

## PERIZIA ESTIMATIVA

<b>Proprietà</b>	<b>“REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale”</b> Milano, Largo Richini, 2/A
<b>Oggetto della perizia</b>	Terreni ubicati nel Comune di Ravenna (RA), Via Canala



## INDICE

**PREMESSA**

**TERMINI DELL'INCARICO**

**RIFERIMENTI NORMATIVI - Linee Guida ABI 2015/ EVS 2012**

---

1. Localizzazione dell'immobile
2. Descrizione dell'immobile
3. Consistenza dell'immobile
4. Accesso all'immobile
5. Fungibilità
6. Zona – Descrizione
7. Collegamento
8. Caratteristiche costruttive e impiantistiche
9. Caratteristiche specifiche
10. Stato di conservazione dell'immobile
11. Stato locativo occupazionale
12. Elementi che potrebbero limitare la commerciabilità
13. Mercato immobiliare locale
14. Comparabili
15. Valutazione del bene
16. Riepilogo perizia

## PREMESSA

La presente perizia di stima è eseguita per ricercare il più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale", siti nel Comune di Ravenna.

Nello specifico trattasi di n. 12 terreni ubicati in zona periferica del Comune di Ravenna e precisamente lungo Via Canala, all'interno della località "Fornace Zarattini".

L'incarico di peritare il bene è stato conferito dalla Dott.ssa Claudia Oddi in qualità di liquidatore del Fondo Immobiliare "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale".

La perizia è eseguita sulla base:

- della documentazione reperita negli archivi del Fondo Immobiliare "Real Blu Fund", proprietario dei beni;
- dei documenti urbanistici reperiti negli archivi del Comune di Ravenna;
- del sopralluogo a cura a cura dell'Arch. Massimo Pari, tecnico accreditato Praxi, in data 7/12/2020.

La valutazione è eseguita ricercando il "Valore di mercato" che l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards definiscono come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni".

Il presente documento, strettamente riservato e non riproducibile, è soggetto ad utilizzo limitato da parte di "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" con riferimento alle finalità esposte in premessa; pertanto il presente documento non può essere riprodotto, anche parzialmente, o comunque messo a disposizione a soggetti terzi non coinvolti nel processo.

Gli allegati costituiscono parte integrante del documento.

**TERMINI DELL'INCARICO**

<b>DATA INCARICO</b> 25/09/2020	<b>DATA SOPRALLUOGO</b> 7/12/2020	<b>DATA PERIZIA</b> 08/04/2021
--	--	---------------------------------------

<b>Proprietà</b>	<b>REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale</b>
<b>Scopo incarico</b>	VENDITA
<b>Tipologia PERIZIA</b>	FULL
<b>Soggetti presenti al sopralluogo</b>	Arch. Massimo Pari (tecnico accreditato PRAXI S.p.A.)

**RIFERIMENTI NORMATIVI - LINEE GUIDA ABI 2015/ EVS 2012**

Il presente rapporto di perizia è stato redatto secondo le indicazioni e contenuti delle "Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 14 dicembre 2015 e degli standard europei per le valutazioni - EVS 2012.

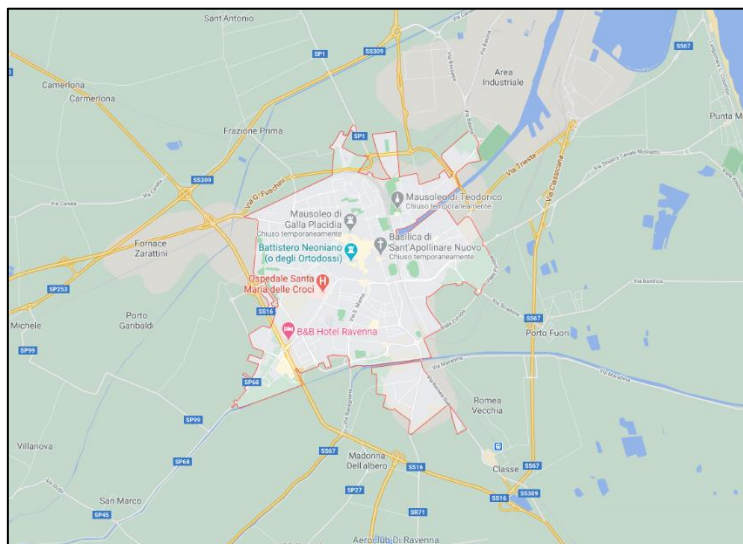
## 1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

**Provincia:** Ravenna (RA)

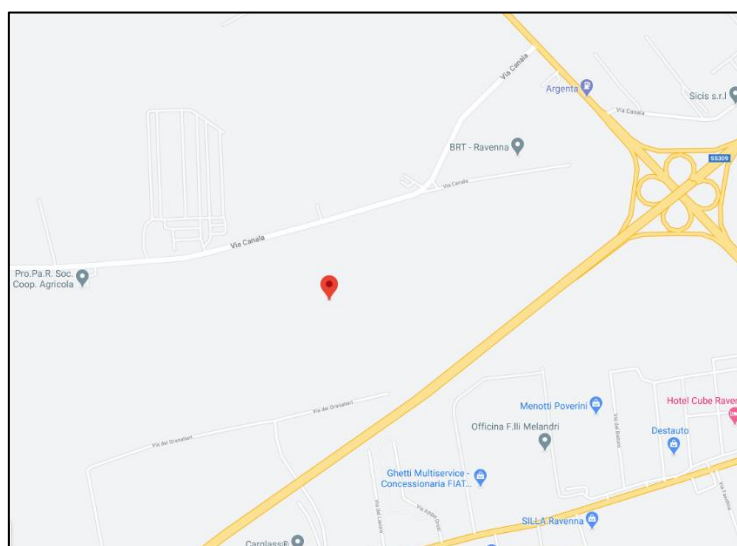
**Comune:** Ravenna

**Indirizzo:** Via Canala – località "Fornace Zarattini".

Ravenna è un Comune italiano di 157.422 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Emilia-Romagna. È la città più grande e storicamente più importante della Romagna; il suo territorio comunale è il secondo in Italia per superficie. Il centro della città si trova a 8 km dal mare Adriatico, al quale è collegato per mezzo del canale Candiano. Propaggini urbane si estendono fino al mare attraverso il Porto di Ravenna.



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

## 2. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 12 terreni, ubicati in zona periferica del Comune di Ravenna e precisamente lungo Via Canala, all'interno della località "Fornace Zarattini".

Nello specifico, trattasi di ampia area incolta, frazionata in più di lotti a ridosso dell'area industriale/commerciale "Fornace Zarattini", in un contesto artigianale/agricolo con presenza di capannoni a carattere industriale/commerciale di medio-grande taglio dimensionale e di appezzamenti di terreni ineditati.

Da ricerche urbanistiche effettuate sul sito internet del Comune di Ravenna e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/09/2020 dall'Ufficio Progettazione e Gestione Urbanistica, si è rilevato che le aree in esame ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.S.C. – approvato con Delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 del 27/02/2007 pubblicata sul BUR n. 57/2007), in parte in "Zona Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttive", ed in parte in "Zona agricola ad alta vocazione produttiva", normate rispettivamente dagli artt. 106 e 76 delle NTA.

Come rilevato in fase di sopralluogo, i terreni oggetto di stima risultano liberi e incolti, privi di recinzione, con accesso da strada secondaria sterrata che si dirama da Via Canala.

