



FORLIMPOPOLI
gennaio 2018

SCOPE OF WORK2

DESCRIZIONE DELL’OGGETTO DI VALUTAZIONE.....2

DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI2

ASSUNZIONI3

VALUTAZIONE4

 1. [REDACTED].....4

 2. **Area dell’Ex Zuccherificio**.....5

 2.1 **Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico**6

 2.2 **Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale**.....7

 3. [REDACTED]9

 3.1 [REDACTED]9

 3.2 [REDACTED]10

 3.3 [REDACTED]12

 3.4 [REDACTED]13

 3.5 [REDACTED]14

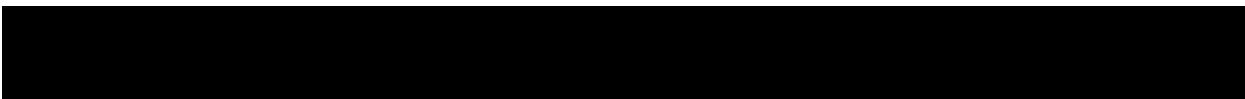
 4. **Vasche RONCO**15

INQUADRAMENTO URBANISTICO22

ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE25

TEMPI DI VENDITA27

ANALISI PROCEDURE D’ASTA TRIBUNALE DI FORLI’27





SCOPE OF WORK

Lo scopo del presente elaborato è di descrivere il processo valutativo utilizzato per le aree dell'ex stabilimento [redacted] a Forlimpopoli, in particolare si articolerà nei seguenti approfondimenti: descrizione dei metodi di stima utilizzati per la determinazione del valore attuale dei cespiti; esposizione delle assunzioni tecniche alla base delle valutazioni e considerazioni di mercato; inquadramento urbanistico finalizzato alla definizione dei tempi e dei costi dell'iter amministrativo per arrivare alla definizione di una convenzione di lottizzazione nell'ipotesi che tale iter possa migliorare l'appetibilità commerciale delle aree; analisi delle procedure all'asta del tribunale di Forlì.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE

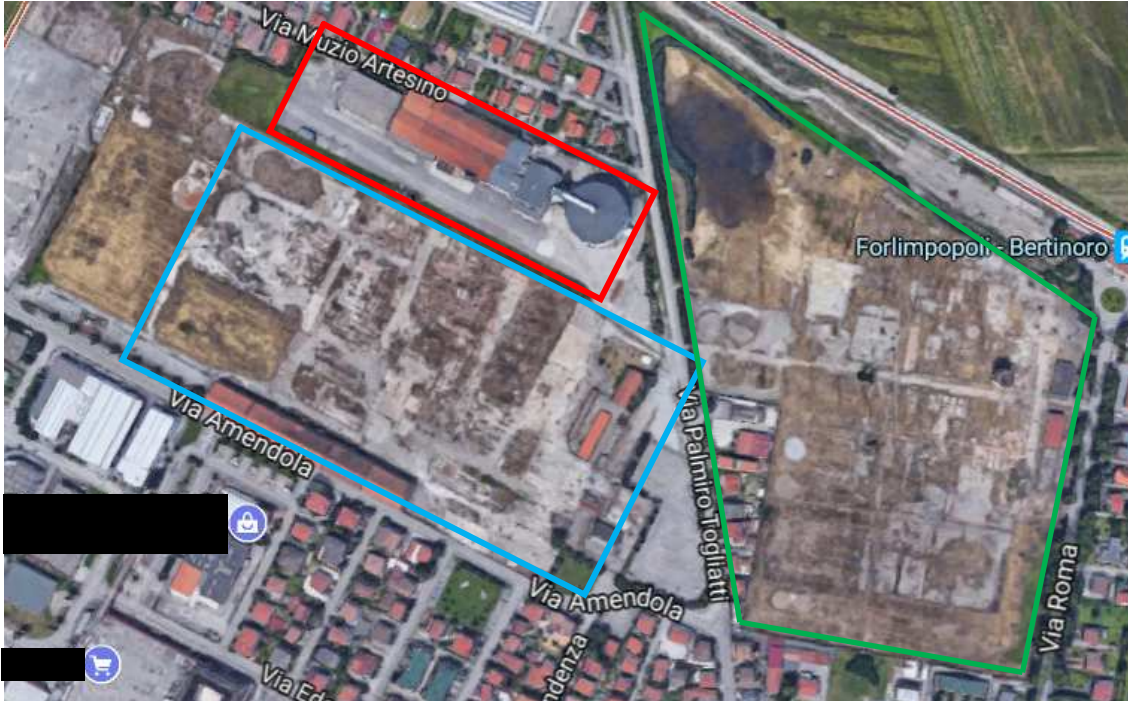
Oggetto del Rapporto estimativo N. 000910107.Y0258 e della presente Relazione Integrativa è il complesso dell'ex stabilimento [redacted] a Forlimpopoli.

Il complesso di presenta oggi composto da diverse porzioni distinte tra loro morfologicamente dalla rete viaria o riconducibili a fabbricati indipendenti. Tale suddivisione è stata funzionale sia al processo valutativo che all'ideazione di scenari di sviluppo.

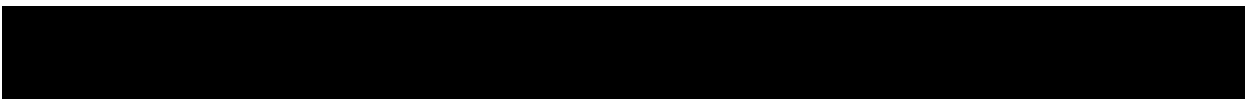
La valutazione è stata condotta analizzando separatamente i seguenti "comparti":

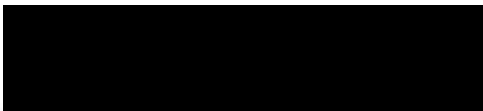
- [redacted]
- Area dell'Ex Zuccherificio
- [redacted]

La mappa sotto riportata evidenzia come i tre comparti siano fisicamente distinguibili.



DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI





L'analisi degli immobili ha portato alla scelta di applicare approcci valutativi differenti. In particolare mentre per lo stabilimento [REDACTED] è stata fatta una valutazione degli immobili nello stato in cui si trovano alla data della stima, per i due comparti Area dell'Ex Zuccherificio e [REDACTED] è stato utilizzato il metodo che porta alla determinazione di un valore di trasformazione¹. E' stata scelta questa metodologia estimativa in quanto risulta la più idonea per immobili che presentano potenzialità anche differenti dallo stato di fatto.

La scelta della metodologia del valore di trasformazione non implica un limite alla trasferibilità allo stato attuale dell'immobile. I tre lotti stimati sono infatti liberamente commerciabili nello stato in cui si trovano alla data del sopralluogo, non necessitando di opere o di azioni per poterli immettere sul mercato.

Il calcolo del valore futuro è stato effettuato attraverso la rilevazione diretta di dati di mercato con l'applicazione del Market Comparison Approach, o attraverso la rilevazione dei canoni di mercato con l'applicazione dell'Income Approach.

Il valore futuro viene quindi ricondotto alla data della stima attraverso l'analisi di un flusso di cassa che tiene in considerazione i tempi e i costi della trasformazione edilizia necessaria alla formazione del valore futuro. I costi di trasformazione considerati sono comprensivi sia dei costi delle opere edilizie (materiali e mano d'opera) sia delle spese tecniche e degli oneri necessari alla trasformazione. Questa precisazione è doverosa dal momento che, se in un prossimo futuro si arrivasse alla definizione di un piano di lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe (vedasi paragrafo "ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE").

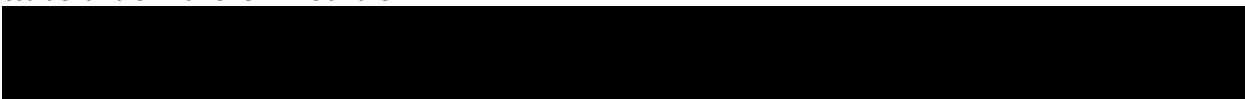
ASSUNZIONI

Le valutazioni immobiliari sono state condotte conformemente agli Standard Europei ed Internazionali, e di conseguenza in conformità alle Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015, tramite l'applicazione dei Metodi di Stima riconosciuti dagli stessi, in considerazione di alcune assunzioni:

- Le volumetrie edificabili ipotizzate sono state desunte dai dati presenti nel Master Plan fornito dal cliente, verificandone la congruenza con gli strumenti di Pianificazione Urbana in vigore e con la Scheda d'Ambito A11-1 del PSC relativa al comparto [REDACTED]
- Dal momento che nella Scheda si legge tra le Condizioni: "possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [REDACTED] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali." per l'area dell'Ex Zuccherificio [REDACTED] stati considerati gli stessi parametri dell'Area [REDACTED]
- Le aree da cedere a standard previste dalla Scheda d'Ambito A11-1, sono state ipotizzate all'interno delle aree di proprietà pertanto non è necessaria l'acquisizione di ulteriori aree deputate a questo scopo e di conseguenza non costituisce un costo.
- Così come indicato dalla Scheda d'Ambito A11-1 la superficie relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.
- Il saggio di variazione dei prezzi del mercato immobiliare di riferimento nell'arco temporale dei tre anni futuri – previsto per la trasformazione – è stato assunto pari allo 0%.

¹ Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 R.3.2.5 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 N.2.5.10 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione (immobili in sviluppo) il valore di mercato è posto pari al valore di trasformazione. Il calcolo del valore di trasformazione viene determinato mediante l'impiego dell'analisi del flusso di cassa della valorizzazione immobiliare.



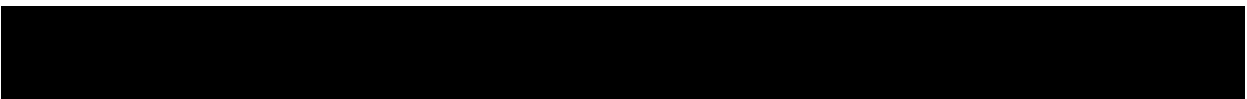


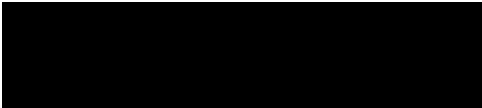
- Nell'ipotesi che vengano implementate le azioni necessarie alla definizione di un piano di lottizzazione si assume cautelativamente che l'incremento di valore delle aree non abbia una componente di utile, ma che sia dato dalla mera somma del valore ante operam e dei costi sostenuti.

VALUTAZIONE

Di seguito si dettagliano le considerazioni effettuate e gli strumenti utilizzati al fine della determinazione dei valori attuali dei diversi lotti oggetto di stima.

1. 





2. Area dell'Ex Zuccherificio

L'area denominata "Ex zuccherificio" è caratterizzata dalla presenza di una vasta area che è stata, negli anni passati, oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo, di un fabbricato che era destinato a magazzino ubicato lungo la via Amendola, di due fabbricati in prossimità di Via Togliatti destinati a uffici e a mensa.



Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti. L'area risulta pertanto pronta ad una trasformazione.

Lo studio del valore commerciale di questa area è stato condotto in considerazione di alcuni fattori ritenuti determinanti. Innanzi tutto è stato considerato che i manufatti esistenti non hanno un particolare pregio né di natura architettonica né di natura storica. L'area pertanto è stata considerata unicamente per la sua pura potenzialità edificatoria. D'altra parte la presenza, in passato, in questo sito dello stabilimento di trasformazione della materia prima in zucchero ha caratterizzato la storia della città di Forlimpopoli, con tutte le implicazioni di natura economica, demografica oltre che paesaggistico/architettonica. Questa considerazione unita allo studio dello strumento urbanistico ha portato a condurre la valutazione verso l'analisi dello sfruttamento della potenzialità edificatoria in due direzioni:

- mantenimento di una porzione del lotto a destinazione produttiva con la creazione di un incubatore tecnologico, in continuità con la tradizione industriale del comparto;
- trasformazione della restante porzione del lotto in residenziale.

L'area oggetto di queste considerazioni ha una superficie complessiva di 115.000 mq di Superficie Territoriale. L'attuale strumento urbanistico non ha elaborato specifica Scheda d'Ambito ma con riferimento alla Scheda D'Ambito A11-1 Comparto di riqualificazione [REDACTED] in cui viene riportata la "possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [REDACTED] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali", è stato applicato lo stesso indice di edificabilità della confinante area [REDACTED], definito pari al 40%, e corrispondenti a 46.000mq di s.l.p. La stima della potenzialità edificatoria è stata suddivisa in due parti:

- 14.000 mq s.l.p. per la parte a destinazione produttiva (Polo Tecnologico);
- 32.000 mq s.l.p. per la parte residenziale.

Di seguito si riepilogano i valori, il cui calcolo viene meglio dettagliato nei paragrafi successivi.

Denominazione lotto	valore futuro	valore attuale	Costi di trasformazione
---------------------	---------------	----------------	-------------------------



2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 11.024.000,00	€ 1.944.000,00	€ 8.893.000,00
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale	€ 57.150.000,00	€ 6.994.000,00	€ 43.313.000,00

2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico

La vocazione dell'area è stata considerata in chiave più attuale ipotizzando il mantenimento di un legame con il passato produttivo, ma reinterpretato in funzione di nuove esigenze. La creazione e lo sviluppo di un Polo Tecnologico che possa essere incubatore di imprese, suggerito dagli studi condotti dalla proprietà, è risultato essere il punto di incontro tra tradizione e innovazione.

Il polo tecnologico ipotizzato si collocherebbe fisicamente in corrispondenza dell'attuale fabbricato a destinazione magazzino (via Amendola).

La valutazione è stata condotta ipotizzando la messa a reddito del futuro fabbricato destinato a Polo tecnologico. L'applicazione dell'Income Approach ha portato alla determinazione del valore futuro in complessivi €11.024.000, ipotizzando un canone medio di locazione di 40€/mq anno e un saggio di capitalizzazione del 5,08%. E' stato applicato un saggio di variazione dei prezzi pari a 0%, nell'ipotesi che il mercato immobiliare per questo particolare segmento non subisca variazioni nell'imminente futuro.

Per arrivare alla determinazione del valore attuale è stato ipotizzato un intervento di trasformazione ordinario, trattandosi del mantenimento di destinazione affine all'artigianale/industriale, in area area completamente urbanizzata e di facile accesso. E' stato pertanto impostato un flusso di cassa della durata di 24 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 3,58 %.

