





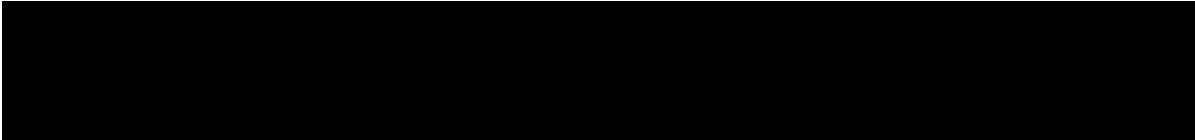




FORLIMPOPOLI

gennaio 2018

SCOPE OF WORK	2
DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE	2
DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI	2
ASSUNZIONI	3
VALUTAZIONE	4
1.  	4
2. 	5
2.1 	6
2.2 	7
3. Area Ex Orbat	9
3.1 Ex Orbat_Torre Direzionale	9
3.2 Ex Orbat_Destinazione Residenziale	10
3.3 Ex Orbat_Destinazione Social Housing	12
3.4 Ex Orbat_Destinazione Direzionale	13
3.5 Ex Orbat_Torre Direzionale Pubblico	14
4. 	15
INQUADRAMENTO URBANISTICO	22
ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE	25
TEMPI DI VENDITA	27
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 SFIR 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

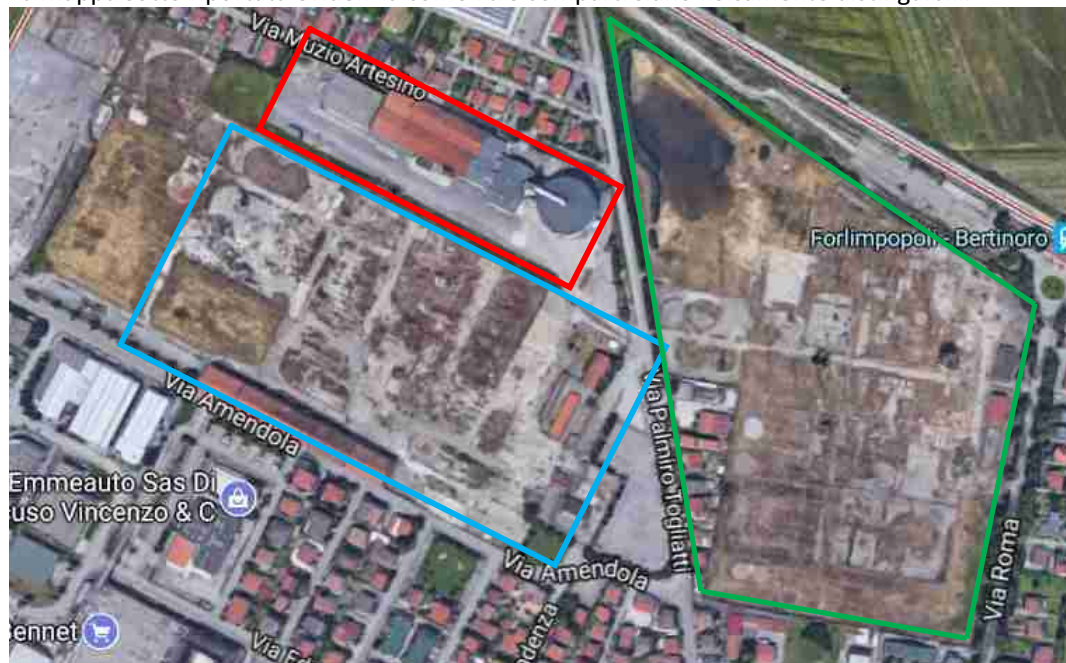
Oggetto del Rapporto estimativo N. 000910107.Y0258 e della presente Relazione Integrativa è il complesso dell'ex stabilimento SFIR a Forlimpopoli.

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]
- [REDACTED]
- Area Ex Orbat

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



DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI



[REDACTED]

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 Area Ex Orbat 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").

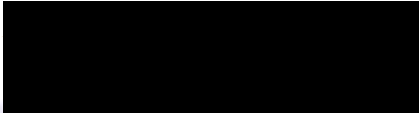

ASSUNZIONI

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 Ex Orbat.
- 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 SFIR, soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali." per l'area dell'Ex Zuccherificio SFIR stati considerati gli stessi parametri dell'Area Ex Orbat.
- 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.