### 3. CONSISTENZE

Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)
Foglio 68 P.IIa 48	Terreno	T	1.860	1,00	1.860
Foglio 68 P.IIa 115	Terreno	T	77.250	1,00	77.250
Foglio 68 P.IIa 5	Terreno	T	6.900	1,00	6.900
Foglio 68 P.IIa 259	Terreno	T	53.262	1,00	53.262
Foglio 68 P.IIa 263	Terreno	T	17.535	1,00	17.535
Foglio 67 P.IIa 426	Terreno	T	11.300	1,00	11.300
Foglio 67 P.IIa 593	Terreno	T	20	1,00	20
Foglio 67 P.IIa 8	Terreno	T	8.957	1,00	8.957
Foglio 67 P.IIa 12	Terreno	T	29.704	1,00	29.704
Foglio 67 P.IIa 121	Terreno	T	110	1,00	110
Foglio 67 P.IIa 438	Terreno	T	23.343	1,00	23.343
Foglio 67 P.IIa 591	Terreno	T	4.654	1,00	4.654
<b>TOTALE</b>			<b>234.895</b>		<b>234.895</b>

Le superfici indicate in tabella derivano dalle risultanze catastali (visure catastali).

#### 4. ACCESSO

<b>Diretto</b>	Comune	Servitù	Altro
----------------	--------	---------	-------

L'accesso ai terreni in valutazione avviene da strada secondaria sterrata che si dirama direttamente Via Canala.

#### 5. ZONA - DESCRIZIONE

Centrale	Semicentrale	<b>Periferica</b>	Isolata
----------	--------------	-------------------	---------

Il compendio in valutazione è ubicato in zona periferica del Comune di Ravenna e precisamente lungo Via Canala, all'interno della località "Fornace Zarattini". Trattasi di zona distante circa 8,5 Km dal centro cittadino a carattere industriale/commerciale e rurale, caratterizzata dalla presenza di capannoni ad uso industriale/commerciale di medio-grande taglio dimensionale e con attività insediate e da appezzamenti di terreni agricoli.

Sufficiente la presenza di attività commerciali e servizi, sia pubblici, sia privati, ubicati tutti all'interno del centro cittadino.



## 6. COLLEGAMENTO

Scarso	Discreto	<b>Buono</b>	Ottimo
--------	----------	--------------	--------

Buona la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: i terreni distano circa 1 Km dalla S.S. 16 "Adriatica", che collega i maggiori capoluoghi della costa adriatica e molti altri comuni e a circa 1,2 Km dalla S.S. 309 "Romea", che collega Ravenna a Mestre (Venezia), seguendo il litorale dell'Adriatico.

La stazione ferroviaria della linea "Ferrara-Rimini", "Ravenna-Castelbolognese" e "Faenza-Ravenna", dista circa 8,5 Km.

## 7. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione			-
Anno di ristrutturazione			-
Elemento costruttivo	Tipologia		Stato manutentivo
struttura portante	-		-
solai	-		-
copertura	-		-
tamponamenti esterni	-		-
serramenti	-		-
parete interne	-		-
infissi interni	-		-
pavimenti	-		-

Impianto	Presenza impianto		Dichiarazione di conformità		Tipologia	Stato manutentivo
	SI	NO	SI	NO		
elettrico	SI	NO	SI	NO	-	-
idrico	SI	NO	SI	NO	-	-
termico	SI	NO	SI	NO	-	-
condizionamento	SI	NO	SI	NO	-	-
antincendio	SI	NO	SI	NO	-	-

## 8. CARATTERISTICHE SPECIFICHE

presenza amianto	SI	<b>NO</b>
presenza materiali tossici o nocivi	SI	<b>NO</b>
danni ambientali	SI	<b>NO</b>
altro	SI	<b>NO</b>

## 9. STATO DI CONSERVAZIONE

Alla luce degli accertamenti effettuati		L'immobile necessita di interventi
		<b>L'immobile NON necessita di interventi</b>

Come rilevato in fase di sopralluogo, i terreni oggetto di stima risultano liberi, incolti e privi di recinzione

## 10. SERVITU' E GRAVAMI

Dall'Atto di apporto al Fondo Comune di Investimento Immobiliare chiuso di Tipo riservato denominato "Real Blu Fund" del 19/04/2007 a rogito del Notaio Nicola Cassano, si rileva che le particelle di seguito elencate sono gravate dai seguenti gravami:

- servitù di passaggio a favore della particella 7(ora unificata nel rnapp. 426) richiamata nell'atto a rogito notaio Raponi di Ravenna del 28.12.1973 rep. 58481 trascritto a Ravenna il 23.1.1974 art. 1667;
- servitù gravante il mappale 426 costituita con atto autenticato dal notaio Beretta Anguissola di Firenze in data 13.1.2003 rep. 12470 e trascritta a Ravenna in data 1.4.2003 nn. 7443/4958;
- ipoteca iscritta a Ravenna il 16.7.2005 nn. 17813/4089 a favore della Cassa di Risparmio di Bologna spa;
- relativamente ai mappali 8 e 121 del foglio 67 servitù a favore della società Adriatica di Elettricità costituita con atto a rogito notaio Amadesi del 15.10.1957 rep. 1419 e con atto notaio Candiani del 31.10.1957 rep. 4157 trascritto il 10.12.1957 il. 5944;

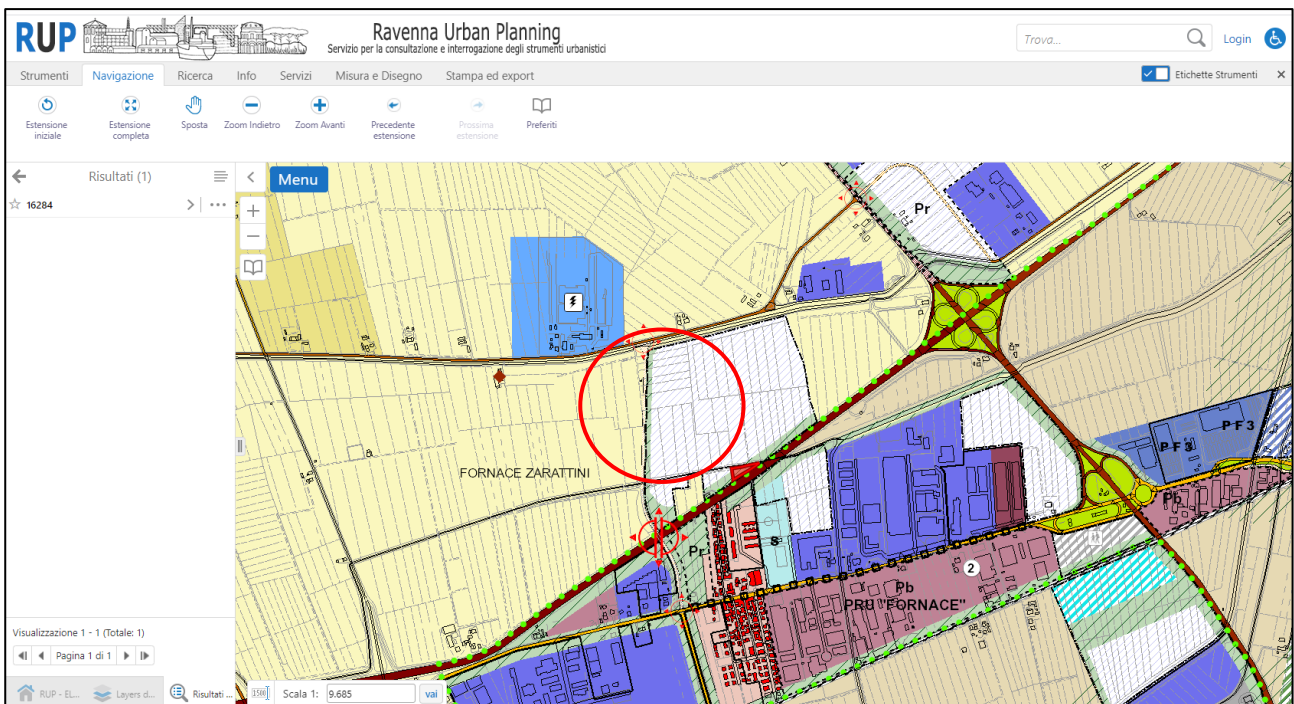
- relativamente ai mappali 8 e 121 del foglio 67 servitù a favore dell'Enel costituita con atto notaio Scarano del 6.9.1971 rep. 70259;
- relativamente al mappale 8 del foglio 67 e mappale 5 del foglio 68, servitù di elettrodotto in conduttori aerei a favore dell'Enel costituita con scrittura privata sottoscritta il 26.10.1995 e reg.ta a Ravenna il 27.10.1995 n. 4907;
- relativamente al mappale 5 del foglio 68 servitù attiva di passaggio per persone e veicoli, costituita con atto a rogito del Notaio Amadesi del 28.5.1979 rep. 75148 trascritto Ravenna l8.6.1979 n. 4778;
- relativamente al mappale 12 del foglio 67, servitù di elettrodotto a favore dell'Enel comportante l'installazione di un sostegno e l'attraversamento con conduttori aerei, costituita con atto notaio Scafano rep. 70591 del 9.10.1971 trascritto l'11.11.1971 n. 7375;
- relativamente al mappale 12 del foglio 67 servitù perpetua di passaggio a uso pubblico a favore della società Autostrade costituita con atto notaio Bandini del 7.3.1978 rep. 63855 trascritto il 3.4.1978 ri. 3467;
- servitù di passaggio citata nell'atto notaio Rivalta del 11.12.1949 rep. 10569 trascritto il 18.12.1949 n. 4418;
- servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Enel nonché servitù passiva per accedere e recedere alla residua proprietà citate nell'atto notaio Raponi rep. 100612.

