiliari 1 e 2 ad esclusione dei porticati
1	Scavi e rinterrati	3,02%	0,00%	0,00%

2	Opere in c.a.	20,44%	0,00%	0,00%
3	Vespai sottofondo	7,59%	0,00%	0,00%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%	0,00%	0,92%
5	Murature e tavolati	22,84%	0,00%	4,57%
6	Intonaci	9,69%	5,81%	9,69%
7	Canne e fognature	1,84%	0,92%	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%	4,12%	4,12%
9	Serramenti in legno	7,51%	7,51%	7,51%
10	Opere in ferro	1,50%	1,50%	1,50%
11	Copertura e lattonerie	5,44%	0,27%	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	4,14%	4,14%	4,14%
13	Impianto idrosanitario	5,44%	5,44%	5,44%
14	Impianto elettrico	4,12%	4,12%	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	0,48%	0,48%	0,48%
	Somma fabbricati esclusi i porticati	100,00%	34,32%	49,76%
	Stato d'avanzamento lavori casa quadrifamiliare			65,68%
	Stato d'avanzamento lavori case bifamiliari 1 e 2			50,24%
	Stato d'avanzamento lavori case bifamiliari n. 3 e 4 (non realizzate)			0,00%

Nel progetto ciascuna abitazione dovrà essere provvista di porticato da realizzare sul retro, allo stato attuale non realizzato in alcuna fase lavorativa.

5.4.2 – Determinazione della consistenza e del costo di costruzione

Il costo di costruzione dei fabbricati è stato determinato prendendo a riferimento per la determinazione della consistenza la superficie convenzionale determinata secondo il criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* come segue:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

Descrizione	Composizione abitazione	Superficie di progetto	Coefficiente	Superfici e convenzionate	Superfici e convenz. Edificata non completata	Superf. Convenz. Non edificata	
Bifamiliare 4 app.1 non realizzata	Vani princ. e acc diretti piano terra	79,73	1	79,73			
	Vani princ. e acc diretti primo piano	74,25	1	74,25			
	Terrazze e balconi	9,75	0,30	2,93		156,91	
	Porticato non realizzato	28,96	0,35	10,14		10,14	
Sommano							167,04
Bifamiliare 4 app.2 non realizzata	Vani princ. e acc diretti piano terra	79,73	1	79,73			
	Vani princ. e acc diretti primo piano	74,25	1	74,25			
	Terrazze e balconi	9,75	0,30	2,93		156,91	
	Porticato non realizzato	28,96	0,35	10,14		10,14	
Sommano							167,04
Totali		2289,32		1991,91	1248,23	743,67	1991,91

Analogamente per opere di urbanizzazione dove non è stato eseguito alcun lavoro e pertanto il costo medio estrapolato sempre dal già citato prezzo DEI è il seguente dato in 48 €/mq:

1	Scavi e stradamenti	3,24%
2	Sottofondi e rinterri	9,17%
3	Coltivo e formazione prato	9,73%
4	Piantumazione e arredo	11,64%
5	Cordoni in calcestruzzo	0,96%
6	Pavimentazioni	14,12%
7	Cavidotti - Impianti	15,27%
8	Impianto illuminazione pubblica	3,70%
9	Fognatura	24,23%

10	Irrigazione automatica	7,94%
	Sommano	100,00%

Determinazione del costo di costruzione a nuovo delle abitazioni di progetto

Identificativo immobile	Identificativo catastale	Superficie convenzionale solo fabbricato mq	Costo unitario da tipologie edilizie DEI 2019 €/mq	Costo di produzione fabbricato €	Suddivisione per fabbricato
A	Casa quadrifamiliare				
A.1	fg 14 mn 763 Sub. 1	166,03	809,00	134.318,27	
A.2	fg 14 mn 763 Sub. 2	161,76	809,00	130.863,44	
A.3	fg 14 mn 763 Sub. 3	161,76	809,00	130.863,44	
A.4	fg 14 mn 763 Sub. 4	166,03	809,00	134.318,27	530.363,41
B	Casa bifamiliare 1			,00	
B.1	fg 14 mn 762 Sub. 1	167,04	809,00	135.136,17	
B.2	fg 14 mn 762 Sub. 2	167,04	809,00	135.136,17	270.272,34
C	Casa bifamiliare 2				
C.1	fg 14 mn 761 Sub. 1	167,04	809,00	135.136,17	
C.2	fg 14 mn 761 Sub. 2	167,04	809,00	135.136,17	270.272,34
D	Casa bifamiliare 3 Non realizzata				
D.1	Abitazione 1	167,04	809,00	135.136,17	
D.2	Abitazione 2	167,04	809,00	135.136,17	270.272,34
E	Casa bifamiliare 4 Non realizzata				
E.1.	Abitazione 1	167,04	809,00	135.136,17	
E.2.	Abitazione 2	167,04	809,00	135.136,17	270.272,34
	Sommano	1991,91		1.611.452,76	1.611.452,76