Il valore attuale dell'area del Polo Tecnologico è stata determinata in € 1.944.000.

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	24												
VALORE FUTURO	11.024.000														
TIPOLOGIA IMMOGILIARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Superficie</th> <th>Costo unitario (mq)</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>laboratori</td> <td>15400</td> <td>550</td> <td>8.470.000</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo	laboratori	15400	550	8.470.000				
Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo												
laboratori	15400	550	8.470.000												
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Di cui:</th> <th>%</th> <th>€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impianti</td> <td>40</td> <td>3.388.000</td> </tr> <tr> <td>Opere murarie</td> <td>40</td> <td>3.388.000</td> </tr> <tr> <td>Rifiniture</td> <td>20</td> <td>1.694.000</td> </tr> </tbody> </table>		Di cui:	%	€	Impianti	40	3.388.000	Opere murarie	40	3.388.000	Rifiniture	20	1.694.000	8.470.000
Di cui:	%	€													
Impianti	40	3.388.000													
Opere murarie	40	3.388.000													
Rifiniture	20	1.694.000													
ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE			169.000												

PROGETTAZIONE,
DL, SPESE E
ONERI VARI

254.000

TOTALE

8.893.000

INDICI

Descrizione	Valore
Incidenza spese (%)	10
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
Rapporto complementare area immobili	1,9
Rendimento atteso	4,5
Saggio del terreno (%)	1,9
Saggio fabbricato (%)	4,5
Saggio rendimento (%)	3,58
Saggio rendimento (applicato) (%)	3,58

FLUSSI

Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	0%		%		
6	25%	2.223.250	%		2.184.470,35
12	25%	2.223.250	33%	3.637.920	1.365.748,88
18	25%	2.223.250	33%	3.637.920	1.341.926,43
24	25%	2.223.250	34%	3.748.160	1.421.266,85
	100%		100%		

VALORE ATTUALE
NETTO

1.944.000

VALORE
FINALE

1.944.000

2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale

La valutazione è stata condotta attraverso un'approfondita analisi del mercato immobiliare residenziale attuale: sono stati individuati i valori attuali di diverse compravendite effettuate di recente di immobili nuovi ed è stato applicato il metodo di confronto diretto – Market Comparison Approach – per la determinazione del valore futuro.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.²

Tale metodo di stima infatti fornisce il collegamento più diretto alle effettive transazioni di mercato che sono state analizzate per produrre la valutazione. Il metodo comparativo stima il valore di mercato analizzando i prezzi ottenuti dalle vendite di immobili analoghi a quello in esame e adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze tra gli elementi comparabili e l'immobile in esame in funzione delle loro caratteristiche (data, superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Ai fini della determinazione del valore futuro è stato applicato un saggio di variazione dei prezzi pari a 0%, nell'ipotesi cautelativa che il mercato immobiliare per questo particolare segmento non subisca variazioni nell'imminente futuro.

Il valore futuro è stato determinato in complessivi € 57.150.000. Per arrivare alla determinazione del valore attuale è stato costruito un flusso di cassa della durata di 48 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 7,46%. Il valore attuale dell'area Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale è stata determinata in € 6.994.000.

² Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 R.3.4.1 e R.3.4.2.

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

0

PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)

48

VALORE FUTURO

57.150.000

TIPOLOGIA IMMOGILIARE

Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo
appartamenti in condominio	36800	1.100	40.480.000

Di cui:

% €

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Impianti	20	8.096.000
Opere murarie	50	20.240.000
Rifiniture	30	12.144.000

40.480.000

ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE

809.000

PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI

2.024.000

TOTALE

43.313.000

INDICI

Descrizione	Valore
Incidenza spese (%)	15
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
Rapporto complementare area immobili	1,9
Rendimento atteso	10,5
Saggio del terreno (%)	1,9
Saggio fabbricato (%)	10,5
Saggio rendimento (%)	7,46
Saggio rendimento (applicato) (%)	7,46

FLUSSI

Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	0%		%		-
6	25%	10.828.250	%		10.445.489,43
12	25%	10.828.250	%		10.076.258,81
18	25%	10.828.250	10%	5.715.000	-4.589.956,68
24	25%	10.828.250	10%	5.715.000	-4.427.709,37
30	%		20%	11.430.000	9.547.701,43
36	%		30%	17.145.000	13.815.309,16
42	%		20%	11.430.000	8.884.640,69
48	%		10%	5.715.000	4.285.291,73
	100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO

6.994.000

VALORE FINALE

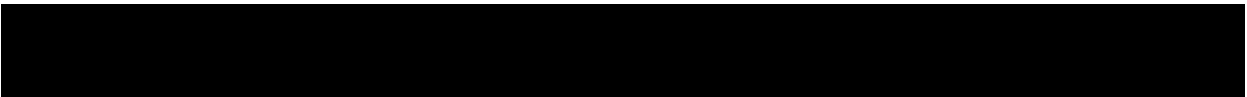
6.994.000

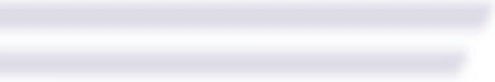


3. [Redacted]

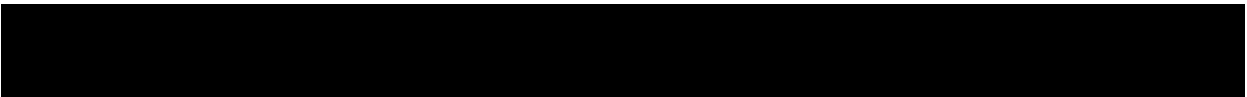
3.1 [Redacted]

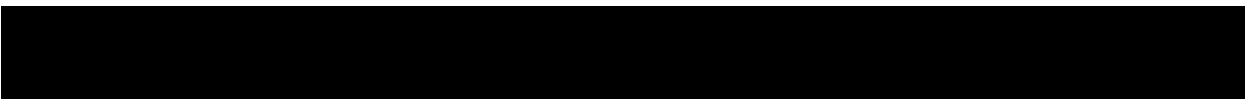
³ Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 R.3.5.1 e R.3.5.4.





3.2 







3.3 



[REDACTED]

[REDACTED]

3.4 [REDACTED]

[REDACTED]



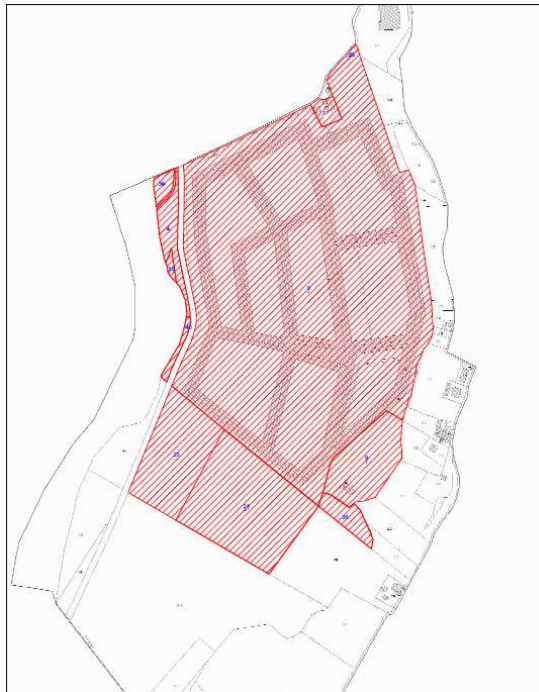
3.5 



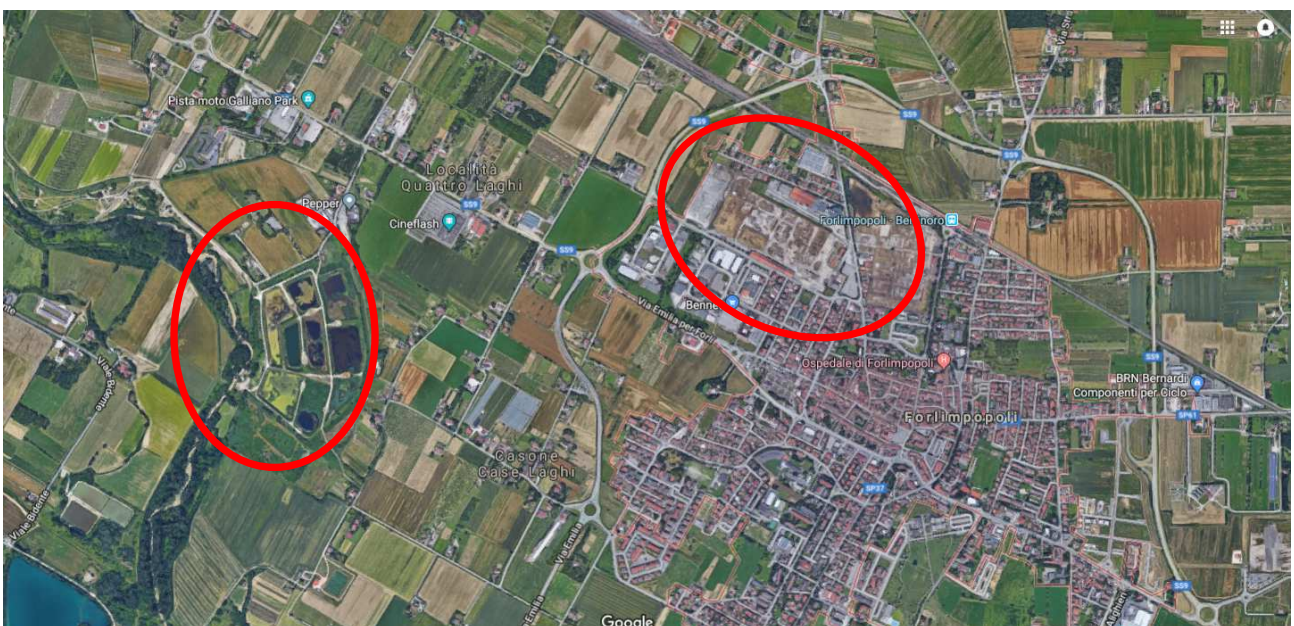
4. Vasche RONCO

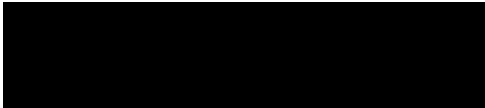
L'area è caratterizzata dalla presenza di invasi costituiti da terrapieni realizzati originariamente allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola. La particella interessata da queste vasche è la particella 8 del foglio 20 del NCEU del Comune di Forlimpopoli. La particella risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati con categoria da definire (F/4). Attorno a queste vasche vi sono alcune particelle di terreni, due fabbricati rurali a destinazione residenziale non abitabili, un fabbricato che era adibito a depuratore oggi non in uso e una cabina elettrica.

L'area è meglio evidenziata nella mappa di seguito riportata:



Le vasche si trovano a una certa distanza dagli ex stabilimenti descritti nei capitoli precedenti:





La valutazione delle proprietà descritte è stata svolta in assenza di sopralluogo, con il supporto della documentazione fornita dalla Committente.

In particolare le stime sono state effettuate analizzando due segmenti di mercato relativi a:

- Abitazioni rurali
- Terreni

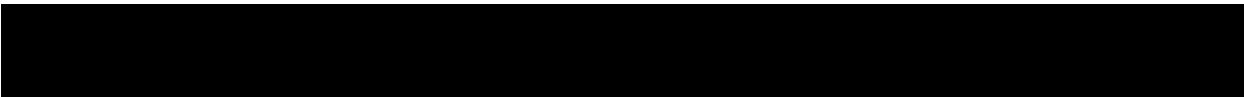
Le due abitazioni rurali sono in stato di abbandono, presumibilmente da diversi anni, in particolare il fabbricato censito al sub 3 è quasi totalmente diruto. Ai fini valutativi sono state considerate entrambe come prive dei requisiti minimi di abitabilità sulla base di quanto desumibile da immagini satellitari.

Non potendo applicare comparazione diretta di mercato a fabbricati non utilizzabili, è stato adottato il metodo di trasformazione con determinazione del valore attuale netto.

Le consistenze immobiliari sono di seguito riportate:

Rudere sub 2 ripostiglio e corte
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

TIPO DI MISURA	da planimetria				
	Elaborato grafico utilizzato	planimetria catastale	Fornito da	CLIENTE	
CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	Superficie Interna Lorda				
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	201			
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	1.	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
		deposito	99	0,35	34,65
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna condominiale (mq)	Misura (mq)	Quota (%)		
		1474	50,0%		
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	235,65				
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	235,65				



Rudere subalterno 3 e corte
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

TIPO DI MISURA	da planimetria				
	Elaborato grafico utilizzato	planimetria catastale	Fornito da	CLIENTE	
CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	Superficie Interna Lorda				
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	68			
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1.	portico	18	0,20	3,6
	2.	deposito	67	0,35	23,45
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna condominiale (mq)	Misura (mq)	Quota (%)		
		1474	50,0%		
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	95,05				
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	95,05				

Ai fini della determinazione del valore futuro è stato applicato un saggio di variazione dei prezzi pari a 0%, nell'ipotesi cautelativa che il mercato immobiliare per questo segmento non subisca variazioni nell'imminente futuro.

Il valore futuro è stato determinato in complessivi € 494.000.

Per arrivare alla determinazione del valore attuale è stato costruito un flusso di cassa della durata di 24 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 7,83%.

Il valore attuale dei due ruderi a destinazione residenziale è stata determinata in € 35.000.