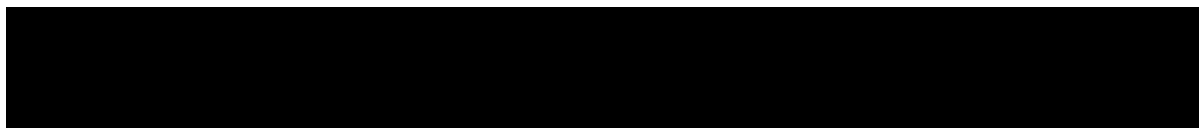
Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 N.2.5.10 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione (immobili in sviluppo) il valore di mercato è posto pari al valore di trasformazione. Il calcolo del valore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

- 
- 
- 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

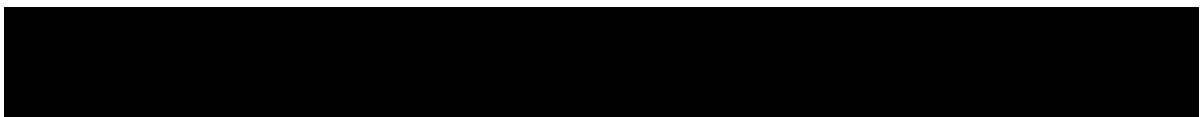
Di seguito si dettagliano le considerazioni effettuate e gli strumenti utilizzati al fine della determinazione dei valori attuali dei diversi lotti oggetto di stima.

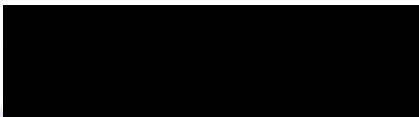
1.  



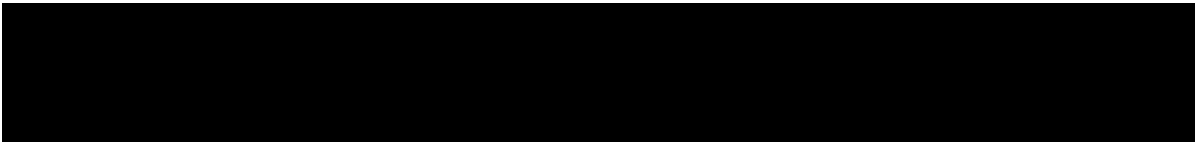


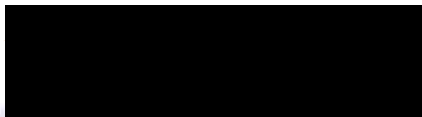
2. 



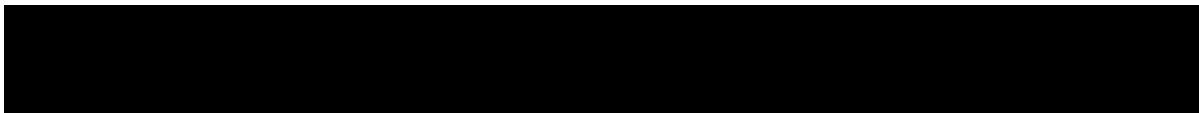


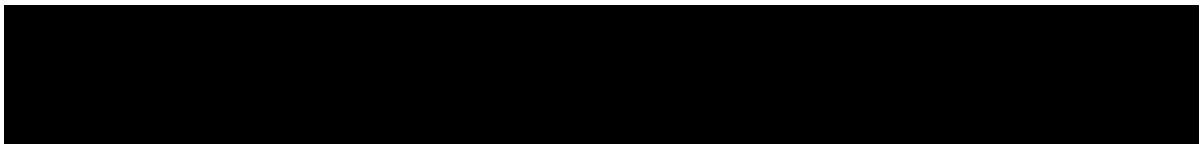
2.1 





2.2 





3. Area Ex Orbat

L'area denominata "Ex Orbat" è caratterizzata dalla presenza di una vasta area che è stata, negli anni passati, oggetto di demolizioni e di bonifica del suolo, di due fabbricati che erano destinati a uffici ubicati lungo la Via Roma, di una torre in prossimità di questi ultimi.



Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti.