## 11. STATO LOCATIVO OCCUPAZIONALE

Area occupato	
<b>Area libera</b>	
Area occupato dalla società	

## 12. SITUAZIONE URBANISTICA

Da ricerche urbanistiche effettuate sul sito internet del Comune di Ravenna e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/09/2020 dall'Ufficio Progettazione e Gestione Urbanistica, si è rilevato che le aree in esame ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.S.C. – approvato con Delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 del 27/02/2007 pubblicata sul BUR n. 57/2007), in parte in “Zona Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttive” (P.Ile 48-115-5-529-263 del Foglio 68 e P.Ile 8-12-438 del Foglio 67), ed in parte in “Zona agricola ad alta vocazione produttiva” (P.Ile 426-593-121-591 del Foglio 67), normate rispettivamente dagli artt. 106 e 76 delle NTA.



PSC ◀ 2 di 3 ▶

☆ PSC

**Elaborato:** PSC 3

**Specifica:** Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola

**Articolo Normativa:** [Art.IV.2° 76 C.4a](#)

[Aggiungi ai risultati](#) | [Dettagli](#)

PSC ◀ 1 di 3 ▶

☆ PSC

**Elaborato:** PSC 3

**Specifica:** Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva

**Articolo Normativa:** [Art.VI.5° 106](#)

[Aggiungi ai risultati](#) | [Dettagli](#)

#### **Art.106 – Prestazioni per la Città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva**

1.- Nella città di nuovo impianto, le zone con funzione prevalentemente per attività produttiva sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:

- Pr Produttive: Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;

2. Tutte le nuove zone prevalentemente destinate ad attività produttive, dovranno essere dotate di adeguate infrastrutture, per favorire l'accessibilità e mitigare l'impatto sulle aree limitrofe. Esse potranno assumere la funzione di "area ecologicamente attrezzata", quando siano dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, come indicato all' art. A – 14 della LR 20/2000. Le aree classificate di rilievo sovracomunale dal PTCP, saranno oggetto di Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15, comma 2 della LR 20/2000.

3. Le zone di nuovo impianto previste ex-novo dal PSC sono disciplinate dal POC che definirà le potenzialità edificatorie, gli usi, gli standard pubblici e privati. L'Ut max non potrà superare lo 0,30 mq/mq. Il POC potrà inoltre individuare incentivi urbanistici premianti ai fini di promuovere il trasferimento di attività produttive ubicate nello spazio urbano e non compatibili con lo stesso, e/o in caso di convenzionamento col Comune dei prezzi di vendita delle aree.

4. Le aree oggetto di PUA approvati sono disciplinate dalle norme previgenti fino al termine fissato dalla convenzione del PUA. Dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui l'intervento non risulti avviato o completato, il POC verificherà la sua rispondenza agli obiettivi generali del PSC, e deciderà in merito alla eventuale riconferma parziale o totale della precedente previsione urbanistica.

5. Le aree oggetto di PUA ancora non approvati alla data di adozione del PSC, ma da questo confermati, mantengono le destinazioni d'uso e gli indici previsti dal PRG '93, con una riduzione, fino all'adozione del POC, della densità edificatoria Ut del 20%, salvo che tale quota non sia utilizzata per il trasferimento di attività produttive già insediate nello spazio urbano ma non compatibili con lo stesso. Tale riduzione del 20% non si applica ai PUE e/o PU per i quali si sia già svolta e conclusa la Conferenza dei Servizi alla data di adozione del PSC con l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti, relativamente agli aspetti urbanistici-architettonici, alla viabilità, alle reti fognarie, alla sicurezza e igiene ambientale e alla rete scolante. (N.T.)

### **Art.76 – Articolazione e prestazioni della Zona agricola ad alta vocazione produttiva**

1. Le parti di territorio classificate come Zona agricola ad alta vocazione produttiva, così come definite dall'art. A-19 dell'Allegato alla LR 20/2000, sono individuate nell'elaborato PSC 3. Il PSC indica, come prestazione caratterizzante della zona, l'attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. In riferimento alla prestazione di cui al comma 1, il RUE favorisce nella Zona agricola ad alta vocazione produttiva, la strutturazione e la competitività delle aziende, che intendono utilizzare tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti. Ciò attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento ed ampliamento degli edifici aziendali esistenti ed eventualmente interventi di nuova costruzione di edifici aziendali per esigenze di produzione e di alloggio che la struttura aziendale esistente non può soddisfare.

3. Il PSC articola la Zona agricola ad alta vocazione produttiva in: Zona agricola di più antica formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva; Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva.

4. In riferimento all'articolazione di cui al comma 3 il RUE definisce la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18 e della nuova edificazione modificando ed integrando la disciplina in vigore e modulando gli interventi secondo i seguenti indirizzi:

a) per la Zona di più antica formazione, caratterizzata in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione, l'obiettivo è quello di favorire l'attività dell'impresa agricola zootecnica e forestale volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nella logica della multifunzionalità promossa dai DLgs. 227/2001 e DLgs.228/2001. Di conseguenza particolare attenzione è riservata agli interventi per la riconversione o la nuova realizzazione di strutture aziendali a tali attività dedicate. Ulteriore obiettivo è favorire l'attività agricola nel rispetto dei valori naturalistici e antropici esistenti e valorizzare le produzioni anche attraverso la messa in rete di percorsi tematici.

b) per la Zona di più recente formazione, caratterizzata in prevalenza da aziende di media e grande dimensione, l'obiettivo è favorire l'attività agricola, il prosieguo delle rinaturalizzazioni e l'uso ricreativo/turistico/didattico dei centri aziendali esistenti. In questa zona va perseguito l'obiettivo di incrementare le superfici destinate alla creazione di spazi

naturali e al ripristino di interventi con valenza paesaggistica come ad esempio la realizzazione di fasce boscate tampone.

c) per la Zona di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, caratterizzata da appoderamenti regolari di piccola dimensione, l'obiettivo è favorire un'attività agricola attenta alle piccole dimensioni poderali che caratterizzano questa zona, assicurando contestualmente la salvaguardia/riqualificazione/completamento e leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSA.