RUDERE SUBALTERNO 2

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

0

PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)

18

VALORE FUTURO

349.000

TIPOLOGIA IMMOGILIARE

Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo
Fabbricato indipendente su due livelli	233	850	198.050
Deposito	119	350	41.650

Descrizione	Costo unitario (cad)	Costo
Demolizione fabbricato e bonifica area	25.000	25.000

Di cui:

%

€

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Impianti

22

58.234

Opere murarie

45

119.115

Rifiniture

33

87.351

264.700

ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE

8.500

PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI

14.000

TOTALE

287.200

INDICI

Descrizione	Valore
Incidenza spese (%)	15
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
Rapporto complementare area immobili	0,15
Rendimento atteso	10,5
Saggio del terreno (%)	1,9
Saggio fabbricato (%)	10,5
Saggio rendimento (%)	7,83
Saggio rendimento (applicato) (%)	7,83

FLUSSI

Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	35%	100.520	%		-100.520
6	25%	71.800	%		-69.144,66
12	20%	57.440	%		-53.270,02
18	15%	43.080	%		-38.474,98
24	5%	14.360	100%	349.000	287.815,88
	100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO

26.000

VALORE FINALE

26.000

RUDERE SUBALTERNO 3

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

0

PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)

18

VALORE FUTURO

145.000

TIPOLOGIA IMMOGLIARE

Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo
Fabbricato indipendente su due livelli	83	850	70.550
Deposito	83	350	29.050
Portico	18	100	1.800

Descrizione	Numero	Costo unitario (cad)	Costo
Demolizione fabbricato e bonifica area	1	9.000	9.000

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Di cui:

%

€

Impianti

22

24.288

Opere murarie

45

49.680

Rifiniture

33

36.432

110.400

ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE

4.500

PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI

7.000

TOTALE

121.900

INDICI

Descrizione	Valore
Incidenza spese (%)	15
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
Rapporto complementare area immobili	0,15
Rendimento atteso	10,5
Saggio del terreno (%)	1,9
Saggio fabbricato (%)	10,5
Saggio rendimento (%)	7,83
Saggio rendimento (applicato) (%)	7,83

FLUSSI

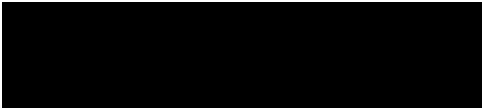
Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	35%	42.665	%		-42.665
6	25%	30.475	%		-29.347,96
12	20%	24.380	%		-22.610,08
18	15%	18.285	%		-16.330,43
24	5%	6.095	100%	145.000	119.468,88
	100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO

9.000

VALORE FINALE

9.000



La valutazione dei terreni agricoli è stata condotta facendo analisi di mercato nello specifico segmento dei terreni adibiti a seminativo, per la particella adibita a ex vasche è stato determinato un costo di sostituzione.

Infatti le aree identificate con la particella 8 sono state oggetto di costituzione di servitù a favore della Regione Emilia Romagna stipulata con atto rep.251175 racc. 33140 del 03/12/2014 Rogante Dott. [REDACTED]

Tale servitù impegna la proprietà a non modificare i luoghi che sono stati resi idonei al contenimento delle acque del fiume Ronco nell'eventualità di un'esondazione. A tale scopo la Regione Emilia Romagna si è presa in carico la manutenzione degli argini, della soglia di sforo delle acque di scarico e restituzione al fiume delle acque e a mantenere lo stato dei luoghi funzionale alla gestione idrica del territorio.

Il valore di mercato attribuito alle aree è stato quindi determinato, in virtù del principio di sostituzione, sommando al valore dei terreni agricoli il costo delle opere che la Regione avrebbe dovuto sostenere per creare una analoga funzione su aree diverse e non già predisposte.

Nello stesso atto di costituzione di servitù gratuita viene citato: "le superfici indicate (...) sono parte integrante del progetto di riqualificazione urbanistica delle aree degli ex stabilimenti industriali [REDACTED] e [REDACTED] e concorreranno (...) alle dotazioni territoriali (tra cui le aree a verde pubblico e rete ecologica", pertanto è stato ritenuto che il valore attribuibile a tali aree sia un importante valore minimo di riferimento nelle trattative con la Pubblica Amministrazione nel più ampio dialogo relativo al recupero delle due ex aree industriali citate.

La superficie risulta essere complessivamente di 295.969 mq, di cui 221.839 mq riferibili alle vasche.

La valutazione dei terreni agricoli è una valutazione monoparametrica che si basa su dati di mercato.

Le indagini circa i valori di mercato hanno portato alla determinazione di un valore del seminativo in zona di Forlimpopoli di 3€ /mq.

Il costo di sostituzione è relativo alla creazione delle vasche di contenimento in altro sito ed è stato ipotizzato in 14€ al mc di terra costituente le arginature.

Il valore complessivo di 1.056.000€ è stato decurtato di 25.000€ necessari per la demolizione della struttura dell'ex depuratore.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Monoparametrica - Terreni Agricoli + Costo di sostituzione

1.3.1 Stima: Monoparametrica - Terreni Agricoli

Descrizione	u.misura	Prezzo unitario	Prezzo
vasche particella 8	mq 221839	3	665.517
terreni agricoli	mq 61160	3	183.480
area ex depuratore particella 9	mq 12970	3	38.910
costituzione di arginature	mc 21000	14	294.000

VALORE STIMATO DEL TERRENO

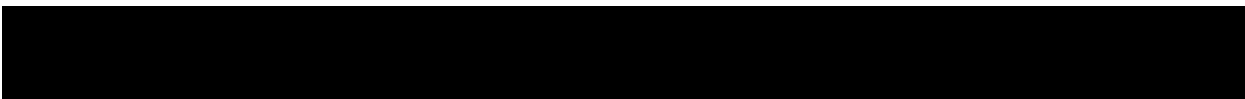
1.182.000

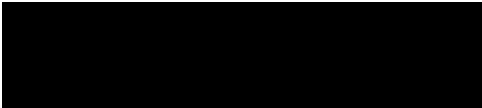
VALORE FINALE

1.157.000

NOTE - ASSUNZIONI

Il valore di mercato di 1.182.000 è stato decurtato di 25.000 € necessari alla demolizione della struttura dell'ex depuratore ubicato sulla particella 9.





Conclusioni:

Di seguito si riporta la tabella di riepilogo dei valori futuri, dei valori allo stato attuale e dei costi necessari per la trasformazione ipotizzati nello sviluppo delle valutazioni immobiliari:

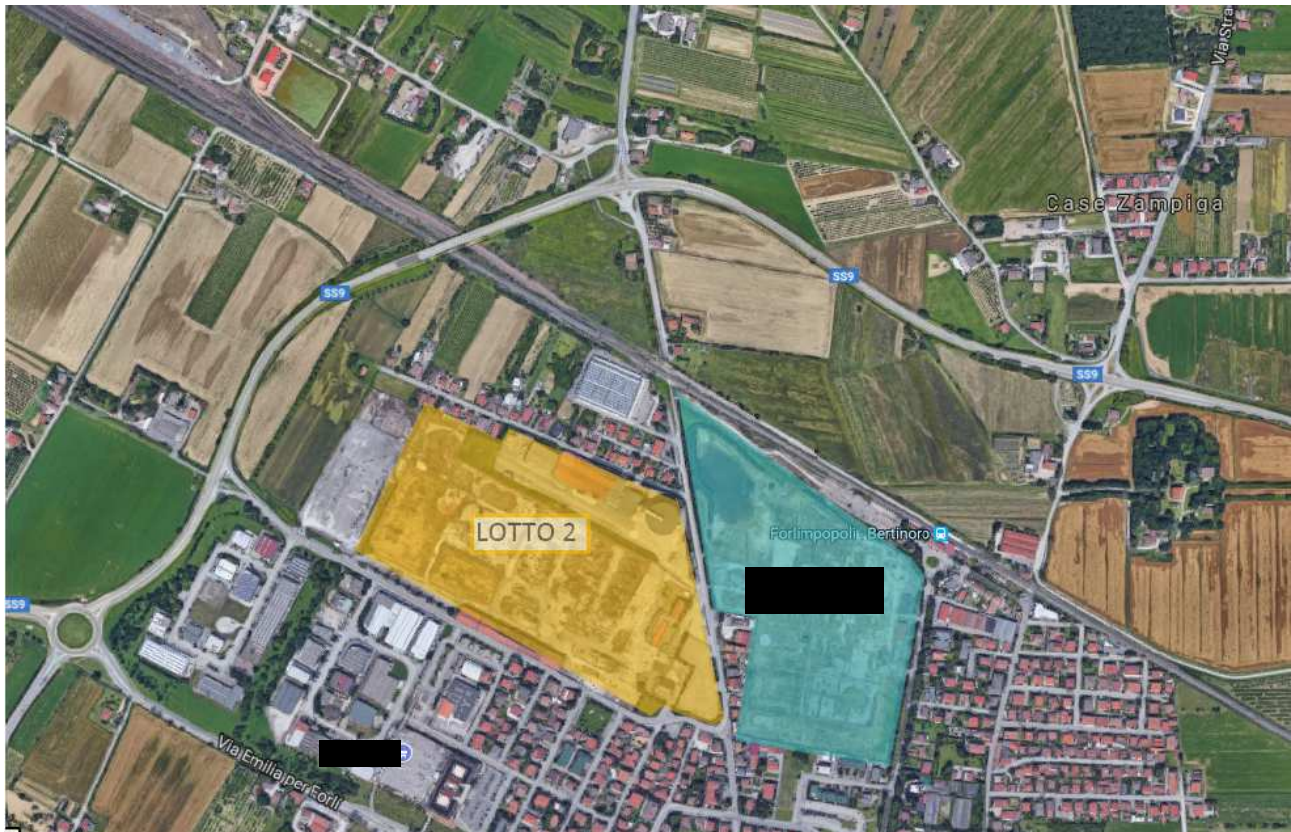
Denominazione lotto	valore futuro	valore attuale	costi di trasformazione
1. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 11.024.000,00	€ 1.944.000,00	€ 8.893.000,00
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale	€ 57.150.000,00	€ 6.994.000,00	€ 43.313.000,00
3.1 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.2 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.3 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.4 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.5 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4. Vasche RONCO	n.a	€ 1.192.000,00	n.a





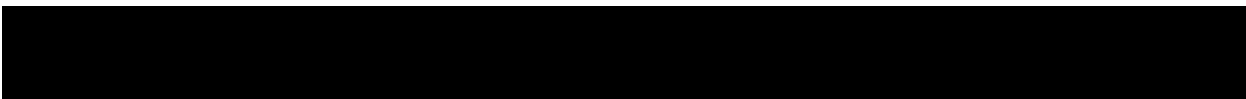
INQUADRAMENTO URBANISTICO

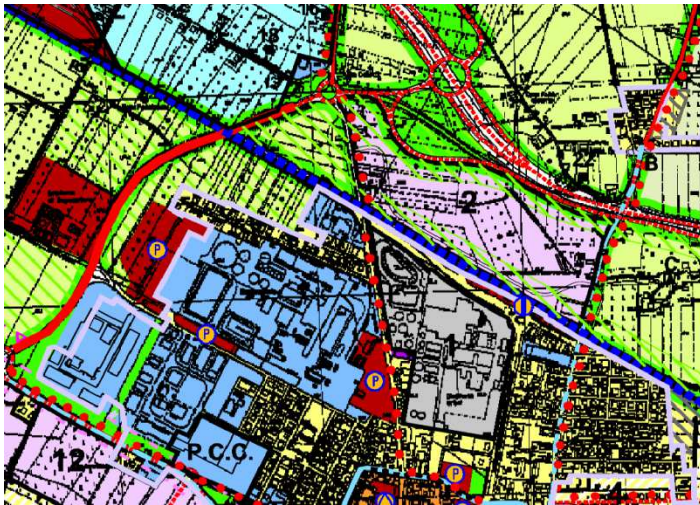
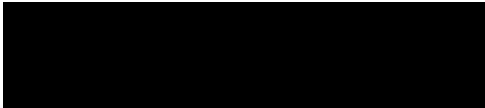
Il compendio in esame è costituito da due lotti, che per chiarezza di esposizione sono di seguito denominati Lotto 1 e lotto 2.



I lotti in oggetto ricadono rispettivamente in area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Forlimpopoli come:

- Lotto 1: [REDACTED]
- Lotto 2: "Ambiti da riqualificare A13", disciplinata dall'art. A-13 del PSC vigente in variante approvato dal C.C. il 21.11.2016 con delibera nr. 45;





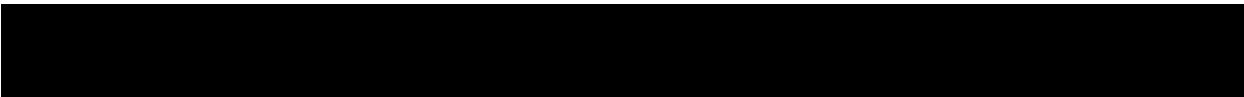
TERRITORIO URBANIZZATO

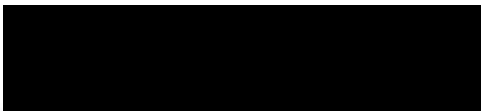
- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (art. 3.1)
- DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI A-22 (art. 9.2 - art. 9.3)
 - PARCHEGGI PUBBLICI
 - CIMITERO
 - STRUTTURA SPORTIVA
 - STRUTTURA SANITARIA
 - STRUTTURA PER ISTRUZIONE
 - STRUTTURA PER FUNZIONI CIVILI
 - STRUTTURA PER ATTIVITA' CULTURALI
 - STRUTTURA PER IL CULTO
 - DOTAZIONI TECNOLOGICHE
 - STAZIONE FS
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI A-10 (art. 3.10)
- AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI A-13 (art. 6.1)
- AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI A-13 (art. 6.1)
- AMBITI DA RIQUALIFICARE A-11 (art. 4.1)
 - A11.1 - AREA EX ORBAT
 - A11.7 - AREA STADIO
 - A11.8 - AREA SAN PIETRO IN PRATI
 - A11.10 - AREA EX FORMAGE A SALBAGNONE
 - A11.13 - PALAZZO PAOLUCCI




- Confine comunale
- Aree confermate da PRG
- Sistema insediativo storico
 - Centro storico (Art. A-7)
- Territorio urbano
 - Ambiti urbani consolidati (Art. A-10)
 - Ambiti da riqualificare (Art. A-11)
 - Ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12)
 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Art. A-13)
 - Ambiti specializzati per nuove attività produttive (Art. A-13)
 - Attrezzature e spazi collettivi consolidati (Art. A-24)
 - Aree standard verde e servizi
 - Ambiti specializzati per attività terziarie (Art. A-13)

Stralcio PSC





In particolare per il lotto 1 il PSC ha già definito la scheda di intervento definendo obiettivi e condizioni per la riqualificazione del [REDACTED] come di seguito riportato:

 COMUNE DI FORLIMPOPOLI	PIANO STRUTTURALE COMUNALE <small>Adozione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.l.</small>	SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-1	ELABORATO 1b
Obiettivi <ul style="list-style-type: none">- recupero e reintegrazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa.- realizzazione di servizi alla città.- formazione di cerniera funzionale e di protezione ambientale tra l'area [REDACTED] e la città.			
Usi <ul style="list-style-type: none">- In prevalenza residenza, terziario, servizi pubblici (in particolare nell'area dell'istruzione e culturale) e privati,- attività produttive in quanto compatibili col contesto urbano.			
Capacità insediabile <ul style="list-style-type: none">- La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000.- Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni:- SU produttiva derivabile: mc. 57.000 : mt. 3 = mq. 19.000- SU res.le derivabile : mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 = mq. 19.500- Totale mc. 174.000 mq. 38.500- SU di nuova assegnazione mq. 1.500- Totale mq. 40.000- SU produttiva/terziaria mq. 20.000- SU residenziale mq. 20.000- La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.			
Condizioni <ul style="list-style-type: none">- realizzazione di sottopasso carrabile nei due sensi al di sotto della linea ferroviaria.- Opere straordinarie di U2 e struttura per la cultura e l'istruzione o altra similare destinazione, con recupero della torre ottagonale.- allestimento di elevata qualità architettonica ed urbanistica della quinta in affaccio sul viale della stazione.- possibilità in sede di POC di riformulare i conteggi relativi ai volumi sulla base di apposito rilievo, e di variare la quantità di SU destinata a residenza ed SU per usi produttivi compatibili con la residenza e/o terziario.- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [REDACTED], soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.			

Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.

Relativamente al lotto 2, invece, il PSC non ha ancora definito il comparto attuativo. I tempi di attuazione della riqualificazione dell'area, quindi potrebbero essere più lunghi.

Tuttavia, lo stesso PSC prevede per il comparto 1, precedentemente descritto ed inquadrato, la possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [REDACTED] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.

Secondo tale previsione si potrebbe ipotizzare la realizzazione di un unico più ampio comparto di riqualificazione costituito appunto dai lotti 1 e 2.

La definizione del nuovo comparto può essere demandata anche al POC, dovranno seguire la definizione del PUA ad iniziativa privata e relativa stipula di convenzione con il comune di Forlimpopoli, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA.





ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si stima che l'iter necessario per arrivare a poter presentare una richiesta di permesso di costruire e quindi all'attuazione delle pianificazioni possa richiedere un tempo di circa 5 anni.

In tale arco temporale sarà necessario effettuare le seguenti attività:

- presentazione di PUA;
- predisposizione di Convenzione di Lottizzazione;
- cessione e sistemazione di aree a verde;
- cessione e sistemazione di aree a parcheggio;
- cessione di area e realizzazione di edificio scolastico;
- realizzazione di sottopasso ferroviario a doppia corsia.

Tali attività comportano rispettivamente i costi di seguito descritti nell'arco temporale di 5 anni.

- *spese professionali per PUA*

La predisposizione del PUA prevede la predisposizione di elaborati tecnici che inquadrino l'intervento secondo i seguenti aspetti:

- urbanistico con particolare attenzione alla verifica degli standard;
- territoriale;
- opere di urbanizzazione;
- crono programma delle opere;
- impatto insediativo e commerciale;
- analisi del traffico;
- schema di convenzione;
- individuazione di eventuali sub ambiti;
- impatto ambientale;
- planovolumetrico dell'intervento.

Per tale progettazione si stima un costo di € 200.000

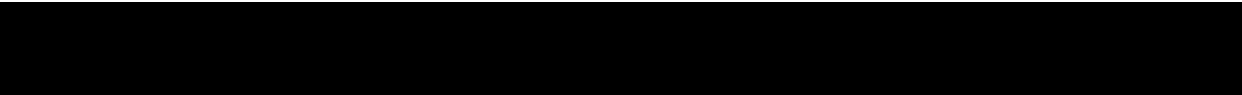
- *spese professionali ed imposte per Convenzione di Lottizzazione*

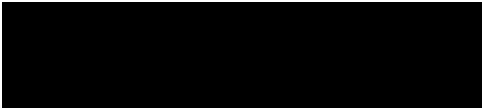
In tale categoria si considerano le spese notarili per la redazione dell'atto di convenzione di lottizzazione, oltre ad oneri di regolarizzazione e sistemazione catastale e le imposte per la registrazione e trascrizione dell'atto.

Complessivamente si considerano € 15.000.

- *costo dell'aree da cedere*

Le aree da cedere sono quelle destinate a verde, a parcheggio ed alla realizzazione di edificio scolastico per le seguenti consistenze:

- verde mq 33.000 (superfici rilevate da elaborato grafico master plan)
 - parcheggi mq 9.000 (superfici rilevate da estratto di mappa sulla base di mappa PSC)
- 

- 
- o edificio scolastico mq 3.000 (ottenuti ipotizzando un edificio su 3 livelli fuori terra con piano terra di 1500mq e piani 1 e 2 di 750mq, rapporto di copertura del 50% corrispondente ad un lotto di $1500\text{mq} * 2 = 3000\text{mq}$)

Tali aree sono state stimate considerando un costo unitario di €/mq 5 per i parcheggi ed il verde e di €/mq 50 per quella destinata alla realizzazione dell'edificio scolastico.

Si riepilogano di seguito i costi da sostenere:

- o area a verde mq 33.000 x €/mq 5 = € 165.000
- o aree a parcheggi mq 9.000 x €/mq 5 = € 45.000
- o area per edificio scolastico mq 3.000 x €/mq 50 = € 150.000

- *costo per la sistemazione a verde*

Per la sistemazione a verde dell'area individuata si considera un costo unitario pari a €/mq 30, a cui corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 990.000.

- *costo per la sistemazione a parcheggio*

Per la sistemazione a parcheggi dell'aree individuate si considera un costo unitario pari a €/mq 55, a cui corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 495.000.

- *costo per la realizzazione di edificio scolastico*

L'edificio scolastico da prevedere deve essere tale da soddisfare il potenziale insediamento residenziale di mq 36.500. Ai sensi dell'art. 9.2 co. 3 del PSC si prevede un abitante ogni 50 mq di superficie a destinazione residenziale, a cui corrispondono complessivamente 730 abitanti, e 4,5 mq/abitante per strutture scolastiche.

L'edificio scolastico deve avere pertanto una superficie complessiva di circa mq 3.300 ed il corrispondente costo di realizzazione può essere stimato pari a €/mq 900 per complessivi € 3.000.000.

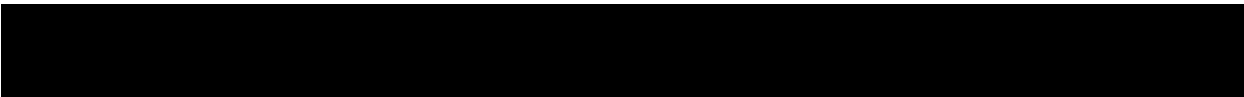
- *costo per la realizzazione di sottopasso ferroviario*

Il sottopasso richiesto deve essere a due corsie e pertanto si stima che abbia una sezione trasversale di 3.5m x 7.5m per una lunghezza complessiva di circa 22m. Si stima un costo unitario pari a €/m 50.000, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 1.100.000.

Conclusioni:

L'analisi di dettaglio delle azioni necessarie ad addivenire ad un piano di lottizzazione hanno evidenziato tempi e costi allineati alle assunzioni propedeutiche alla determinazione del valore di mercato attuale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Infatti, con particolare riferimento ai costi della trasformazione rileviamo:

- costo totale per la sistemazione del verde e dei parcheggi pari a 1.485.000€, che costituiscono quota degli oneri concessori complessivi considerati, pari a 1.951.000€.
 - costo complessivo della realizzazione di edificio scolastico e sottopasso ferroviario per un totale di
- 

4.100.000€, che costituiscono quota dei costi di costruzione complessivi pari a 114.262.250€.

- spese professionali per la redazione del PUA pari a 200.000€ €, che costituiscono quota degli oneri professionali complessivi pari a 5.475.000€.

Non risultano di conseguenza costi aggiuntivi rispetto alla stima effettuata. Pertanto qualora si arrivasse alla messa in atto della lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe.

TEMPI DI VENDITA

L'analisi dei tempi di vendita viene ordinariamente svolta analizzando il mercato immobiliare di riferimento.

Date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, dato lo scenario non definito relativo al possibile sviluppo delle varie porzioni che lo compongono, la stima dei tempi di vendita non può essere supportata da esperienze o casi analoghi. Lo sviluppo di indagini condotte su porzioni immobiliari più modeste e meno complesse, possono portare a indicare per l'insieme delle aree descritte dei tempi di vendite frazionate nel tempo tra i 2 e i 5 anni. Tempi inferiori potrebbero verificarsi a fronte di trattative ad hoc con la Pubblica Amministrazione o a fronte di manifestazione di interesse da parte di operatori di mercato eventualmente anche orientati all'uso di strumenti di programmazione sovralocali o forme di incentivazione per attività di pubblica utilità.

ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI FORLÌ

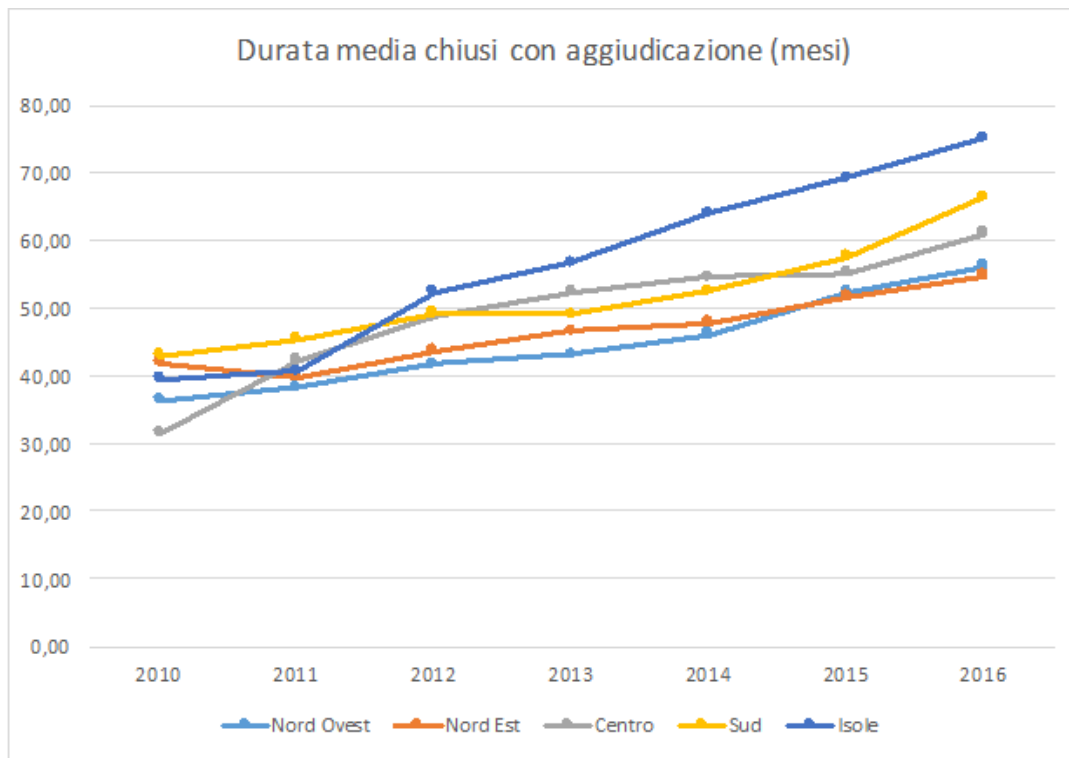
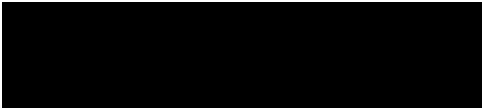
Parallelamente allo studio dell'alienazione del patrimonio immobiliare di [REDACTED] sulla base della valorizzazione sopra descritta quindi in uno scenario di libero mercato, si è ritenuto utile effettuare un confronto su quella che potrebbe essere l'opzione di alienazione del patrimonio immobiliare in condizioni di vendita all'asta.

Le Esecuzioni Immobiliari sono procedimenti giudiziari che consentono di ottenere il soddisfacimento dei crediti attraverso la dismissione degli immobili di proprietà dei debitori, secondo le modalità disciplinate dal Codice di Procedura Civile.

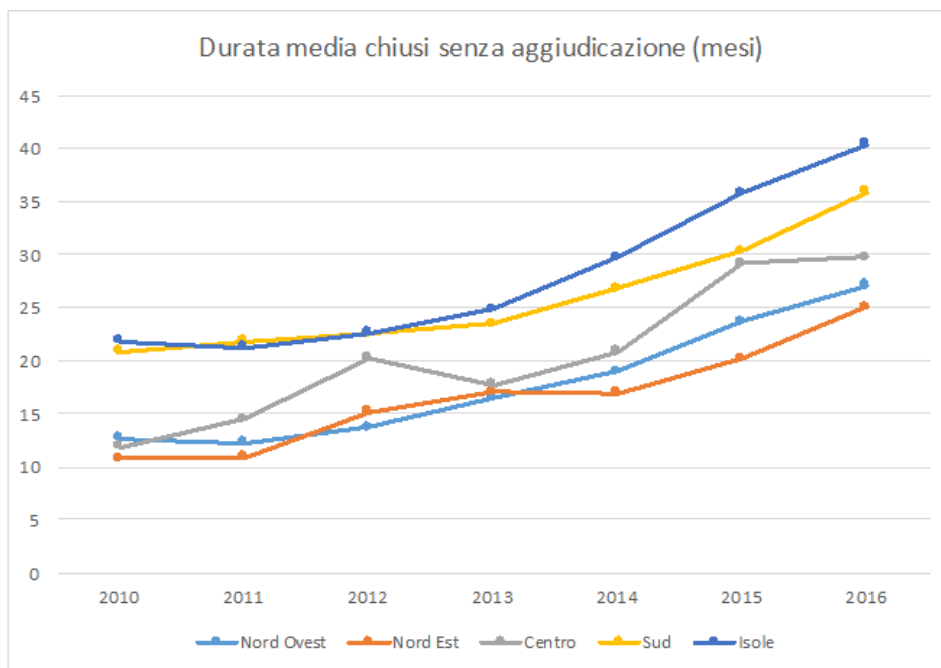
Abbiamo a tal fine condotto uno studio dei tempi medi di vendita tramite procedura giudiziaria e dei ribassi medi rispetto al valore di mercato determinato in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio – CTU. Tale studio è particolarmente complesso a causa della disomogeneità dei dati, come ben descritto nella pubblicazione "STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI - giugno 2017" in particolare nei paragrafi *Disclaimer* e *Metodo di indagine e limiti* - A cura dell'Associazione T.S.E.I. – della quale Crif è socia.