Di tale importo una quota è attribuibile ai porticati porticati da realizzare sul retro di ciascuna abitazione , che saranno in seguito detratti dal valore complessivo dei costi di costruzione, che in sintesi è così riassumibile:

Identificativo	Descrizione del porticato	Superficie	Prezzo unitario	Importo
----------------	---------------------------	------------	-----------------	---------

immobile	di pertinenza del fabbricato	convenzionale (mq)	(€/mq)	(€)
A	Casa quadrifamiliare			
A.1	fg 14 mn 763 Sub. 1	8,87	809,00	7.175,02
A.2	fg 14 mn 763 Sub. 2	8,61	809,00	6.968,32
A.3	fg 14 mn 763 Sub. 3	8,61	809,00	6.968,32
A.4	fg 14 mn 763 Sub. 4	8,87	809,00	7.175,02
B	Casa bifamiliare 1			
B.1	fg 14 mn 762 Sub. 1	10,14	809,00	8.200,02
B.2	fg 14 mn 762 Sub. 2	10,14	809,00	8.200,02
C	Casa bifamiliare 2			
C.1	fg 14 mn 761 Sub. 1	10,14	809,00	8.200,02
C.2	fg 14 mn 761 Sub. 2	10,14	809,00	8.200,02
D	Casa bifamiliare 3 Non realizzata			
D.1	Abitazione 1	10,14	809,00	8.200,02
D.2	Abitazione 2	10,14	809,00	8.200,02
E	Casa bifamiliare 4 Non realizzata			
E.1.	Abitazione 1	10,14	809,00	8.200,02
E.2.	Abitazione 2	10,14	809,00	8.200,02
Sommano				93.886,88

b) costo delle opere di urbanizzazione

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato estrapolato dal prezzario delle tipologie edilizie 2019 edizioni DEI, tipografia del genio civile.

Le superfici interessate dal progetto di urbanizzazione per le quali sono previste opere sono le seguenti:

Foglio	Mappale	Superficie
14	760,00	7.603,00
14	761,00	160,00
14	762,00	160,00
14	763,00	1.306,00
Sommano		9.229,00

Lotto	Identificativo catastale	Superficie convenzionale solo fabbricato mq	Costo unitario da tipologie edilizie DEI 2019 €/mq	Costo di produzione opere di urbanizzazione dell'area €
1	Fg 14 mn 760, 761, 762, 763	9.229,00	48,00	442.992,00

Costo tecnico di costruzione stimato con procedimento sintetico con riferimento costi parametrici ricavati da pubblicazioni specializzate		Coefficienti di adeguamento				Costo tecnico di costruzione adeguato
		Aggiornamento temporale	Ubicazione e contesto	Tipologia costruttiva	Coefficiente finale	
Fabbricati edilizia residenziale di caratteristiche economiche	1.611.452,76	1,0301	1,00	1,00	1,03	1.659.999,93
Costo opere di urbanizzazione	442.992,00	1,0301	1,00	1,00	1,03	456.337,73
Cc= Costi diretti e indiretti costruzione a nuovo						2.116.337,66

5.4.3 - Oneri comunali sul permesso di costruire

Sulla base di quanto indicato nei titoli abilitativi edilizi non vi sarebbero ulteriori oneri Comunali da pagare per realizzazione delle opere del comparto edilizio P.E.E.P. :

Ou=Oneri di urbanizzazione	Euro
Contributo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivo intervento	0,00
Contributo costo di costruzione	0,00
Totale	0,00

Pertanto il costo tecnico della costruzione e i relativi costi indiretti è il seguente:

Ctr = costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti		% Tasso o aliquota	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costi	Csc: costo di costruzione					2.116.337,66
Oneri	Ou: Oneri Comunali					,00
	Onerari professionali sul costo delle opere	8%	2.116.337,66			169.307,01
	Spese generali calcolate sulla somma del costo delle opere , degli oneri comunali e onerari professionali	2%	2.285.644,67			45.712,89
Ctr = costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti						2.331.357,56

5.4.4 - Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari sono indicati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ Ctr} [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: n è pari ad un anno dati che l'intervallo temporale necessario per la realizzazione della struttura è stato assunto pari a 24 mesi e ipotizzando l'erogazione delle somme a metà del periodo, vale a dire :

$$n = 24 \text{ mesi} / 2 = 12$$

$$r = -0,46 + 2 = 1,54\%$$

dato dal tasso EurIRS del 20/07/2021 = -0,46%;

Spread = 2% in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi).