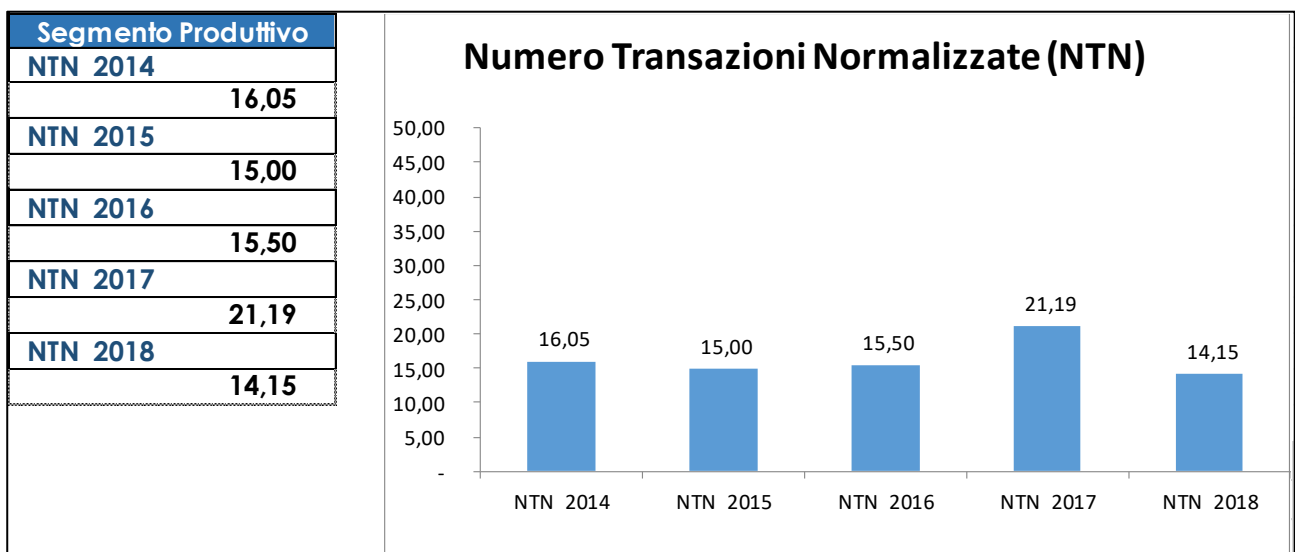
5. Il RUE esplicherà quali interventi nella Zona agricola ad alta vocazione produttiva sono ammissibili solo se inseriti in Programmi di Sviluppo Aziendale, di cui all'art. 6-7 LR 18/77.

### 13. NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE DEL SEGMENTO PRODUTTIVO DEL COMUNE DI RAVENNA (RA)

Importante indicatore sulla situazione del mercato immobiliare locale è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nello specifico:

- Numero di Transazioni Normalizzate (NTN): indica il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute nell'anno di riferimento nel segmento specifico (Produttivo: capannoni).

Per il segmento di mercato di interesse, le serie storiche dell'ultimo quinquennio disponibile (2014/2015/2016/2017/2018) relative all'andamento dell'indice per il Comune di Ravenna (RA), mostrano un mercato caratterizzato da un andamento in crescita dal 2015 al 2017 ed un andamento in lieve calo registrato nel 2018, come evidenziato dal grafico riportato di seguito:





## 14. VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI – METODO DELLA TRASFORMAZIONE

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo del *Valore di Trasformazione*.

Per immobili trasformabili/da valorizzare si intendono gli immobili che necessitano (o per i quali è comunque opportuno, in ottica di migliore valorizzazione) di interventi edilizi di sostanziale entità, finalizzati alla realizzazione di un bene significativamente diverso (per caratteristiche, dimensioni, destinazione d'uso, ecc.) da quello attuale.

Gli immobili trasformabili/da valorizzare sono stati stimati sulla base del criterio del Valore di Trasformazione, per il quale il Valore del bene deriva dall'attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

La componente positiva del DCF è costituita dai futuri ricavi da vendita dell'immobile trasformato, che sono stati determinati, in relazione alle specifiche localizzazioni e destinazioni d'uso, a partire dalle quotazioni correnti di mercato. I prezzi di mercato sono stati proiettati alla data di prevista vendita sulla base di una ragionevole previsione di trend del mercato immobiliare.

I costi da sostenere per realizzare la trasformazione sono stati raggruppati in tre categorie principali: i costi diretti di costruzione/ristrutturazione e, ove necessario, di demolizione (corrispettivo da riconoscere all'impresa di costruzioni per la esecuzione "chiavi in mano" dei lavori), i costi di concessione (importi da versare e/o opere di interesse pubblico da realizzare, per ottenere dal Comune i titoli autorizzativi), e i costi generali (oneri professionali per progettazione, direzione lavori, ecc.; costi amministrativi e gestionali; provvigioni per commercializzazione).

I costi sono stati da noi stimati, sulla base delle previste caratteristiche degli immobili da realizzare, facendo riferimento ai parametri standard di mercato, nelle diverse aree geografiche interessate. In presenza di specifici contratti di appalto e/o di prestazione professionale, nella stima si sono considerati i costi a carico della proprietà previsti da tali contratti.

La tempistica delle operazioni di sviluppo è stata determinata secondo nostre autonome considerazioni riguardo alla prevedibile durata dell'iter urbanistico-autorizzativo, ai tempi

di realizzazione delle opere e di collocazione sul mercato degli immobili finiti, in relazione alla loro entità e caratteristiche ed agli specifici ambiti urbani in cui essi sono inseriti.

Secondo il dettame dell'*highest and best use* (HBU), si considera uno sviluppo immobiliare che massimizzi il valore economico del bene oggetto di stima, e che sia fisicamente possibile, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile.

In conformità con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, con riferimento all'art. 106 delle NTA del Piano Strutturale Comunale, l'ipotesi valutativa prevede la realizzazione di circa 33 capannoni, ciascuno con una superficie di circa 2.000 mq.

I dati di base sono riepilogati nella tabella di seguito riportata:

#### DATI DI BASE

Dati Progettuali			
Superficie fondiaria oggetto di stima	218.811	mq	(rilevata da visura catastale)
Indice Utilizzazione Territoriale	0,30	mq/mq	(dato rilevato dall'art. 106 delle NTA del PSC)
Sup. produttiva realizzabile sull'area oggetto di stima	65.643	mq	(dato derivato)
Costi di costruzione capannone	300	€/mq	Rielaborazione Praxi su dato DEI 2019
Oneri urbanizzazione I e II	5%	%	Sul costo di costruzione
Contr. Costo di Costr.			
Costo lordo	353	€/mq	su Sup. Comm. (inclusi oneri, spese tecniche, generali e comm.)
Parametro vendita produttivo	570	€/mq	(Ricerca di Mercato - OMI)
Tasso attualizzazione	13,40%	annuo	

La valutazione della proprietà è stata elaborata secondo il criterio del Valore di Trasformazione. In base a tale criterio, il Valore deriva dalla attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi di realizzazione, tenendo conto degli oneri/proventi finanziari e del rischio imprenditoriale, correlato all'attuale situazione urbanistica, alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

Di seguito si riportano le assunzioni alla base della valutazione e le singole voci utilizzate nello sviluppo.