Lo studio del valore commerciale di questa area è stato condotto ipotizzando una suddivisione in lotti funzionali allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie: in ottemperanza allo strumento urbanistico in vigore, in funzione dei dati di mercato rilevati e delle necessità del territorio.

La stima è stata suddivisa in cinque sezioni che prendono in considerazione cinque diversi segmenti di mercato.

L'area oggetto di queste considerazioni ha una superficie complessiva di 104.000 mq che corrisponde a una s.l.p. complessiva di 40.000 mq come rilevabile da scheda di ambito, oltre a 13.000 mq di s.l.p. destinata a social housing e direzionale pubblico.

Per ogni segmento di mercato è stato determinato il valore futuro attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach, o l'Income Approach, ed è stato quindi costruito un flusso di cassa per la determinazione del valore attuale dell'area. La durata del flusso di cassa, i costi considerati e il saggio applicato variano a seconda del mercato di riferimento.

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

Denominazione lotto	valore futuro	valore attuale	costi di trasformazione
3.1 Ex Orbat_Torre Direzionale	€ 16.667.000,00	€ 1.616.000,00	€ 14.124.000,00
3.2 Ex Orbat_Destinazione Residenziale	€ 18.758.000,00	€ 2.300.000,00	€ 14.211.500,00
3.3 Ex Orbat_Destinazione Social Housing	€ 17.500.000,00	€ 1.843.000,00	€ 14.876.000,00
3.4 Ex Orbat_Destinazione Direzionale	€ 26.833.000,00	€ 2.113.000,00	€ 23.772.000,00
3.5 Ex Orbat_Torre Direzionale Pubblico	€ 2.917.000,00	€ 334.000,00	€ 2.498.750,00

3.1 Ex Orbat_Torre Direzionale

La valutazione è stata condotta tramite metodo finanziario, ipotizzando la messa a reddito di un futuro fabbricato destinato a Torre Direzionale. Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili in grado di erogare un reddito.³

L'applicazione dell'Income Approach ha portato alla determinazione del valore futuro in complessivi € 16.667.000, ipotizzando un canone medio di locazione di 100€/mq anno e un saggio di capitalizzazione del 6,00%.

Ai fini della determinazione del è 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 costruito un flusso di cassa della durata di 36 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 5,25%.

Il valore attuale dell'area è stata determinata in € 1.616.000.

³ Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	36																																																								
VALORE FUTURO	18.567.000																																																										
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Superficie</th> <th>Costo unitario (mq)</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uml a Torre</td> <td>11000</td> <td>1.200</td> <td>13.200.000</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo	Uml a Torre	11000	1.200	13.200.000																																																
Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo																																																								
Uml a Torre	11000	1.200	13.200.000																																																								
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Di cui:</th> <th>%</th> <th>€</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impianti</td> <td>30</td> <td>3.960.000</td> <td rowspan="3">13.200.000</td> </tr> <tr> <td>Opere murarie</td> <td>40</td> <td>5.280.000</td> </tr> <tr> <td>Rifiniture</td> <td>30</td> <td>3.960.000</td> </tr> </tbody> </table>			Di cui:	%	€		Impianti	30	3.960.000	13.200.000	Opere murarie	40	5.280.000	Rifiniture	30	3.960.000																																										
Di cui:	%	€																																																									
Impianti	30	3.960.000	13.200.000																																																								
Opere murarie	40	5.280.000																																																									
Rifiniture	30	3.960.000																																																									
ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE			264.000																																																								
PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI			660.000																																																								
TOTALE			14.124.000																																																								
INDICI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indicizzazione spese (%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rapporto complementare area immobili</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Rendimento atteso</td> <td>7,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio del terreno (%)</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Saggio fabbricato (%)</td> <td>7,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (%)</td> <td>5,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (applicato) (%)</td> <td>5,25</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Valore	Indicizzazione spese (%)	15	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0	Rapporto complementare area immobili	1,9	Rendimento atteso	7,25	Saggio del terreno (%)	1,9	Saggio fabbricato (%)	7,25	Saggio rendimento (%)	5,25	Saggio rendimento (applicato) (%)	5,25																																						
Descrizione	Valore																																																										
Indicizzazione spese (%)	15																																																										
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0																																																										
Rapporto complementare area immobili	1,9																																																										
Rendimento atteso	7,25																																																										
Saggio del terreno (%)	1,9																																																										
Saggio fabbricato (%)	7,25																																																										
Saggio rendimento (%)	5,25																																																										
Saggio rendimento (applicato) (%)	5,25																																																										
FLUSSI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tempo (mesi)</th> <th>Percentuale costi</th> <th>Costi</th> <th>Percentuale Ricavi</th> <th>Ricavi</th> <th>Δ attualizzato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0%</td> <td></td> <td>%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>20%</td> <td>2.824.800</td> <td>%</td> <td></td> <td>2.753.407,32</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>20%</td> <td>2.824.800</td> <td>%</td> <td></td> <td>2.683.618,99</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>20%</td> <td>2.824.800</td> <td>%</td> <td></td> <td>-2.615.989,4</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>20%</td> <td>2.824.800</td> <td>30%</td> <td>5.000.100</td> <td>1.963.587,2</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>20%</td> <td>2.824.800</td> <td>50%</td> <td>8.333.500</td> <td>4.846.087,21</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>%</td> <td></td> <td>20%</td> <td>3.333.400</td> <td>2.858.801,37</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato	0	0%		%			6	20%	2.824.800	%		2.753.407,32	12	20%	2.824.800	%		2.683.618,99	18	20%	2.824.800	%		-2.615.989,4	24	20%	2.824.800	30%	5.000.100	1.963.587,2	30	20%	2.824.800	50%	8.333.500	4.846.087,21	36	%		20%	3.333.400	2.858.801,37		100%		100%		
Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato																																																						
0	0%		%																																																								
6	20%	2.824.800	%		2.753.407,32																																																						
12	20%	2.824.800	%		2.683.618,99																																																						
18	20%	2.824.800	%		-2.615.989,4																																																						
24	20%	2.824.800	30%	5.000.100	1.963.587,2																																																						
30	20%	2.824.800	50%	8.333.500	4.846.087,21																																																						
36	%		20%	3.333.400	2.858.801,37																																																						
	100%		100%																																																								
VALORE ATTUALE NETTO	1.616.000	VALORE FINALE	1.616.000																																																								

3.2 Ex Orbat_Destinazione Residenziale

La valutazione è stata condotta attraverso una approfondita analisi del mercato immobiliare residenziale attuale, sono stati individuati pertanto 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. E' 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 € 18.758.000.

Il valore futuro determinato corrisponde a un valore monoparametrico di 1.786 €/mq

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 è stato determinato in € 2.300.000.

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

0

PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)

48

VALORE FUTURO

18.758.000

TIPOLOGIA IMMOGLIARE

Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo
appartamenti in condominio	12075	1.100	13.282.500

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Di cui:	%	€	
Impianti	20	2.656.500	13.282.500
Opere murarie	50	6.641.250	
Rifiniture	30	3.984.750	

ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE

265.000

PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI

664.000

TOTALE

14.211.500

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%	3.552.875	%		-3.427.286,8
12	25%	3.552.875	%		3.306.137,93
18	25%	3.552.875	10%	1.875.800	1.505.442,06
24	25%	3.552.875	10%	1.875.800	1.452.227,19
30	%		20%	3.751.600	3.133.784,49
36	%		30%	5.627.400	4.534.515,65
42	%		20%	3.751.600	2.916.152,06
48	%		10%	1.875.800	1.406.535,47
	100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO

2.300.000

VALORE FINALE

2.300.000

3.3 Ex Orbat_Destinazione Social Housing

La valutazione è stata condotta attraverso una approfondita analisi del mercato immobiliare residenziale attuale, sono stati individuati pertanto 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. E' 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 € 17.500.000.

Il valore futuro determinato corrisponde a un valore monoparametrico di 1.250 €/mq

Per arrivare alla determinazione del valore attuale è stato costruito un flusso di cassa della durata di 36 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 5,25%.

Il valore attuale dell'area è stata determinata in € 1.843.000.

