

MONICA CARDIN FONTANA

architetto

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO ALLA PERIZIA GIURATA DEL LOTTO UBICATO A CONA VIA GIUSEPPE LONGHI – VIA TEMPORANEA 69 – VIA PANNUNZIO DELLA SOC. COOP. AURORA IN L.C.A.

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio a Bologna (BO), in Strada Maggiore n°47, iscritta all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore della Coop Aurora, in Liquidazione Coatta Amministrativa – Dott. Francesco Pietrongrande – di effettuare una integrazione alle perizie giurate del lotto fabbricabile sito a Cona (FE) Via Giuseppe Longhi, Via Temporanea 69, Via Pannunzio .

PREMESSO

- **Che** la sottoscritta ha eseguito 5 perizie di stima dei beni sopra citati, perizie giurate presso il Tribunale di Bologna il giorno 19/10/2018:

lotto A Catasto terreni foglio 265 mappale 373 Cron 11741/2018

lotto G Catasto terreni foglio 265 mappale 380 Cron 11742/2018

lotto H Catasto terreni foglio 265 mappale 381 Cron 11743/2018

lotto I Catasto terreni foglio 265 mappale 383 Cron 11744/2018

lotto L Catasto terreni foglio 265 mappale 384 Cron 11745/2018

-**Che** in base al programma residenziale il piano particolareggiato di questi lotti prevede, per ognuno, una superficie lorda di mq.750 su un lotto pari di 1.040 mq.;

-**Che** la crisi ha frenato e frena l'acquisto dei terreni fabbricabili ad uso residenziale, sia per l'avvento del Covid , che per una grande incertezza della situazione internazionale, l'inflazione elevata, guerre, costi dell'energia tra i più alti in Europa.

Il tutto ha contribuito ad un eccessivo aumento dei materiali da costruzione, con il costo del denaro a tassi ancora elevati, di conseguenza un maggiore esborso di capitali destinati a costruire nuovi fabbricati; Inoltre al momento, risulta difficoltoso trovare degli investitori in tal senso

Il programma residenziale e le convenzioni prevedono che i lavori delle urbanizzazioni a carico della società Aurora e delle altre società che hanno acquistato altri lotti facenti parte del comparto, devono essere terminati entro il 28/11/2026, come da pec ricevuta dal Comune che allego.

Nella perizia giurata il costo di completamento delle opere di urbanizzazioni veniva valutato intorno a € 100.000,00, da dividere tra i 10 lotti che compongono il comparto di cui 5 lotti di proprietà della Cooperativa Aurora. I costi a tutt'oggi sono notevolmente lievitati e, da preventivi fatti, per la finitura delle opere, il costo raggiunto sarà di circa un 50% in più.

Visto che l'impegno con il Comune per la realizzazione di queste opere pone una fine lavori entro il 28/11/2026, si ritiene necessaria la vendita di questi terreni, almeno per fare fronte a questi costi in quanto sono opere da realizzare obbligatoriamente.

Tutto ciò premesso,

Dichiara

- che i valori indicati nella perizia giurata in data 19/10 /2018 verranno diminuiti di un 50%;
- inoltre, il valore finale individuato, tiene conto ovviamente anche delle 6 aste andate deserte per i beni di cui alla presente integrazione.

Lotto A : Catasto terreni foglio 265 mappale 373
Il valore del bene sarà di € 65.000,00

Lotto G : Catasto terreni foglio 265 mappale 380
Il valore del bene sarà di € 65.000,00

Lotto H : Catasto terreni foglio 265 mappale 381
Il valore del bene sarà di € 65.000,00

Lotto I : Catasto terreni foglio 265 mappale 383
Il valore del bene sarà di € 65.000,00

Lotto L : Catasto terreni foglio 265 mappale 384
Il valore del bene sarà di € 65.000,00

In fede

Bologna, 05/02/2025

Dott. Arch.

Monica Cardin Fontana