## RICAVI

Si riportano di seguito i comparabili individuati.

## INDAGINE DI MERCATO – SEGMENTO PRODUTTIVO

N.	Richiesta (euro)	Mq	Parametro (€/mq.)	Indirizzo o Zona	Piano	Stato
1	1.450.000	2.447	593	Via della Fornace - Ravenna	PT	Sufficiente
2	490.000	850	576	Via Faentina - Ravenna	PT	Sufficiente
3	1.350.000	3.000	450	Via Faentina, 218 - Ravenna	PT-P1°	Buono

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

### Comp. 1

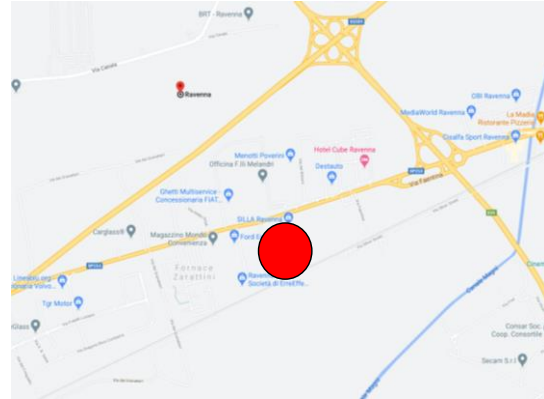
<https://www.immobiliare.it/annunci/65369526/>




In zona artigianale a Forace Zarattini, proponiamo capannone e uffici, completamente indipendente, con corte privata su tre lati, dotato di 5 accessi per i veicoli. L'immobile è composto da: uffici di mq 112, capannone di mq 2447, tettoia esterna di mq 178, corte privata di mq 1982. L'immobile è stato edificato per due stralci successivi, il primo nel 1980 e il secondo nel 1994, l'impianto elettrico è stato revisionato completamente nel 1994. Dotato di: riscaldamento e allarme. Immobile ideale per tipologia ad un uso artigianale, industriale e/o commerciale.

## Comp. 2

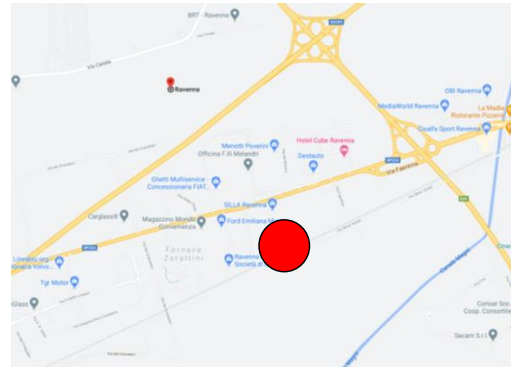
<https://www.immobiliare.it/annunci/53519064/>



Capannone di 850 mq circa a Ravenna in zona artigianale di Fornace Zarattini, Centro Commerciale MIR. Il capannone attualmente è composto da due spazi open space, con uffici, spogliatoi e servizi al pian terreno più due zone soppalcate. L'immobile possiede un'ampia vetrina di circa 20 mt lineari affacciata sulla galleria interna del centro commerciale.

## Comp. 3

<https://www.idealista.it/immobile/18025941/>



Capannone a destinazione commerciale di mq. 1.600 distribuito su due livelli con piazzale scoperto di proprietà ospitante 30 posti auto. Il fabbricato è dotato di ampie vetrate che favoriscano l'illuminazione naturale. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomi con pompa di calore di impianto di illuminazione e di allarme.

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

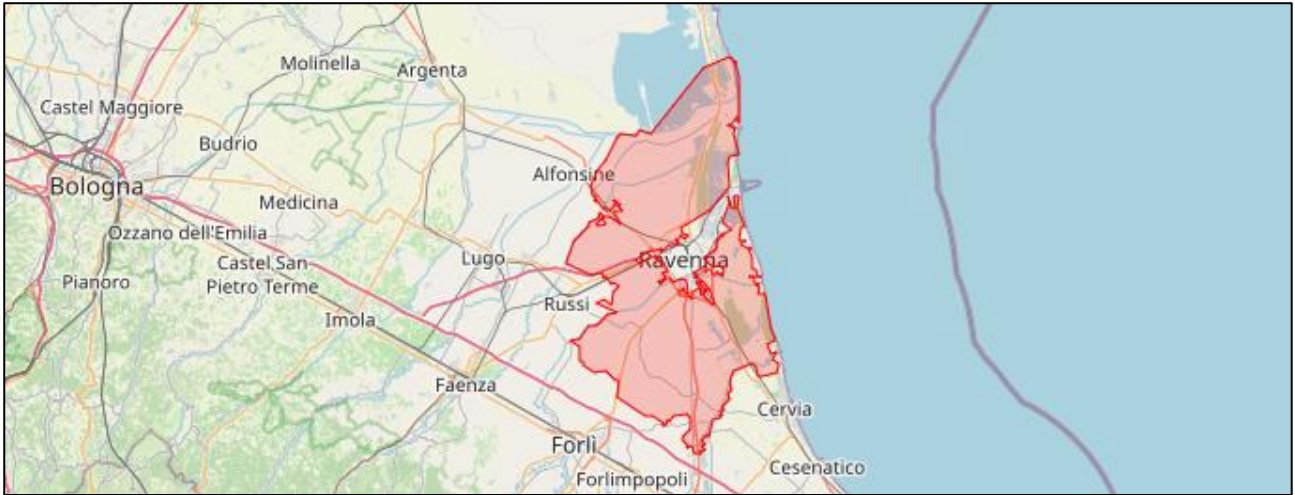
**a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia delle Entrate – Territorio di Ravenna**




All'interno della ripartizione del territorio comunale di Ravenna, il bene ricade nella Microzona classificata R1 – *Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI* in cui la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2020 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 325-485 €/mq per i capannoni tipici in un normale stato conservativo.

 <b>genzia entrate</b> delle Finanze							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: <b>RAVENNA</b>							
Comune: <b>RAVENNA</b>							
Fascia/zona: <b>Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI</b>							
Codice zona: <b>R1</b>							
Microzona: <b>0</b>							
Tipologia prevalente:							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	325	485	L	1,4	2,1	L

**b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line.**

All'interno dell'area identificata come *ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI*, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 228,72-422,74 €/mq per i capannoni tipici in un buono stato conservativo.



 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>275,89</b>	Valore medio Euro <b>382,69</b>	Valore massimo Euro <b>489,49</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>228,72</b>	Valore medio Euro <b>325,73</b>	Valore massimo Euro <b>422,74</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
 <b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro <b>204,70</b>	Valore medio Euro <b>315,94</b>	Valore massimo Euro <b>427,19</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

Il quadro riassuntivo dei parametri di riferimento è il seguente:

<b>Segmento di mercato: PRODUTTIVO</b>			
--	--	--	--

Fonte	Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Via Canala - Ravenna
-------	-----------------------	------------	----------------------

Vmax	485		Vmin	325
------	-----	--	------	-----

Fonte	Borsino immobiliare	Ubicazione	Via Canala - Ravenna
-------	---------------------	------------	----------------------

Vmax	422,74		Vmin	228,72
------	--------	--	------	--------

<b>Media generale</b>	
Vmax	<b>453,87</b>
Vmin	<b>276,86</b>
Vmedio	<b>365,36</b>

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- dell'analisi della situazione di mercato specifica della microarea in esame;
- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione specifica cui si riferiscono i comparabili individuati;
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo che, a valle della realizzazione, è considerato ottimo;

si adotta un parametro di vendita per il segmento produttivo pari a: **570 €/mq**.