Sulle tempistiche delle Esecuzioni immobiliari la pubblicazione citata prende a campione le procedure estinte: *"L'analisi svolta sulle procedure estinte, riguarda la classificazione dei fascicoli chiusi, o meglio, la distinzione tra procedure estinte a seguito di una vendita dell'immobile e a seguito di cause differenti dall'aggiudicazione, ponendo l'accento sulla "quantificazione" di essi: mediamente dai dati a nostra disposizione emerge che, a livello nazionale, i fascicoli del primo tipo sono il 29,8% sul totale delle procedure concluse, mentre quelli del secondo tipo circa il 69,6%."*

Dallo stesso rapporto emerge che la durata media dei fascicoli chiusi sia con aggiudicazione sia senza aggiudicazione ha visto una sensibile crescita negli ultimi anni:



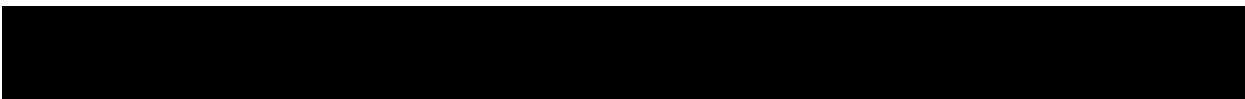
Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli con aggiudicazione

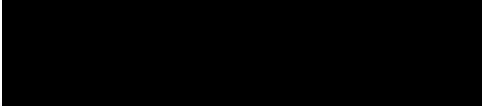


Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli senza aggiudicazione

Mediamente, i tribunali di piccole dimensioni sembrano essere caratterizzati da una durata media superiore rispetto alle altre tipologie di uffici giudiziari: quelli medio-piccoli, medi, grandi e molto-grandi, soprattutto negli anni più recenti, presentano un andamento tra loro simile; al contrario quelli piccoli si discostano di oltre 10 mesi rispetto ai valori medi.

Nello specifico per il tribunale di Forlì – classificato come tribunale medio-grande – emerge che il tempo medio di



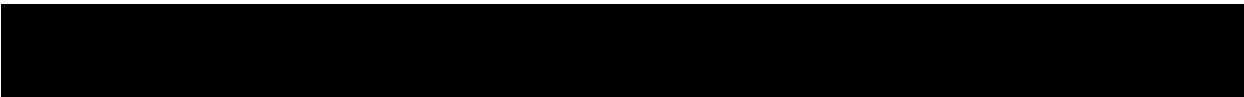


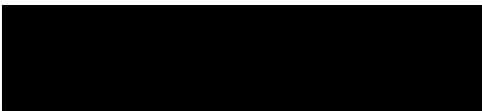
chiusura dei fascicoli è di 3,30 anni corrispondenti a 1204,40 giorni. Si ritiene utile precisare che lo studio riguarda tutte le tipologie immobiliari: considerando le caratteristiche del compendio in oggetto – sia per asset class sia per dimensioni – è ragionevole attendersi tempi medi di aggiudicazione superiori alla media.

Relativamente ai ribassi medi dei valori rispetto ai valori di mercato (individuati da CTU) è stata condotta una analisi focalizzata sul solo tribunale di Forlì, analizzando i dati a disposizione sui siti ufficiali relativi alle vendite all'asta.

Sono stati analizzati i dati relativi a lotti che comprendessero solo immobili a destinazione industriale/produttiva e terreni. I dati di valore, considerato il numero limitato di campioni disponibili, non è rilevante ai fini statistici, ma è un dato significativo per lo studio degli scenari possibili.




I dati emersi raffigurano un ribasso medio del valore pari al 45% con punte fino al 70% per quanto riguarda i terreni.






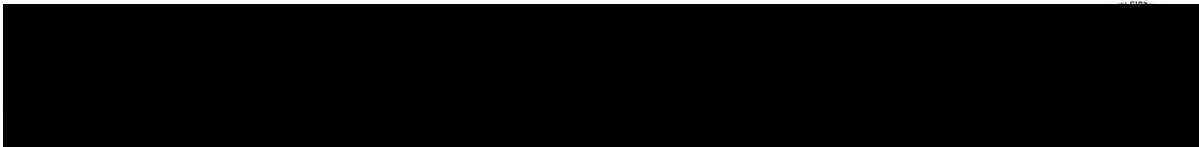


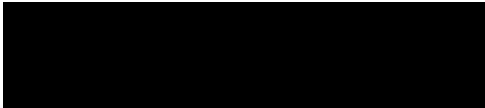
RELAZIONE DI STIMA

Luglio 2019

SCOPE OF WORK	2
ASSUNZIONI	2
AGGIORNAMENTO VALUTAZIONI	3
	3
	4
	5
RIEPILOGO DEI VALORI	7

Allegati.....	8
IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI	8
	8
	8
	9
Aggiornamento Stima Forlimpopoli.....	9





SCOPE OF WORK

Lo scopo del presente elaborato è l'aggiornamento desktop dei valori di mercato delle aree e degli immobili di proprietà [REDACTED] a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Forlimpopoli (FC) identificabili nelle aree dell'ex stabilimento

A fronte dell'incarico ricevuto e delle esigenze della committenza è stata concordato di procedere in modalità desktop, mediante l'aggiornamento delle analisi di mercato assumendo che lo stato dei luoghi non fosse variato come da informazioni ricevute e valutando che lo stato dei luoghi non incidesse sensibilmente sulle considerazioni valutative, in virtù della natura dei cespiti.

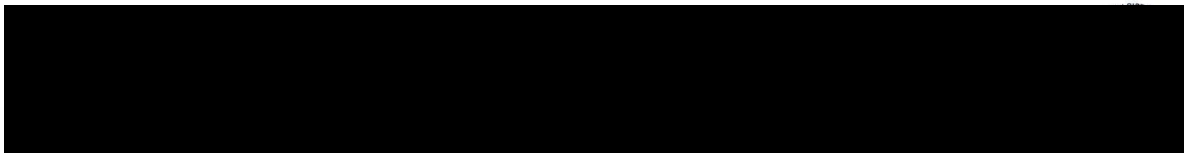
L'aggiornamento in oggetto è relativo alle valutazioni immobiliari effettuate nel mese di aprile del 2017 e le relative relazioni integrative datate dicembre 2017 e gennaio 2018 per ciò che riguarda Forlimpopoli.

ASSUNZIONI

La base di valore ritenuta idonea ed utilizzata nel presente documento è il valore di mercato, definito, in conformità agli EVS 2016 e agli Standard RICS 2017, come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

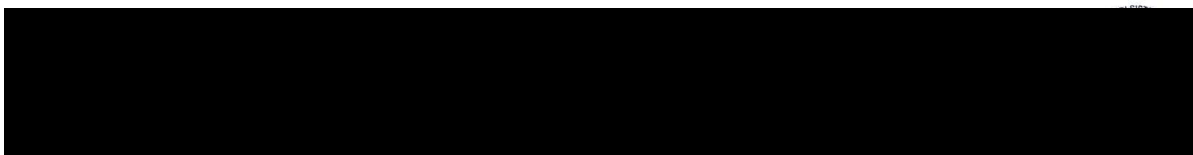
Si ritiene che, al fine di definire il più probabile valore di mercato, ogni altro valore la cui determinazione sia fondata su altra base di valore, come il valore cauzionale e/o valore di pronto realizzo, non siano idonei.

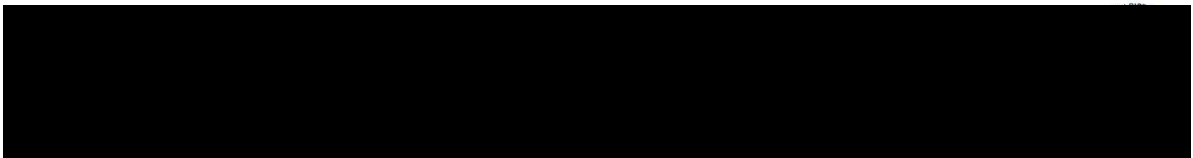
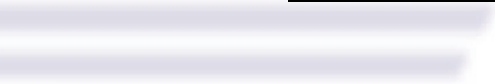
Nel caso in cui la finalità della valutazione fosse differente da quella della presente relazione in ogni caso il calcolo dei valori diversi dal valore di mercato dovrebbe basarsi su procedimenti codificati e non riconducibili a decurtazioni del valore di mercato.

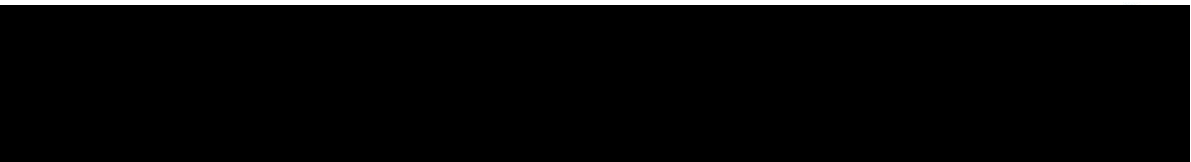




AGGIORNAMENTO VALUTAZIONI







Forlimpopoli

Il compendio in esame è costituito da due lotti: [REDACTED] [REDACTED] oltre all'area denominata [REDACTED] o Vasche Ronco.

Gli strumenti urbanistici sono variati dalla data delle precedenti relazioni ad oggi. Per completezza di trattazione abbiamo provveduto a redigere un allegato ad hoc, "Aggiornamento stima Forlimpopoli". Il complesso di presenta composto da diverse porzioni distinte tra loro morfologicamente dalla rete viaria o riconducibili a fabbricati indipendenti. Tale suddivisione è stata funzionale sia al processo valutativo che all'ideazione di scenari di sviluppo.

La valutazione è stata condotta analizzando separatamente i seguenti "comparti":

- [REDACTED]
- Area dell'Ex Zuccherificio
- [REDACTED]
- Vasche Ronco

Si confermano gli approcci valutativi differenti applicati ai lotti in sede di precedente valutazione. In particolare mentre per lo stabilimento [REDACTED] è stata fatta una valutazione degli immobili nello stato in cui si trovano alla data della stima, per i due comparti Area dell'Ex Zuccherificio e Area [REDACTED] è stato utilizzato il metodo che porta alla determinazione di un valore di trasformazione. E' stata scelta questa metodologia estimativa in quanto risulta la più idonea per immobili che presentano potenzialità anche differenti dallo stato di fatto.

Si riepilogano di seguito i valori attuali individuati per i singoli comparti delle arre di Forlimpopoli:

Denominazione lotto	valore attuale
1. [REDACTED]	[REDACTED]
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 [REDACTED]	[REDACTED]
3.2 [REDACTED]	[REDACTED]
4. Vasche RONCO	€ 1.192.000
TOTALE	[REDACTED]

Si conferma che date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, la stima dei tempi di vendita non può essere supportata da esperienze o casi analoghi.

Considerando il trend positivo rilevato dal settore turistico, che ha registrato nel complesso un incremento del 7% a livello regionale nel 2018 rispetto all'anno precedente ed in particolare del turismo enogastronomico e rilevando, dalle linee programmatiche del Comune di Forlimpopoli, una forte inclinazione allo sviluppo e valorizzazione della vocazione turistica, culturale e gastronomica del territorio, riteniamo che tale trend possa creare un booster alla movimentazione della domanda di asset immobiliari innovativi e dedicati a questa asset class.



Riteniamo inoltre che tale movimentazione dell'interesse possa risultare ulteriormente vivacizzato dalla vocazione socio-culturale dello sviluppo immobiliare e dalla conseguente possibilità, per gli investitori, di accedere a forme di green lending, di particolare attualità.

A supporto di questo trend si segnala che sono pervenute manifestazioni di interesse a testimonianza della vivacità del mercato e a sostegno della tenuta dei valori immobiliari e dei segmenti di mercato di riferimento.

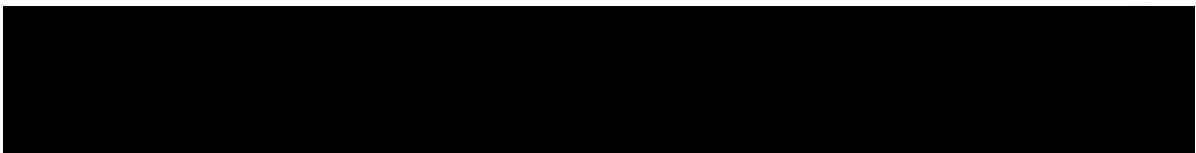
Si conferma che la vendita delle aree segue le ordinarie logiche di mercato premiando la vendita frazionata rispetto alla vendita in unico blocco che presuppone un impegno e un rischio maggiore da parte l'investitore. Inoltre al vendita in unico blocco risulterebbe appetibile a un numero inferiore di investitori posizionandosi su un target di soggetti con una potenzialità finanziaria elevata di conseguenza meno numerosi in termini assoluti e probabilmente interessati ad altri segmenti di investimento.

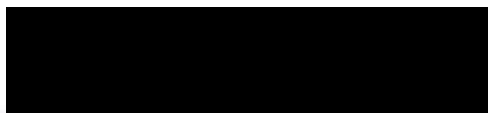
Tempi inferiori rispetto alla media di 2-5 anni potrebbero verificarsi a fronte di trattative ad hoc con la Pubblica Amministrazione o a fronte di manifestazione di interesse da parte di operatori di mercato eventualmente anche orientati all'uso di strumenti di programmazione sovralocali o forme di incentivazione per attività di pubblica utilità.