L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti In strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio.

L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE.

Nel caso specifico:

Oneri finanziari sul costo di costruzione	Tasso r %	Tempistica mesi	costi	Quota di debito %	Oneri finanziari

Oneri finanziari costruzione	$O_{fc} = \frac{C_c * d * (1+r)^1}{1}$	1,54%	12	2.331.357,56	60%	41.544,79
------------------------------	--	-------	----	--------------	-----	-----------

5.5.5 - Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti nella misura del 10% dei costi diretti e indiretti di costruzione.

$$U_{pc} = CC * 10\%$$

Il dato è stato estrapolato dalla normale prassi adottata dall'Agenzia delle Entrate in casi analoghi.

5.4.6 - Costi diretti e indiretti dell'area (Caa)

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

Dall'acquisto dell'area avvenuto con atto di compravendita del 31/07/2008 rep 182691/18885 il panorama dei valori delle aree edificabili dei piccoli comuni della Provincia di Rovigo è profondamente mutato; se all'epoca aree di edificabili espansione privi delle opere di urbanizzazione erano vendute a prezzi medi di 25/27 Euro/mq, in seguito ai mutamenti di mercato subentrati a seguito della crisi immobiliare le stesse aree registrano valori medi attorno a 15 Euro/mq.. E' stato pertanto adottato tale valore.

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

BOLLO MUI: Euro 230,00

TASSA TRASCR.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00 , sommano Euro 920,00

oltre all'IVA 22 % che nello specifico non viene conteggiata.

Costo dell'area		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto dell'area Caa		15,00	Mq	9229	138.435,00
Oneri	Oneri acquisto dell'area Oaa				,00	920,00
Totale costo dell'area (Caa+Oaa)						139.355,00

5.4.7 - Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari sono determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ CTR } [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: n è pari ad un anno dati che l'intervallo temporale necessario per la realizzazione della struttura è stato assunto pari a 24 mesi e ipotizzando l'erogazione delle somme a metà del periodo, vale a dire :

$$n = 24 \text{ mesi} / 2 = 12$$

$$r = -0,46\% + 2\% = 1,54\%$$

dato dal tasso EurIRS del 20/07/2021 = -0,46%

Spread = 2% in linea con i tassi di credito

edilizio applicati agli imprenditori solventi).

Oneri finanziari sull'acquisto dell'area		Tasso r %	Tempistica mesi	costi	Quota di debito %	Oneri finanziari
Oneri finanziari sull'acquisto dell'area	$Ofc = \frac{Cc \cdot d \cdot (1+r)^1}{1}$	1,54%	12	139.355,00	60%	2.483,31

5.4.8 - Utile del Promotore sul costo dell'area

Per le ragioni esposte in precedenza all'analogo capitolo sull'utile del promotore sul costo di costruzione, è stata presa in considerazione la stessa percentuale del 10 % sui CA: costi dell'area diretti e indiretti,

Pertanto :

$$Upa = CA * 10\%$$

5.5 - Costo di riproduzione a nuovo

Riassumendo dai paragrafi precedenti:

Descrizione			Importi €
Costo d'acquisto dell'area			139.355,00
Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti			2116337,66
Oneri finanziari	Oneri finanziari sull'acquisto dell'area		2.483,31
	Oneri finanziari sul costo di costruzione		41.544,79
Utile del promotore costo di costruzione	2.157.882,45	10%	215.788,24
Utile del promotore sull'acquisto dell'area	141.838,31	10%	14.183,83

Totale costo di produzione		2.529.692,83
----------------------------	--	--------------

5.6 - Costo di riproduzione deprezzato

Si è provveduto a valutare il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà).

Nello specifico si tratta del deterioramento fisico curabile, vale a dire che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\delta = \sum i [(((A*100)+20)^2) / 140 - 2,86] * y_i$$

$$A = t_i / n_i$$

il dato fornisce l'incidenza percentuale del deprezzamento.