## COSTI

### COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE

I costi di costruzione sono stati stimati mediante rielaborazione su dati DEI 2019:

Costi di costruzione capannone	300	€/mq	Rielaborazione Praxi su dato DEI 2019
Sistemazioni delle aree scoperte (viabilità/illuminazione/fognatura/acquedotto/gas)	10	€/mq	Rielaborazione Praxi su dato DEI 2019

### COSTI GENERALI

Nella voce rientrano:

- le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, ecc.), assunte nel 6% dei costi diretti;
- le spese generali (comprese spese notarili), assunte nel 3% dei costi diretti;
- i costi di commercializzazione degli immobili finiti, assunti nel 2% dei ricavi.

### ONERI CONCESSORI

Gli oneri concessori sono stati stimati come incidenza percentuale (5%) sui costi vivi di costruzione.

### TEMPI DELL'OPERAZIONE

Sono stati previsti i seguenti tempi dell'operazione:

- iter urbanistico: 1 anno;
- realizzazione: 2 anni;
- completamento vendita: 3 anni.



## TRENDS E TASSI

### VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

In considerazione del fatto che le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile, abbiamo ritenuto di assumere nella stima che l'andamento del mercato immobiliare per il prossimo biennio sia in linea con quello previsto per l'inflazione.

Le variabili macroeconomiche sono tratte dalle previsioni formulate da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali) e pubblicate sul numero di Ottobre 2020 di Consensus Forecast, da cui è tratta la tabella che segue:

Italy												
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30 <sup>1</sup>	
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6	
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5	
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1	
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1	
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7	
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1	
10 Year Treasury Bond Yield, % <sup>2</sup>	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 <sup>3</sup>	1.1 <sup>4</sup>	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3	

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Trend inflazione 1 <sup>^</sup> anno	0,40%
Trend inflazione 2 <sup>^</sup> anno	1,00%
Trend inflazione dal 3 <sup>^</sup> anno in poi	<b>1,65% annuo</b>

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^anno	0,00%
Trend mercato immobiliare 2^ anno	0,50%
Trend mercato immobiliare dal 3^ anno in poi	<b>1,65% annuo</b>

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2021, al 1,10% (previsione di Ottobre 2020).

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30 <sup>1</sup>
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, % <sup>2</sup>	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 <sup>3</sup>	1.1	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3

#### TASSO DI CAPITALIZZAZIONE E ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il tasso di capitalizzazione corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.

Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto cash on cash return), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il tasso di attualizzazione è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (cash-flow) previsti nell'arco dell'investimento stesso.

Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

## Variabili macroeconomiche e finanziarie di riferimento

Tra i fattori che concorrono a determinare, al punto di vista dell'investitore, la soglia di rendimento accettabile rispetto al rischio correlato alla acquisizione di un immobile, vi sono, oltre ai fattori specifici e caratteristici già esaminati, anche variabili di natura macroeconomica e finanziaria:

- Andamento prospettico dell'inflazione.
- Rendimento dei Titoli di Stato di durata analoga a quella dell'investimento immobiliare (convenzionalmente considerati come "risk free", nonostante le vicende degli ultimi mesi).
- Illiquidità caratteristica degli investimenti immobiliari.
- Costo del denaro, composto da un indicatore proprio dei mercati interbancari (Euribor o EurIRS) e dallo spread mediamente applicato dalle banche per il finanziamento delle operazioni di investimento immobiliare.
- Rapporto tra equity (capitale proprio dell'investitore) e debito (capitale chiesto in prestito ai finanziatori).

## Rendimenti di mercato

In linea teorica, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free;
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; produttivo.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo, con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di tale intervallo, il tasso di capitalizzazione specifico dell'immobile in esame viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfritto);
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento);

- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate best practices del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di capitalizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

Nella pagina successiva si commenta in dettaglio il procedimento utilizzato per la determinazione dei tassi utilizzati nella stima.

### VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione	<b>1,65%</b>	<b>annuo</b>
Trend mercato immobiliare	<b>1,65%</b>	<b>annuo</b>
Trend EurIRS	<b>0,13%</b>	<b>annuo</b>
Previsione rendimento Titoli di Stato	<b>1,10%</b>	<b>anno 2021</b>

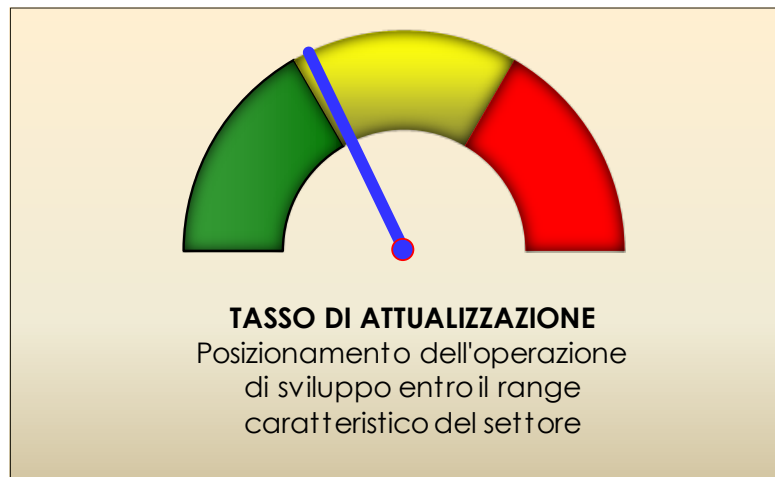
### TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

<b>Tasso di attualizzazione</b>	<b>13,40%</b>
---------------------------------	---------------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al **50%** dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al **4,01%** (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **22,79%** annuo.

**DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)**

progressivo anni	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50
Trend inflazione	1,0040	1,0140	1,0307	1,0477	1,0650	1,0826
Trend mercato	1,0000	1,0050	1,0216	1,0385	1,0556	1,0730

COSTI	Incidenza		TUTTI	Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Completamento vendita		
				1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno			
<b>COSTI GENERALI</b>												
Spese tecniche	6%	dai costi di costruzione	1.274.000	426.365	430.612	437.704						
Spese generali	3%	dai costi di costruzione	637.000	106.591	107.653	109.426	111.231	113.063	114.936			
Spese commercializzazione	2%	dai ricavi	748.000	0	0	191.124	194.286	197.485	200.741			
<b>Totale Costi generali</b>			<b>2.659.000</b>	<b>532.956</b>	<b>538.265</b>	<b>738.254</b>	<b>305.517</b>	<b>310.553</b>	<b>315.677</b>			
<b>ONERI DI CONCESSIONE/OPERE</b>												
Oneri di concessione/opere a scomputo	5%	dai costi di costruzione	1.061.250	1.061.495								
<b>Totale Oneri di concessione/opere</b>			<b>1.061.250</b>	<b>1.061.495</b>								<b>0</b>
<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>												
Costi di costruzione capannoni	300		65.643	mq	19.693.000	0	9.984.351	10.148.783	0	0	0	0
Costi delle urbanizzazioni delle aree scoperte (viabilità/illuminazione/fognatura/acquedotto/gas)	10		153.168	mq	1.532.000	0	776.724	789.516	0	0	0	0
<b>Totale Costi di costruzione</b>			<b>21.225.000</b>			<b>0</b>	<b>10.761.075</b>	<b>10.938.304</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TOTALE COSTI</b>	<b>24.945.250</b>	<b>1.598.451</b>	<b>11.299.340</b>	<b>11.676.558</b>	<b>305.517</b>	<b>310.553</b>	<b>315.677</b>
---------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	----------------	----------------	----------------