RIEPILOGO DEI VALORI

Si riepilogano di seguito i valori determinati alla data di luglio 2019 confrontati con i valori determinati con le precedenti valutazioni datate dicembre 2017 (gennaio 2018 per Forlimpopoli):

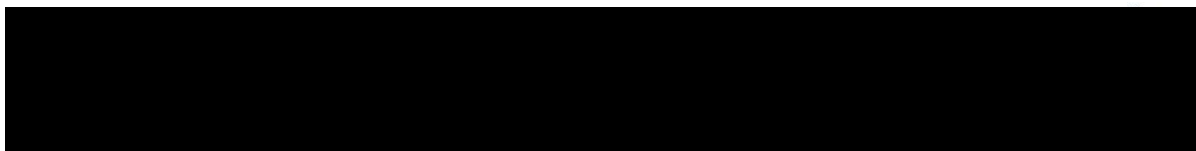
Ubicazione	valore di mercato al 12/2017	valore di mercato al 09/2019
Forlimpopoli	€ 26.492.000,00	€ 26.518.000,00





Allegati

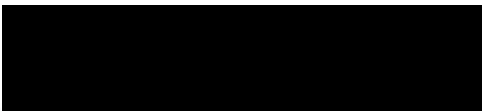
IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI



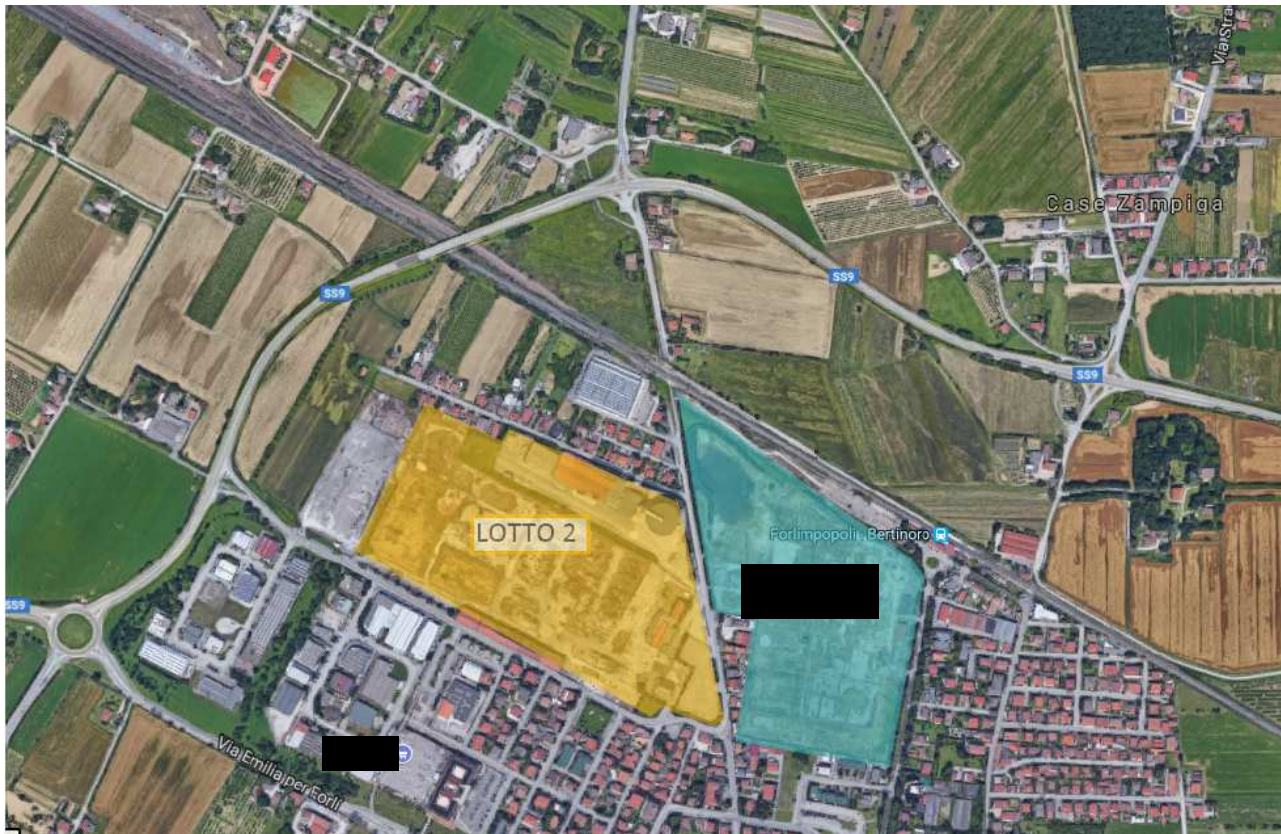
Aggiornamento Stima Forlimpopoli

L'area si presenta come un vasto complesso fabbricati e terreni che, negli anni passati, è stato oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo. Si riportano di seguito le identificazioni catastali:

Intestazione	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	12	454		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	12	455		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano S1-T - 1	12	126	1	cat. D/1			Euro: 38.336,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano S1-T - 1	12	2298	2				
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T	12	2092		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T	12	2093		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, 9 Piano T-1 - 2	12	20	3	cat. D/1			Euro: 80.254,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano S1-T - 1	13	2235		cat. D/1			Euro: 6.776,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2236		cat. C/2	4	14 mq	Euro:36,88
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2396		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2397		cat. F/1			
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2398		cat. D/1			Euro: 112,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	2399		cat. D/1			Euro: 28,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIALE ROMA, 15 Piano T	13	696	6	cat. F/2			
Intestazione	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
	FORLIMPOPOLI (FO) STRADA VICINALE FORNACE AMICI, Piano T-1	20	9	1	cat. D/1			Euro: 4.140,00
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, Piano T-1	20	3	3	cat. A/4	3	4,5 vani	Euro:278,89
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, SNC Piano T	20	65		cat. D/1			Euro: 59,91
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA CROCE, 1 Piano T-1	20	3	2	cat. A/4	3	6,5 vani	Euro:402,84
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA PALMIRO TOGLIATTI, Piano T	20	8		cat. F/4			
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	23		SEMINATIVO	4	1 ha 95 are	R.D.Euro:113,29 (*) R.A. Euro: 90,64
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	24		SEMINATIVO	3	3 ha 13 are 74 ca	R.D.Euro:182,28 (*) R.A. Euro: 145,83
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	36		SEMIN ARBOR	3	34 are 33 ca	R.D.Euro:19,94 (*) R.A. Euro: 15,96
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	39		SEMINATIVO	4	14 are	R.D.Euro:8,13 (*) R.A. Euro: 6,51
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	4		SEMINATIVO	4	41 are 88 ca	R.D.Euro:24,33 (*) R.A. Euro: 19,47
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	40		BOSCO CEDUO	U	8 are 65 ca	R.D.Euro:0,83 (*) R.A. Euro: 0,27
	FORLIMPOPOLI (FO)	20	58		BOSCO CEDUO	U	4 are	R.D.Euro:0,38 (*) R.A. Euro: 0,12

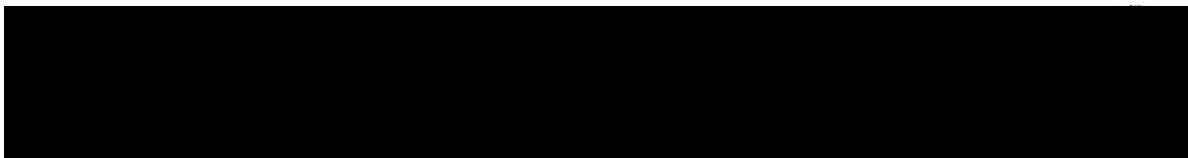


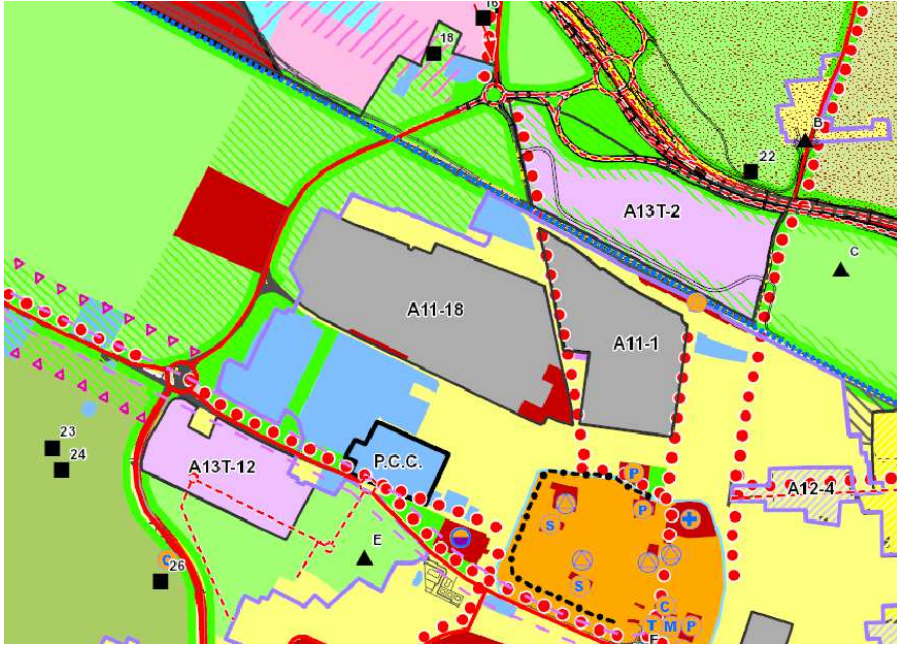
Il compendio [redacted] e [redacted] è costituito da due lotti, che per chiarezza di esposizione sono di seguito denominati Lotto 1 e lotto 2.



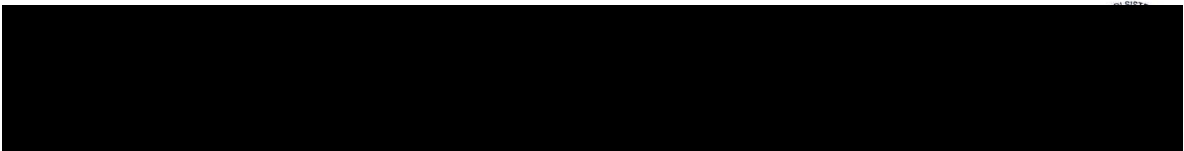
I lotti in oggetto ricadono rispettivamente in area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Forlimpopoli come:

- Lotto 1: [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Lotto 2: "Ambiti da riqualificare soggetti a POC", ai sensi dell'art. A.11 della L.R.20/2000 - Ambito A11 - Comparto 18 di riqualificazione Area [redacted] disciplinata dall'art. A-11 del PSC vigente - Variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Forlimpopoli approvato dal C.C. il 18/05/2019 con delibera nr 31;



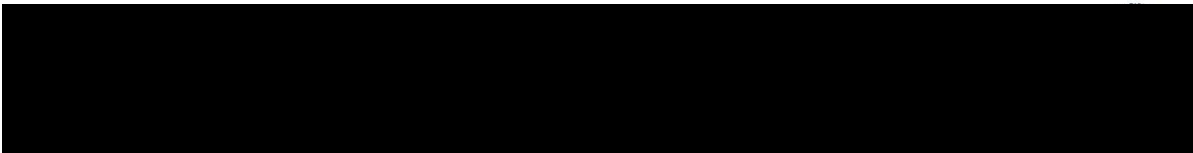
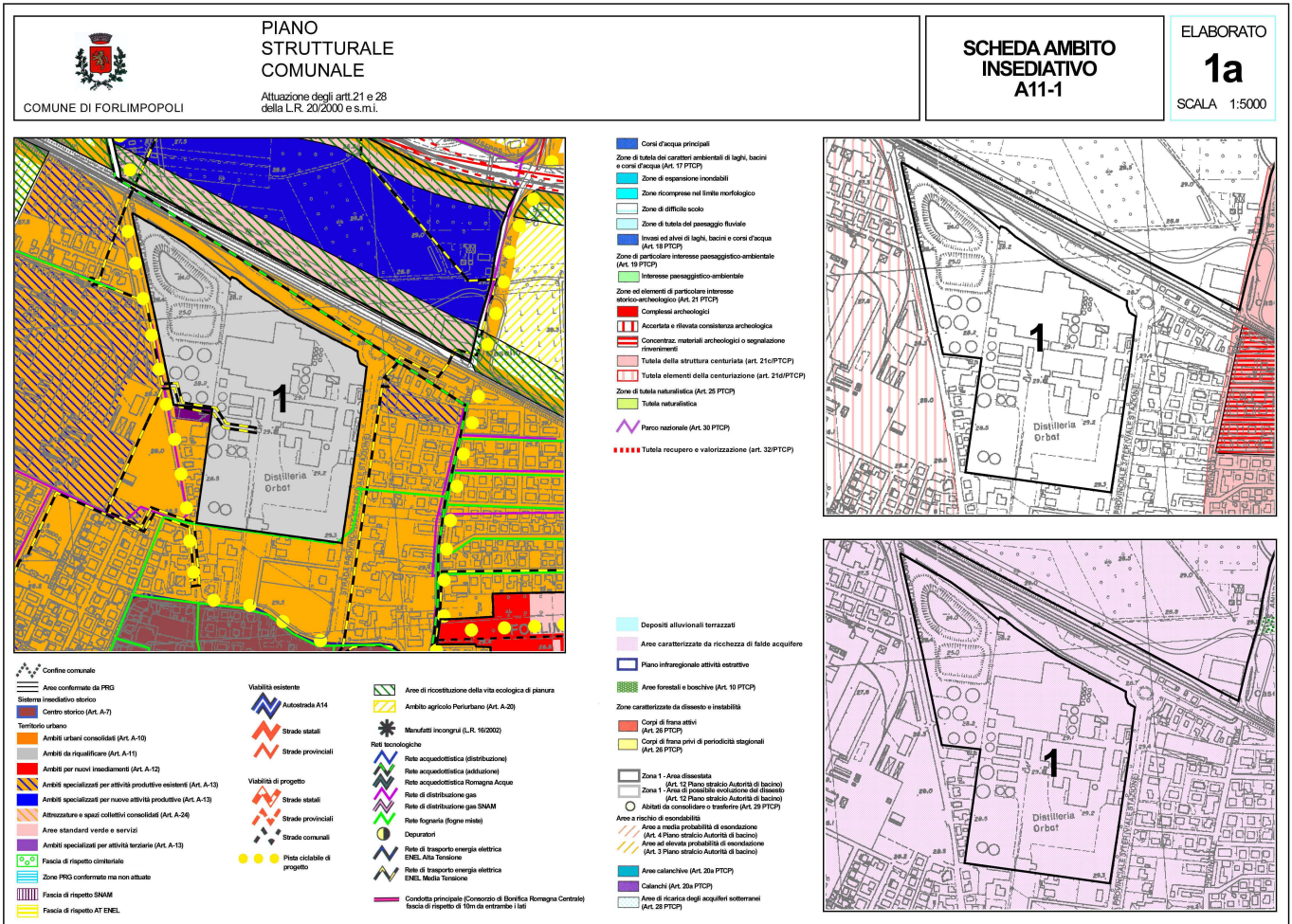