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	36																																																								
VALORE FUTURO	17.500.000																																																										
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Superficie</th> <th>Costo unitario (mq)</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>appartamenti in condominio</td> <td>16100</td> <td>880</td> <td>14.168.000</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo	appartamenti in condominio	16100	880	14.168.000																																																
Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo																																																								
appartamenti in condominio	16100	880	14.168.000																																																								
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Di cui:</th> <th>%</th> <th>€</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impianti</td> <td>20</td> <td>2.833.600</td> <td rowspan="3">14.168.000</td> </tr> <tr> <td>Opere murarie</td> <td>50</td> <td>7.084.000</td> </tr> <tr> <td>Rifiniture</td> <td>30</td> <td>4.250.400</td> </tr> </tbody> </table>			Di cui:	%	€		Impianti	20	2.833.600	14.168.000	Opere murarie	50	7.084.000	Rifiniture	30	4.250.400																																										
Di cui:	%	€																																																									
Impianti	20	2.833.600	14.168.000																																																								
Opere murarie	50	7.084.000																																																									
Rifiniture	30	4.250.400																																																									
PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI			708.000																																																								
TOTALE			14.876.000																																																								
INDICI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Incidenza spese (%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rapporto complementare area immobili</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Rendimento atteso</td> <td>7,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio del terreno (%)</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Saggio fabbricato (%)</td> <td>7,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (%)</td> <td>5,25</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (applicato) (%)</td> <td>5,25</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Valore	Incidenza spese (%)	15	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0	Rapporto complementare area immobili	1,9	Rendimento atteso	7,25	Saggio del terreno (%)	1,9	Saggio fabbricato (%)	7,25	Saggio rendimento (%)	5,25	Saggio rendimento (applicato) (%)	5,25																																						
Descrizione	Valore																																																										
Incidenza spese (%)	15																																																										
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0																																																										
Rapporto complementare area immobili	1,9																																																										
Rendimento atteso	7,25																																																										
Saggio del terreno (%)	1,9																																																										
Saggio fabbricato (%)	7,25																																																										
Saggio rendimento (%)	5,25																																																										
Saggio rendimento (applicato) (%)	5,25																																																										
FLUSSI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tempo (mesi)</th> <th>Percentuale costi</th> <th>Costi</th> <th>Percentuale Ricavi</th> <th>Ricavi</th> <th>A attualizzato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0%</td> <td></td> <td>%</td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>25%</td> <td>3.719.000</td> <td>%</td> <td></td> <td>-3.625.007,73</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>25%</td> <td>3.719.000</td> <td>10%</td> <td>1.750.000</td> <td>1.870.730,53</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>25%</td> <td>3.719.000</td> <td>20%</td> <td>3.500.000</td> <td>-202.811,41</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>25%</td> <td>3.719.000</td> <td>40%</td> <td>7.000.000</td> <td>2.961.674,08</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>%</td> <td></td> <td>20%</td> <td>3.500.000</td> <td>3.079.511,54</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>%</td> <td></td> <td>10%</td> <td>1.750.000</td> <td>1.500.840,7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	A attualizzato	0	0%		%		-	6	25%	3.719.000	%		-3.625.007,73	12	25%	3.719.000	10%	1.750.000	1.870.730,53	18	25%	3.719.000	20%	3.500.000	-202.811,41	24	25%	3.719.000	40%	7.000.000	2.961.674,08	30	%		20%	3.500.000	3.079.511,54	36	%		10%	1.750.000	1.500.840,7		100%		100%		
Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	A attualizzato																																																						
0	0%		%		-																																																						
6	25%	3.719.000	%		-3.625.007,73																																																						
12	25%	3.719.000	10%	1.750.000	1.870.730,53																																																						
18	25%	3.719.000	20%	3.500.000	-202.811,41																																																						
24	25%	3.719.000	40%	7.000.000	2.961.674,08																																																						
30	%		20%	3.500.000	3.079.511,54																																																						
36	%		10%	1.750.000	1.500.840,7																																																						
	100%		100%																																																								
VALORE ATTUALE NETTO	1.843.000	VALORE FINALE	1.843.000																																																								

3.4 Ex Orbat_Destinazione Direzionale

La valutazione è stata condotta ipotizzando la messa a reddito di un futuro fabbricato destinato a Direzionale. L'applicazione dell'Income Approach ha portato alla determinazione del valore futuro in complessivi € 26.833.000, ipotizzando un canone medio di locazione di 100€/mq anno e un saggio di capitalizzazione del 6,00%. 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 costruito un flusso di cassa della durata di 36 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 3,38%.