RICAVI	Parametro	Canone	Cap Rate	Quantità	U.M.	TUTTI	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno
Capannoni	570			65.643	mq	37.416.681	0	0	9.556.220	9.714.306	9.874.262	10.037.025

<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>37.416.681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.556.220</b>	<b>9.714.306</b>	<b>9.874.262</b>	<b>10.037.025</b>
----------------------	-------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------	-------------------

<b>CASH FLOW</b>	<b>-1.598.451</b>	<b>-11.299.340</b>	<b>-2.120.338</b>	<b>9.408.789</b>	<b>9.563.709</b>	<b>9.721.348</b>
------------------	-------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Tasso di attualizzazione annuo</b>	<b>13,40%</b>	0,9390603	0,8280955	0,7302429	0,6439532	0,5678600	0,5007584
---------------------------------------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>€ 3.950.000</b>	-1.501.041,85	-9.356.932,47	-1.548.361,84	6.058.819,83	5.430.847,50	4.868.046,19
---------------------------------	--------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------


	Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Completamento vendita		
	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	4° anno	5° anno	6° anno
PIANO COSTI			50%	50%					
PIANO INCASSI			25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

## 15. VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI – METODO DEL CONFRONTO

La valutazione dei terreni che ricadono in Zona agricola è operata con il criterio sintetico-comparativo attribuendo un parametro che, partendo dalle quotazioni dei terreni agricoli della zona, considera le caratteristiche specifiche in termini di dimensioni, forma, ubicazione e qualità di coltura in atto del lotto oggetto di valutazione.

In ragione della scarsa trasparenza del mercato fondiario locale con la conseguente bassa attendibilità dei dati di comparazione, risulta preferibile utilizzare i riscontri parametrici delle più autorevoli fonti ufficiali. I Valori Agricoli Medi (VAM) determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Il Comune di Ravenna rientra nella Regione Agraria n. 3 della Provincia di Ravenna all'interno della quale i VAM per le varie colture di interesse sono evidenziati di seguito.

		Ufficio del territorio di RAVENNA				Data: 28/10/2020 Ora: 12.29.39			
Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2020									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.- del 30/01/2020					Pubblicazione sul BUR n.191 del 11/06/2020				
REGIONE AGRARIA N°: 3 PIANURA DI RAVENNA Comuni di: CERVIÀ, RAVENNA					REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANURA DEL LAMONE Comuni di: BAGNARA DI ROMAGNA, CASTEL BOLOGNESE, COTIGNOLA, FAENZA, RUSSI, SOLAROLO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
PRATO	10300,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	11400,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
PRATO ARBORATO	10900,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	12300,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
PRATO ARBORATO IRRIGUO	12900,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	13300,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
PRATO IRRIGUO	12900,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	13800,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
SEMINATIVO	25900,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	31600,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
SEMINATIVO IRRIGUO	29500,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	36100,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
VIGNETO	33000,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	38700,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
VIGNETO D.O.C.	37900,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	43000,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	
VIGNETO IRRIGUO	34600,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	40300,00			6-CON IMPIANTI DRENAGGIO +EURO 2000/HA)	



Lo sviluppo della valutazione è riportato dettagliatamente nella tabella seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>Parametro €/mq</i>	<i>Valore di Mercato (euro)</i>
Terreni agricoli - Seminativo	-	16.084	2,59	41.658
<b>TOTALE TERRENI</b>		<b>16.084</b>		
<b>TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE</b>				<b>41.658</b>

che si arrotonda a € **40.000**

## 16. RIEPILOGO PERIZIA

CAP.	UBICAZIONE CESPITE	RAVENNA – VIA CANALA		
A	TIPO PERIZIA	FULL	DRIVE BY	ADVANCED
	QUOTA PROPRIETÀ –Fondo Immobiliare REAL BLU FUND	100%		
3	DESTINAZIONE – FG. 68 P.LLE 48-115-5-259-263 FG. 67 P.LLE 426-593-8-12-121-438-591	TERRENI		
3	SUPERFICIE LORDA - MQ	234.895		
20	VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 3.990.000		

**PRAXI S.p.A.**

**Un procuratore**

**Dott. Ing. Andrea Guadalupi**



### ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- |   |      |                             |
|---|------|-----------------------------|
| ▪ documentazione fotografica              | X si | <input type="checkbox"/> no |
| ▪ estratto di mappa                       | X si | <input type="checkbox"/> no |
| ▪ certificato di Destinazione Urbanistica | X si | <input type="checkbox"/> no |

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Foto satellitari

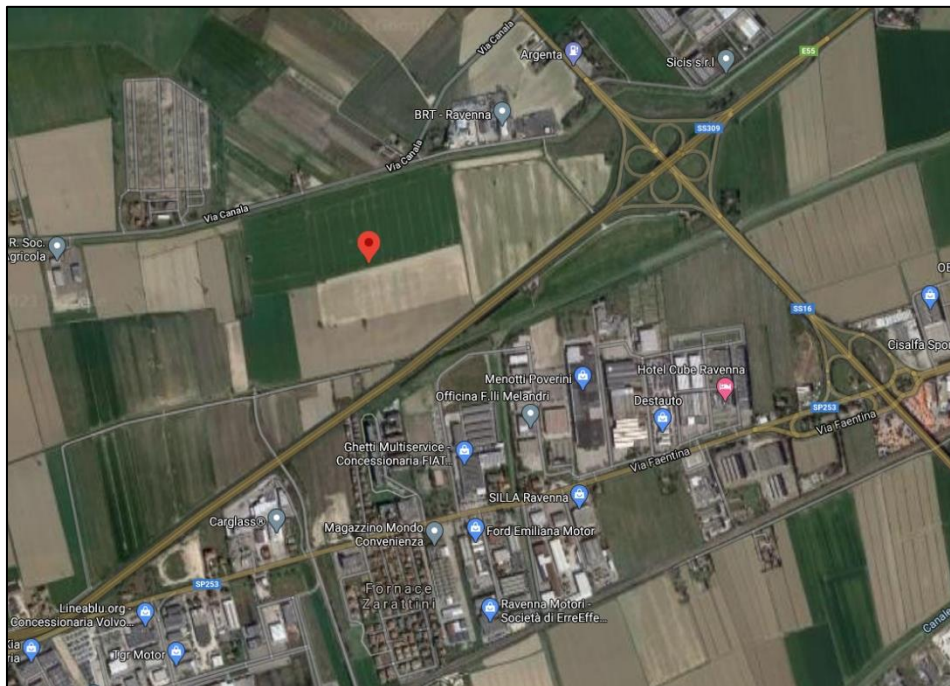
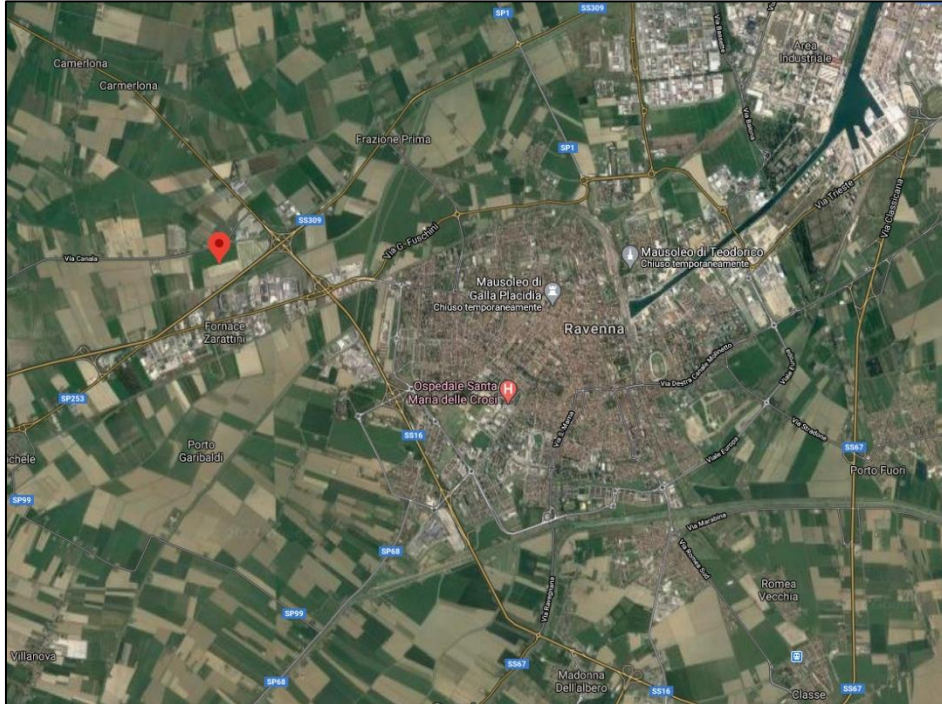