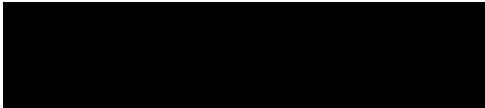
Stralcio PSC nr 31 del 18/05/2019






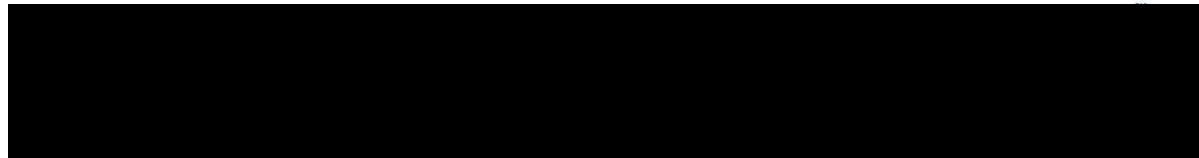
In particolare per il **lotto 1** il **PSC** approvato con delibera del C.C. nr. 45 del 21.11.2016 aveva già definito la scheda di intervento definendo obiettivi e condizioni per la riqualificazione del [redacted] come di seguito riportato. La variante al PSC nr. 31 del 18/05/2019 non ha di fatto apportato modifiche a tale comparto che pertanto conserva le previsioni già definite dal precedente piano:





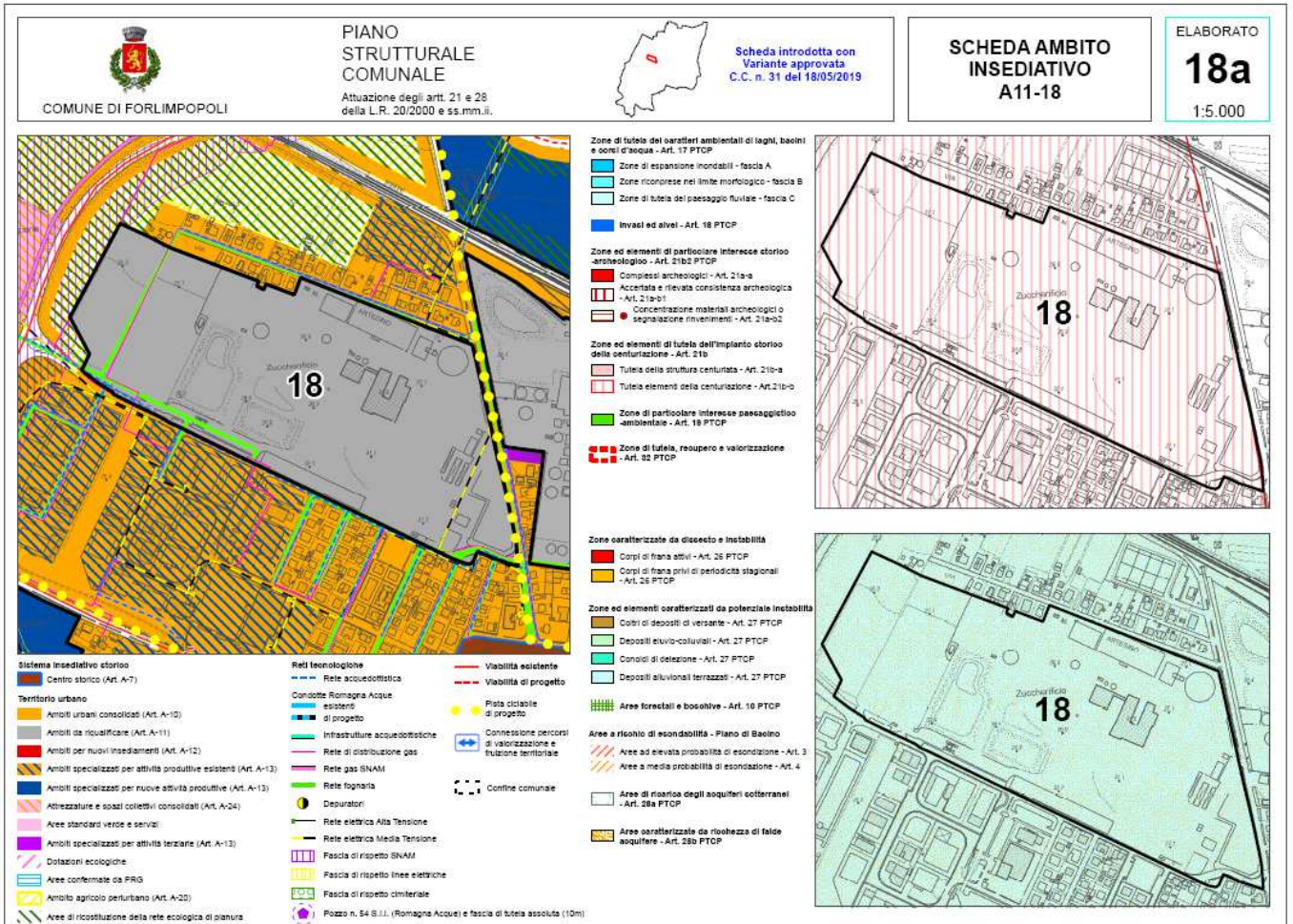
 COMUNE DI FORLIMPOPOLI	PIANO STRUTTURALE COMUNALE <small>Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.t.</small>	SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-1	ELABORATO 1b
<p>Obiettivi</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero e reintegrazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa. - realizzazione di servizi alla città. - formazione di cerniera funzionale e di protezione ambientale tra l'area [redacted] e la città. <p>Usi</p> <ul style="list-style-type: none"> - In prevalenza residenza, terziario, servizi pubblici (in particolare nell'area dell'istruzione e culturale) e privati, - attività produttive in quanto compatibili col contesto urbano. <p>Capacità insediabile</p> <ul style="list-style-type: none"> - La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000. - Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni: - SU produttiva derivabile: mc. 57.000 : mt. 3 = mq. 19.000 - SU res.le derivabile : mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 = mq. 19.500 - Totale mc. 174.000 mq. 38.500 - SU di nuova assegnazione mq. 1.500 - Totale mq. 40.000 - SU produttiva/terziaria mq. 20.000 - SU residenziale mq. 20.000 - La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice. <p>Condizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di sottopasso carrabile nei due sensi al di sotto della linea ferroviaria. - Opere straordinarie di U2 e struttura per la cultura e l'istruzione o altra similare destinazione, con recupero della torre ottagonale. - allestimento di elevata qualità architettonica ed urbanistica della quinta in affaccio sul viale della stazione. - possibilità in sede di POC di riformulare i conteggi relativi ai volumi sulla base di apposito rilievo, e di variare la quantità di SU destinata a residenza ed SU per usi produttivi compatibili con la residenza e/o terziario. - possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [redacted] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali. 			

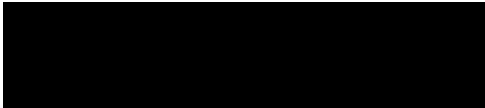
Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.





Relativamente al lotto 2, la variante del PSC nr.31 del 18/05/2019 ha definito la scheda di intervento, definendo obiettivi e condizioni per la riqualificazione dell'Area [redacted] come di seguito riportato:





PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

Attuazione degli artt. 21 e 28
Della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Scheda introdotta con
Variante approvata
C.C. n. 31 del 18/09/2019

SCHEDA AMBITO
INSEDIATIVO
A11-18

ELABORATO

18b

A11 18 Comparto di riuso e rigenerazione urbana

Obiettivi

- conversione e rigenerazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa;
- formazione di nuova polarità urbana (Nuova Città Pubblica – Industriale – Artusiana);
- integrazione con comparto di riqualificazione A11-01 e A17- Vasche (Parco Territoriale Fiume Ronco);
- implementazione ed integrazione del sistema di connessione urbana e territoriale;
- acquisizione di aree pubbliche e realizzazione di servizi pubblici alla città e al territorio;
- insediamento di spazi e funzioni pubbliche e private di livello avanzato;
- desigillazione del territorio;
- rinaturalizzazione.

Usi

- urbani legati alla connotazione dell'ambito, con le seguenti specificazioni:
- Funzioni produttive in quanto compatibili con il contesto urbano ;
- Funzioni residenziali e turistico – ricettive da orientare ad un utilizzo specialistico;
- Funzione commerciale in quanto compatibile con la connotazione dell'ambito;
- Funzioni terziarie – direzionali pubbliche e private.
- Usi temporanei (sportivi, ricreativi, culturali, commerciali, sociali, etc...intesi come progetti/processi temporanei di riattivazione di spazi ed edifici in abbandono).

Capacità insediabile

- ST = (circa porzione A13b del RUE) = circa 190.000 mq.
- Ut = 0,35 mq/mq (comprensivo dell'esistente)

In sede di Pianificazione operativa saranno possibili rimodulazioni dell'indice in funzione di differenziati livelli di raggiungimento degli obiettivi e/o condizioni di pubblico interesse e di qualità urbana.

La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede operativa, è extra indice.

Dotazioni territoriali

Concorrono agli obiettivi, nonché alla formazione di dotazioni territoriali, pubbliche e private, dell'Ambito di riqualificazione anche le seguenti aree:

- aree collocate lungo il Fiume Ronco-Bidente;
- aree comprese nel quadrante circoscrizione classificate come ambiti agricoli periurbani - ricostituzione della rete ecologica.

Condizioni

La pianificazione operativa/attuativa dovrà prefigurare l'organizzazione di massima dell'intera area, con specifico approfondimento e sviluppo dell'analisi di contesto e delle seguenti tematiche:

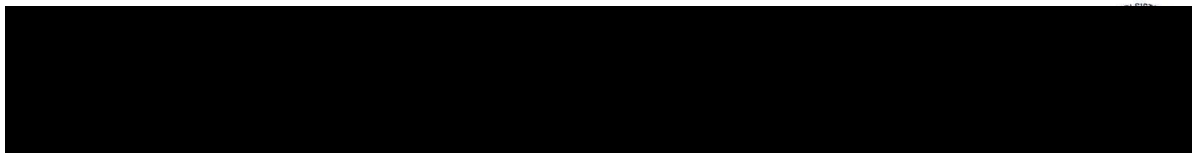
- schema di assetto unitario e progettuale – sistema delle relazioni;
- indici e ripartizione funzionale;
- spazi pubblici ed attrezzature collettive;
- dotazioni territoriali, pubbliche e private;
- ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico;
- criteri di progettazione.

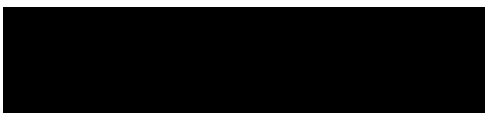
Attuazione per parti autonome: Previa elaborazione ed approvazione di uno schema di assetto unitario dell'intero ambito, in sede operativa/attuativa potrà essere programmata anche l'attuazione dell'ambito a mezzo di stralci del complessivo disegno di PSC. In tale caso la fase operativa/attuativa definisce e verifica le condizioni progressive di funzionalità e sostenibilità.

Condizioni specifiche:

- verifica ed adeguamento degli innesti con la Via Emilia e ricucitura – riqualificazione degli assi viari esistenti;
- recupero e realizzazione dei collegamenti funzionali (ex binari – ciclopiste);
- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in più vasto comparto comprendente anche l'area (vedi scheda PSC A11-01);
- recupero e connessione funzionale e concettuale con sito A17 Ex vasche (Parco Territoriale del Ronco);
- analisi dell'edificato esistente, dei segni e delle permanenze in ragione delle possibilità di recupero e rifunzionalizzazione;
- elevata qualità della progettazione urbanistica e architettonica;
- elevata sostenibilità degli interventi urbanistico – edilizi;
- ricucitura ed integrazione delle aree di cintura periurbane - rete ecologica;

Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.






Secondo la nuova variante al PSC attualmente vigente i due comparti, precedentemente descritti ed inquadrati, possono essere anche accorpati in sede di Pianificazione Operativa/Attuativa. Secondo tale previsione si potrebbe ipotizzare la realizzazione di un unico più ampio comparto di riqualificazione costituito appunto dai lotti 1 e 2.

La definizione del nuovo comparto può essere demandata anche al POC, dovranno seguire la definizione del PUA ad iniziativa privata e relativa stipula di convenzione con il comune di Forlimpopoli, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA.

Analisi costi e tempi per la definizione di un piano di lottizzazione

Si stima che l'iter ancora necessario per arrivare a poter presentare una richiesta di permesso di costruire e quindi all'attuazione delle pianificazioni possa richiedere un tempo di circa 4 anni. In tale arco temporale sarà necessario effettuare le seguenti attività:

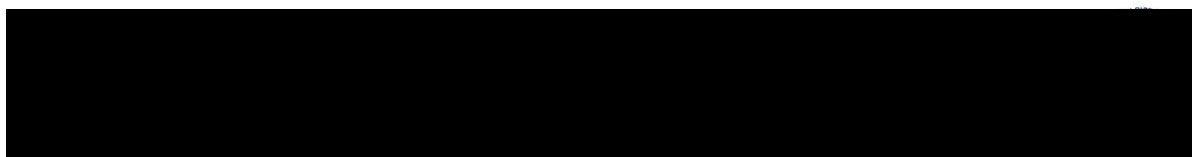
- presentazione di PUA;
- predisposizione di Convenzione di Lottizzazione;
- cessione e sistemazione di aree a parcheggio;
- cessione di area per l'Istituto Alberghiero;
- realizzazione di sottopasso ferroviario a doppia corsia;
- cessione e realizzazione di percorsi ciclabili;
- cessione e sistemazione aree a verde;
- sistemazione viabilità;
- Cessione  lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione;
- realizzazione di collegamento ciclo pedonale via Palmiro Togliatti
- cessione area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093, corrispondente a porzione di strada Via Giorgio Amendola, di cui alla Convenzione Urbanistica Rep.75526/1990.