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento tota le) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .

Diverse componenti dell'edificio presentano durata economica differente, nello specifico si assume che le strutture dell'edificio abbiano una durata economica di 100 anni; le finiture di 30 anni e gli impianti 25 anni.

Infine, il deprezzamento è stato calcolato con riferimento alle opere effettivamente realizzate, escludendo pertanto le rimanenti che saranno ulteriormente detratte al fine del raggiungimento del risultato finale.

L'incidenza delle diverse componenti dell'edificio, ricavata dalla già citata pubblicazione "PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE" a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2019 Edizioni DEI tipografia del Genio Civile.

Fabbricato quadrifamiliare

	Descrizione Opere	Incidenza	Di cui realizzate	Strutture %	Finiture %	Impianti %
1	Scavi e rinterri	3,02%	3,02%	3,02%		
2	Opere in c.a.	20,44%	20,44%	20,44%		
3	Vespai sottofondo	7,59%	7,59%	7,59%		
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%	1,83%	1,83%		
5	Murature e tavolati	22,84%	22,84%	22,84%		
6	Intonaci	9,69%	3,88%		9,69%	
7	Canne e fognature	1,84%	0,92%		0,92%	
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%	0,00%		0,00%	
9	Serramenti in legno	7,51%	0,00%		0,00%	
10	Opere in ferro	1,50%	0,00%		0,00%	
11	Copertura e lattonerie	5,44%	5,17%		5,17%	
12	Impianto di riscaldamento	4,14%	0			0,00%
13	Impianto idrosanitario	5,44%	0,00%			0,00%
14	Impianto elettrico	4,12%	0,00%			0,00%
15	Impianti gas e antincendio	0,48%	0,00%			0,00%

Costo Totale	100,00%	65,68%	55,72%	15,78%	0,00%
--------------	---------	--------	--------	--------	-------

Case bifamiliari 1 e 2

	Descrizione Opere	Incidenza	Di cui realizzate	Strutture %	Finiture %	Impianti %
1	Scavi e rinterrì	3,02%	3,02%	3,02%		
2	Opere in c.a.	20,44%	20,44%	20,44%		
3	Vespai sottofondo	7,59%	7,59%	7,59%		
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%	1,83%	1,83%		
5	Murature e tavolati	22,84%	18,27%	18,27%		
6	Intonaci	9,69%	0,00%		0,00%	
7	Canne e fognature	1,84%	0,00%		0,00%	
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%	0,00%		0,00%	
9	Serramenti in legno	7,51%	0,00%		0,00%	
10	Opere in ferro	1,50%	0,00%		0,00%	
11	Copertura e lattonerie	5,44%	0,00%		0,00%	
12	Impianto di riscaldamento	4,14%	0			0,00%
13	Impianto idrosanitario	5,44%	0,00%			0,00%
14	Impianto elettrico	4,12%	0,00%			0,00%
15	Impianti gas e antincendio	0,48%	0,00%			0,00%
	Costo Totale	100,00%	51,15%	51,15%	0,00%	0,00%

L'applicazione della precedente formula empirica porta al seguente risultato:

Casa quadrifamiliare

Deprezzamento δ dato percentuale		Età	Vita utile anni	A= Ti/ni	Incidenza Y %	Quota deprezzamen to δ_i %
Quota strutture	$\delta_i = [(((A_i * 100) + 20)^{2/14} - 2,86) * Y_i]$	10	100	0,1000	55,72%0	0
Quota finiture		10	30	0,3333	15,78%	2,75
Quota impianti		10	25	0,4000	0,00%	0
Coefficiente di deprezzamento Complessivo δ_{nc}						2,75%

Case bifamiliari

Deprezzamento δ dato percentuale		Età	Vita utile anni	A= Ti/ni	Incidenza Y %	Quota deprezzamen to δ_i %
Quota strutture	$\delta_i = [(((A_i * 100) + 20)^{2/14} - 2,86) * Y_i]$	10	100	0,1000	51,15%	1,83
Quota finiture		10	30	0,3333	0,00%	0
Quota impianti		10	25	0,4000	0,00%	0
Coefficiente di deprezzamento Complessivo δ_{nc}						1,83%

La percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area.