Foto Esterne























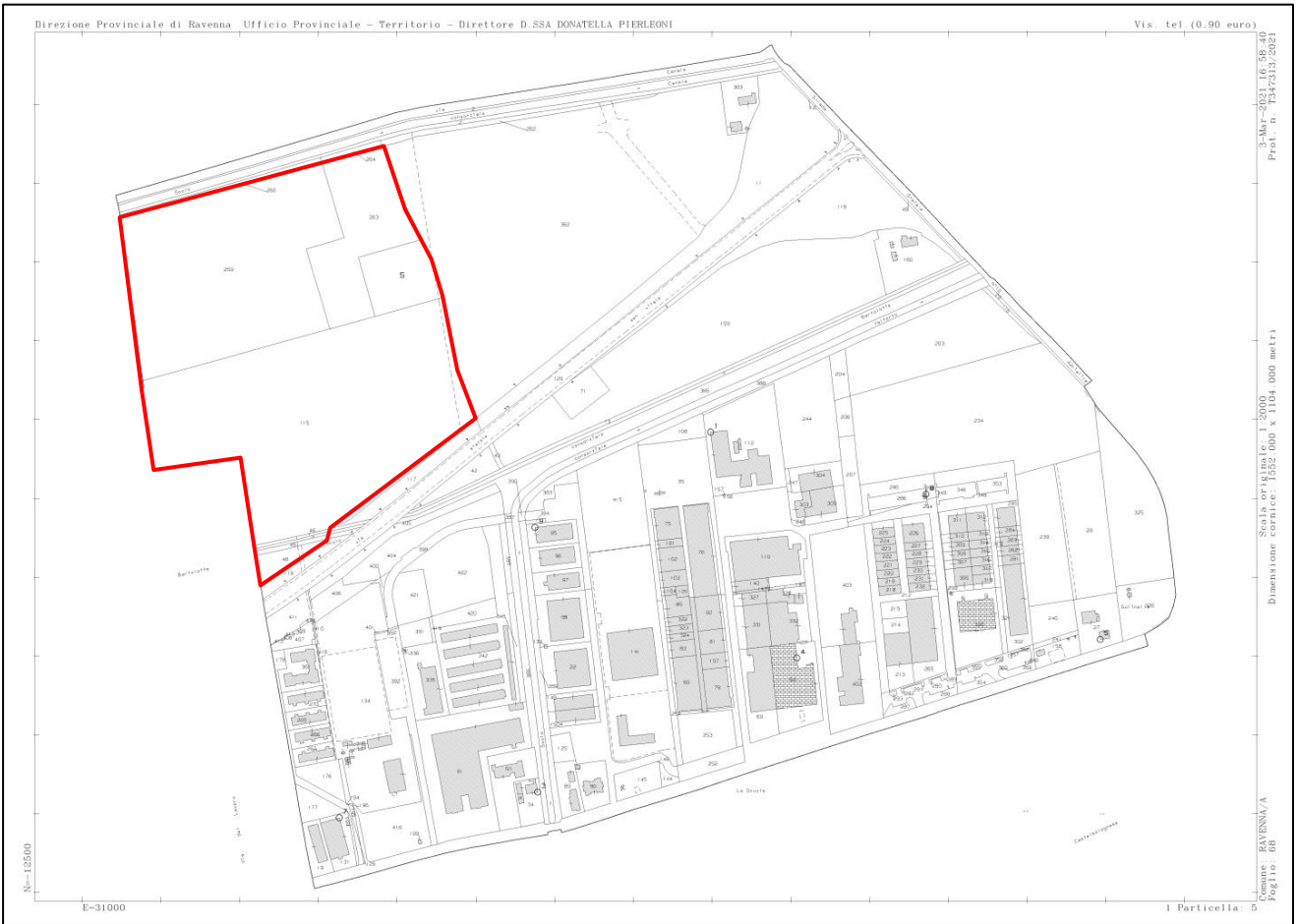






**ESTRATTO DI MAPPA**





**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Comune di Ravenna

VIVA DANTE  
RAVENNA 1321-2021

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

Marca da Bollo n. **01161814133119** del **25.09.2020** di € **16,00**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
 ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21 ottobre 2004 art.12 comma 3 e s.m.i.

**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda **PG. 174667** presentata in data **06.Ottobre.2020** da **Massimo Pari**

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

**CERTIFICA**

**che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna**

- Foglio 68 Mappali 48, 115, 5, 259, 263
- Foglio 67 Mappali 426, 593, 8, 12, 121, 438, 591

**è destinata:**

**-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:**

-parte a "Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.106;

-parte a "Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.76 C.4a;

-parte a "Sistema della mobilità, viabilità carrabile, strada urbana di scorrimento e/o interquartiere di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.38 C.1/2;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, verde di filtro e mitigazione, aree di filtro", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.58;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, principali svincoli e connessioni a raso 2° livello", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.38 C.5;

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: [gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di Ravenna



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

L'area è inserita in parte negli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.22 C.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.30;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.33 C.3;

**-dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:**

-parte a "Spazio urbano, Città di nuovo impianto, Prevalentemente per attività produttiva", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.I.1.3 c8;

-parte a "Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.VI.2.3;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, Verde di filtro pubblico e privato, Verde di mitigazione e filtro", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.I.1.3;

-parte a "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Strade di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.2.3 c1;

-parte a "Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Elettrodotti (132 - 220 - 380 KV)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;

-parte a "Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 - Reticolo idrografico", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.V.2.4;

L'area è inserita in parte negli "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA da approvare", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. I.1.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile di progetto, Principali svincoli e connessioni di progetto, A raso - 3° LIVELLO", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.2.3 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Primo Livello, Connessioni primarie di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c2;

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: [gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)





Comune di Ravenna



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
 U.O. Gestione Attuativa Aree Produttive e Portuali

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.1.2 c3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50 ml.....)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art. IV.2.3 c4;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all' Art.IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

Ravenna, (data e numero di Protocollo Generale)

Il Dirigente del Servizio  
 Ing. Valentino Natali  
 (documento firmato digitalmente)

Piazza C.L. Farini 21 - 48121 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: [gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:gestioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)