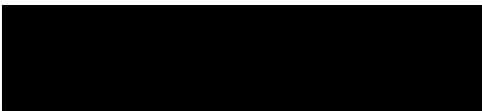
Tali attività comportano rispettivamente i costi di seguito descritti nell'arco temporale di 4 anni.

- *spese professionali per PUA*

La predisposizione del PUA prevede la predisposizione di elaborati tecnici che inquadrino l'intervento secondo i seguenti aspetti:

- urbanistico con particolare attenzione alla verifica degli standard;
- territoriale;
- opere di urbanizzazione;
- crono programma delle opere;
- impatto insediativo e commerciale;
- analisi del traffico;
- schema di convenzione;
- individuazione di eventuali sub ambiti;
- impatto ambientale;
- planovolumetrico dell'intervento.





Per tale progettazione si stima un costo di € 200.000 per comparto, pari complessivamente a € 400.000. Si precisa che, nel caso in cui tali spese rimangano a carico del venditore nell'ambito di una trattativa per la vendita, il valore delle proprietà si incrementerebbe di una cifra almeno pari alla spesa sostenuta.

- *spese professionali ed imposte per Convenzione di Lottizzazione*

In tale categoria si considerano le spese notarili per la redazione dell'atto di convenzione di lottizzazione, oltre ad oneri di regolarizzazione e sistemazione catastale e le imposte per la registrazione e trascrizione dell'atto.

Complessivamente si considerano € 15.000.

- *costo dell'aree da cedere*

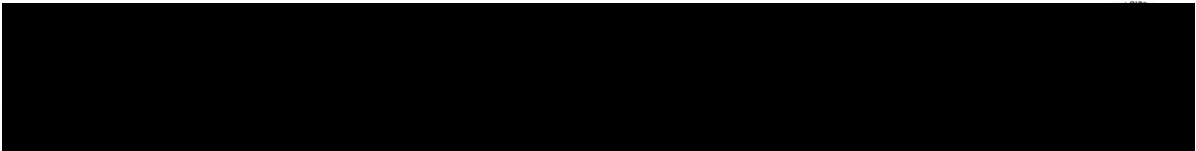
Le aree da cedere sono quelle destinate a verde, a parcheggio, a piste ciclabili, alla realizzazione di edificio scolastico, i [REDACTED] lungo il fiume Ronco, porzione di strada Via Giorgio Amendola ed per le seguenti consistenze:

- area destinata all'Istituto Alberghiero mq 30.000 (superficie da Mastepian);
- area [REDACTED] lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione mq 221.839 (condizioni schede d'ambito);
- area individuata al NCT Fg. 12 p.IIe 2093, corrispondente a porzione di strada Via Giorgio Amendola mq 698 (condizione da Convenzione Urbanistica Rep.75526/1990);
- aree destinate a percorsi ciclabili mq 7.740 (ml 5.160xml1,50) (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);
- aree destinate a verde mq 27.600, considerando che la dotazione prevista nell'area [REDACTED] di mq 6.400 è assorbita all'interno dell'area ceduta per l'Istituto Alberghiero che esubera rispetto allo standard per mq 18.800 (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);
- aree destinate a parcheggi mq 24.240, considerando che la dotazione prevista nell'area [REDACTED] di mq 8.000 è assorbita per mq 4.000 all'interno dell'area ceduta per l'Istituto Alberghiero che esubera rispetto allo standard per mq 18.800 (dotazioni territoriali minime ai sensi del RUE vigente art. 4.9);

Tali aree sono state monetizzate considerando i parametri previsti dal Comune di Forlimpopoli pari a €/mq 16,4 per i parcheggi e per i percorsi ciclabili e per la porzione di strada Via Giorgio Amendola, di €/mq 2 per le aree a verde.

Si riepiloga di seguito la monetizzazione delle aree da cedere per complessivi € 1.565.805:

- area destinata all'Istituto Alberghiero mq (30.000 – 6.400 – 4.000) x €/mq 16,4 + 4.000 x €/mq 16,4 + mq 6.400 x €/mq 2 = € 531.040;
- area [REDACTED] e impianto di canalizzazione lungo il fiume Ronco pari a mq 221.823 x €/mq 2 = € 443.646;
- area individuata al NCT Fg. 12 p.IIe 2093 mq 698 x €/mq 16,4 = € 11.447
- aree per percorsi ciclabili mq 7.740 x €/mq 16,4 = € 126.936



- aree a verde $27.600 \times \text{€/mq } 2 = \text{€ } 55.200$
- aree a parcheggio $\text{mq } 24.240 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 397.536$

Lo standard prevede la cessione delle seguenti superfici, alle quali è anche associata la relativa monetizzazione per complessivi € 853.199:

- area destinata istruzione $\text{mq } 11.200 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 183.680$;
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 2093 $\text{mq } 698 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 11.447$
- aree per percorsi ciclabili $\text{mq } 7.740 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 126.936$
- aree a verde $34.000 \times \text{€/mq } 2 = \text{€ } 68.000$
- aree a parcheggio $\text{mq } 28.240 \times \text{€/mq } 16,4 = \text{€ } 463.136$

La differenza di € 713.000 circa può essere utilizzata per compensare il pagamento degli oneri.

- *costo per la realizzazione di percorsi ciclabili*

Si prevede la realizzazione di una pista ciclabile della lunghezza di circa ml 5.160, per la quale si stima un costo unitario pari a €/m 30, al quale corrisponde un costo complessivo di circa € 155.000.

- *costo per la realizzazione di aree a verde*

Si prevede la sistemazione di aree a verde dell'estensione di circa mq 27.600, ad un costo unitario pari a €/mq 25, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 690.000.

- *costo per la sistemazione a parcheggio*

Per la sistemazione a parcheggi si considera un costo unitario pari a €/mq 45, al quale corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 1.091.000.

- *costo per la realizzazione di sottopasso ferroviario*

Il sottopasso richiesto deve essere a due corsie e pertanto si stima che abbia una sezione trasversale di 3.5m x 7.5m per una lunghezza complessiva di circa 22m. Si stima un costo unitario pari a €/m 50.000, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 1.100.000.

Conclusioni:

L'analisi di dettaglio delle azioni necessarie ad addivenire ad un piano di lottizzazione hanno evidenziato tempi e costi allineati alle assunzioni propedeutiche alla determinazione del valore di mercato attuale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Infatti, con particolare riferimento ai costi della trasformazione rileviamo:

- costo della cessione delle aree per complessivi € 1.565.805, che consente il pagamento delle opere di urbanizzazione primaria, con un eccedenza di € 713.000;



- sistemazione delle aree a parcheggio ed a verde per complessivi € 1.781.000 da poter scomputare dal pagamento degli oneri concessori che sono stimati complessivamente pari a € 2.500.000.
- costo complessivo della realizzazione di piste ciclabili e sottopasso ferroviario per un totale di € 1.255.000, che costituiscono quota dei costi di costruzione complessivi pari a € 79.100.000€.
- spese professionali per la redazione del PUA pari a 400.000€ €, che costituiscono quota degli oneri professionali complessivi pari a 3.600.000€. Le spese di presentazione del PUA

Non risultano di conseguenza costi aggiuntivi rispetto alla stima effettuata. Pertanto qualora si arrivasse alla messa in atto della lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe.

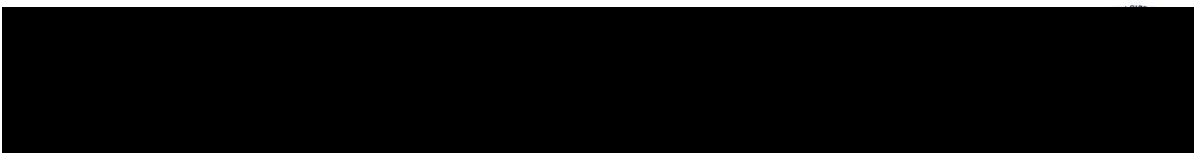
Le volumetrie edificabili ipotizzate sono state desunte dai dati presenti nel Master Plan fornito dal cliente, verificandone la congruenza con gli strumenti di Pianificazione Urbana in vigore e con le Schede d'Ambito A11-1 e A11-18 del PSC relative al comparto [REDACTED] ed [REDACTED]

La aree da cedere a standard previste dalle Schede d'Ambito A11-1 e A11-18, sono state ipotizzate all'interno delle aree di proprietà pertanto non è necessaria l'acquisizione di ulteriori aree deputate a questo scopo e di conseguenza non costituisce un costo.

Così come indicato dalle Schede d'Ambito A11-1 e A11-18 la superficie relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.

Il saggio di variazione dei prezzi del mercato immobiliare di riferimento nell'arco temporale dei tre anni futuri – previsto per la trasformazione – è stato assunto pari allo 0%.

Nell'ipotesi che vengano implementate le azioni necessarie alla definizione di un piano di lottizzazione si assume cautelativamente che l'incremento di valore delle aree non abbia una componente di utile, ma che sia dato dalla mera somma del valore ante operam e dei costi sostenuti.





Per quanto riguarda l'area dell'**Ex Zuccherificio** [REDACTED], l'attuale strumento urbanistico ha elaborato la specifica Scheda d'Ambito A11-18 individuando e definendo per l'area [REDACTED] la possibilità di realizzare un unico e *più vasto comparto* di riqualificazione tramite l'*accorpamento dell'area* [REDACTED]. La scheda d'ambito A11-18 definisce un Ut pari al 35%, e corrispondenti complessivamente a circa 46.000 di s.l.p.

La stima della potenzialità edificatoria è stata suddivisa in due parti:

- 30.000 mq s.l.p. per la parte a destinazione produttiva (Polo Tecnologico);
- 16.000 mq s.l.p. per la parte commerciale/direzionale.

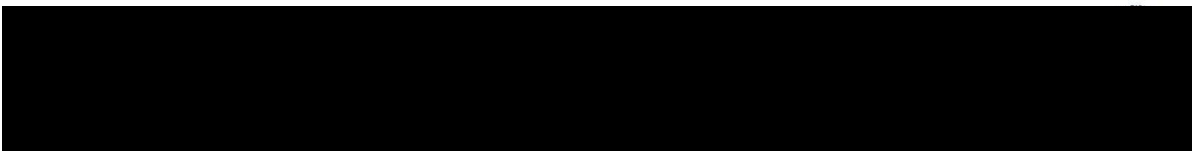
Il valore attuale dell'area del Polo Tecnologico è stato determinato in € 3.391.000.

Il valore attuale dell'area Ex Zuccherificio_Destinazione Direzionale/Commerciale è stato determinato in € 4.724.000.

Per quanto riguarda le **Vasche Ronco**, si conferma quanto descritto nelle precedenti valutazioni: l'area è caratterizzata dalla presenza di invasi costituiti da terrapieni realizzati originariamente allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola. La particella interessata da queste vasche è la particella 8 del foglio 20 del NCEU del Comune di Forlimpopoli. La particella risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati con categoria da definire (F/4). Attorno a queste vasche vi sono alcune particelle di terreni, due fabbricati rurali a destinazione residenziale non abitabili, un fabbricato che era adibito a depuratore oggi non in uso e una cabina elettrica.

Si confermano i dati di mercato determinati con le valutazioni precedenti, confermando:

- **Il valore attuale dei due ruderi è stato determinato in complessivi € 35.000.**
- La valutazione dei terreni agricoli è stata condotta facendo analisi di mercato nello specifico segmento dei terreni adibiti a seminativo, per la particella adibita a ex vasche è stato determinato un costo di sostituzione. Si conferma che le aree identificate con la particella 8 sono state oggetto di costituzione di servitù a favore della Regione Emilia Romagna stipulata con atto rep.251175 racc. 33140 del 03/12/2014 Rogante Dott. [REDACTED]. Tale servitù impegna la proprietà a



[REDACTED]

non modificare i luoghi che sono stati resi idonei al contenimento delle acque del fiume Ronco nell'eventualità di un'esondazione. A tale scopo la Regione Emilia Romagna si è presa in carico la manutenzione degli argini, della soglia di sforo delle acque di scarico e restituzione al fiume delle acque e a mantenere lo stato dei luoghi funzionale alla gestione idrica del territorio.

Il valore di mercato attribuito alle aree è stato quindi determinato, in virtù del principio di sostituzione, sommando al valore dei terreni agricoli il costo delle opere che la Regione avrebbe dovuto sostenere per creare una analoga funzione su aree diverse e non già predisposte. Nello stesso atto di costituzione di servitù gratuita viene citato: "le superfici indicate (...) sono parte integrante del progetto di riqualificazione urbanistica delle aree degli ex stabilimenti industriali [REDACTED] e [REDACTED] e concorreranno (...) alle dotazioni territoriali (tra cui le aree a verde pubblico e rete ecologica", pertanto è stato ritenuto che il valore attribuibile a tali aree sia un importante valore minimo di riferimento nelle trattative con la Pubblica Amministrazione nel più ampio dialogo relativo al recupero delle due ex aree industriali citate.

Le indagini circa i valori di mercato hanno portato alla determinazione di un valore del seminativo in zona di Forlimpopoli di 3€ /mq.

Il costo di sostituzione è relativo alla creazione delle vasche di contenimento in altro sito ed è stato ipotizzato in 14€ al mc di terra costituente le arginature.

Il valore complessivo di 1.217.000€ è stato decurtato di 25.000€ necessari per la demolizione della struttura dell'ex depuratore.

Il valore attuale dell'area delle vasche è stato determinato in € 1.192.000.

Si riepilogano di seguito i valori attuali individuati per i singoli comparti delle aree di Forlimpopoli:

Denominazione lotto	valore attuale
1. [REDACTED]	[REDACTED]
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 [REDACTED]	[REDACTED]
3.2 [REDACTED]	[REDACTED]
4. Vasche RONCO	€ 1.192.000
TOTALE	[REDACTED]