Pertanto, la determinazione del valore di mercato stimato con Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella

Valore di riproduzione a nuovo	Formule	Aliquota %	Costo di riferimento per il calcolo €	Costi €
Costi totali dell'area	$V_a = (C_a + O_{fa} + U_{pa})$			156.022,14
Costi totali di costruzione a nuovo	$V_{nc} = (C_c + O_{fc} + U_{pc})$			2.373.670,69

Deprezzamento fisico complessivo casa quadrifamiliare Δdf	$\Delta df = \delta_{nc} * V_{nc}$	2,75%	530.363,41	-14.608,53
Deprezzamento fisico complessivo casa bifamiliare 1 Δdf	$\Delta df = \delta_{nc} * V_{nc}$	1,83%	270.272,34	-4.933,54
Deprezzamento fisico complessivo casa bifamiliare 2 Δdf	$\Delta df = \delta_{nc} * V_{nc}$	1,83%	270.272,34	-4.933,54
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato . $V_m = V_a + V_{nc} - \Delta df$				2.515.084,30
Detrazione per valore delle opere di urbanizzazione non realizzate				-456.337,73
Detrazione per opere edili e impiantistica da realizzare casa quadrifamiliare pari a		34,32%	530.363,41	-181.999,51
Detrazione per opere edili e impiantistica da realizzare casa bifamiliare 1 pari a		49,76%	270.272,34	-134.495,62
Detrazione per opere edili e impiantistica da realizzare casa bifamiliare 2 pari a		49,76%	270.272,34	-134.495,62
Detrazione per opere edili e impiantistica da realizzare casa bifamiliare 2 pari a		100,00%	270.272,34	-270.272,34
Detrazione per opere edili e impiantistica da realizzare casa bifamiliare 2 pari a		100,00%	270.272,34	-270.272,34
Detrazione per valore di tutti i porticati non realizzati da porre in essere sul retro di ciascuna abitazione (il dettaglio è riportato in apposita tabella)		100,00%	93.886,88	-93.886,88
Più probabile valore di mercato all'attualità				973.324,26
Detrazione del 15% in ragione dell'immediatezza della vendita, copertura di eventuali vizi costruttivi non evidenti al momento del sopralluogo		15%		-145.998,64
Residuo				827.325,62
In cifra tonda				827.000,00

Pertanto il più probabile valore medio di mercato degli immobili compresi nel lotto 1 è il seguente:

Descrizione componente	Valore
A) - CASA QUADRIFAMILIARE "A" al grezzo ubicata nella zona Est distinta al catasto fabbricati al foglio 14 mappali 763 subb. 1, 2,	827.000,00

<p>3, 4 e ente comune sub 5</p> <p>B) - CASA BIFAMILIARE “1” al grezzo ubicata nella zona di Sud-Est dell'area censita al catasto fabbricati al foglio 14, mappali 762 sub 1 e sub. 2</p> <p>C) - CASA BIFAMILIARE “2” al grezzo ubicata nella zona di Sud-Est dell'area censita al catasto fabbricati al foglio 14, mappali 761 sub 1 e sub. 2</p> <p>D) - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA PER CASA BIFAMILIARE “3”IN PROGETTO E NON REALIZZATA</p> <p>E) - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA PER CASA BIFAMILIARE “4”IN PROGETTO E NON REALIZZATA</p> <p>F) area di pertinenza , sedime di fabbricati, opere di urbanizzazione comprendenti strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione, verde pubblico, fognature e tutti i sottoservizi del comparto di lottizzazione corrispondente alle particelle del fg 14, mn 760, 761, 762,763 della superficie complessiva</p> <p>Completano il lotto relitti di terreno da cedere gratuitamente al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione, censiti al catasto terreni di Arquà Polesine al foglio 14, mappali 640, 642, 644, 636, 638, 663.</p>	
---	--

6) *Notizie ulteriori*

- a) In merito al risparmio energetico i fabbricati sono stati progettati e realizzati secondo le indicazioni depositate;
- b) Gli attestati di prestazione energetica non sono disponibili in quanti i fabbricati sono al grezzo privi di impianti;
- c) divisibilità: non ritengo opportuna al momento la divisione in lotti del complesso dei beni in quanto dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione , sottoservizi, sistemazioni esterne, impiantistica di vario genere, oltre in tal caso sotto il profilo urbanistico la necessità di costituire un consorzio e tra i consorziati stipulare nuova convenzione.

La divisione prolungherebbe per tempi imprevedibili la vendita e il completamento dei lavori e genererebbe forte incertezza.

Canaro, 20/07/2021

geom. Paolo Tumminello