Il valore attuale dell'area è stata determinata in € 2.113.000

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	36																																																						
VALORE FUTURO	26.833.000																																																								
TIPOLOGIA IMMOGLIARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Superficie</th> <th>Costo unitario (mq)</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>uffici</td> <td>18515</td> <td>1.200</td> <td>22.218.000</td> </tr> </tbody> </table>	Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo	uffici	18515	1.200	22.218.000																																																
Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo																																																						
uffici	18515	1.200	22.218.000																																																						
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Di cui:</th> <th>%</th> <th>€</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impianti</td> <td>30</td> <td>6.665.400</td> <td rowspan="3">22.218.000</td> </tr> <tr> <td>Opere murarie</td> <td>40</td> <td>8.887.200</td> </tr> <tr> <td>Rifiniture</td> <td>30</td> <td>6.665.400</td> </tr> </tbody> </table>	Di cui:	%	€		Impianti	30	6.665.400	22.218.000	Opere murarie	40	8.887.200	Rifiniture	30	6.665.400																																										
Di cui:	%	€																																																							
Impianti	30	6.665.400	22.218.000																																																						
Opere murarie	40	8.887.200																																																							
Rifiniture	30	6.665.400																																																							
ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE			444.000																																																						
PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI			1.110.000																																																						
INDICI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Incidenza spese (%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Saggio annuale di variazione dei prezzi degli Immobili (%)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rapporto complementare area Immobili</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Rendimento atteso</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Saggio del terreno (%)</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Saggio fabbricato (%)</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (%)</td> <td>3,38</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (applicato) (%)</td> <td>3,38</td> </tr> </tbody> </table>	Descrizione	Valore	Incidenza spese (%)	15	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 (%)	3,38	Saggio rendimento (applicato) (%)	3,38																																						
Descrizione	Valore																																																								
Incidenza spese (%)	15																																																								
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 (%)	3,38																																																								
Saggio rendimento (applicato) (%)	3,38																																																								
FLUSSI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tempo (mesi)</th> <th>Percentuale costi</th> <th>Costi</th> <th>Percentuale Ricavi</th> <th>Ricavi</th> <th>Δ attualizzato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0%</td> <td></td> <td>%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>20%</td> <td>4.754.400</td> <td>%</td> <td></td> <td>4.675.963,93</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>20%</td> <td>4.754.400</td> <td>%</td> <td></td> <td>4.598.821,86</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>20%</td> <td>4.754.400</td> <td>%</td> <td></td> <td>4.522.952,44</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>20%</td> <td>4.754.400</td> <td>30%</td> <td>8.049.900</td> <td>3.083.351,63</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>20%</td> <td>4.754.400</td> <td>50%</td> <td>13.416.500</td> <td>7.970.771,54</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>%</td> <td></td> <td>20%</td> <td>5.366.600</td> <td>4.856.818,06</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato	0	0%		%			6	20%	4.754.400	%		4.675.963,93	12	20%	4.754.400	%		4.598.821,86	18	20%	4.754.400	%		4.522.952,44	24	20%	4.754.400	30%	8.049.900	3.083.351,63	30	20%	4.754.400	50%	13.416.500	7.970.771,54	36	%		20%	5.366.600	4.856.818,06		100%		100%				
Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato																																																				
0	0%		%																																																						
6	20%	4.754.400	%		4.675.963,93																																																				
12	20%	4.754.400	%		4.598.821,86																																																				
18	20%	4.754.400	%		4.522.952,44																																																				
24	20%	4.754.400	30%	8.049.900	3.083.351,63																																																				
30	20%	4.754.400	50%	13.416.500	7.970.771,54																																																				
36	%		20%	5.366.600	4.856.818,06																																																				
	100%		100%																																																						
VALORE ATTUALE NETTO	2.113.000	VALORE FINALE	2.113.000																																																						

3.5 Ex Orbat_Torre Direzionale Pubblico

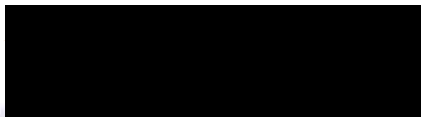
La valutazione è stata condotta ipotizzando la messa a reddito di un futuro fabbricato destinato a Direzionale Pubblico. L'applicazione dell'Income Approach ha portato alla determinazione del valore futuro in complessivi € 2.917.000, ipotizzando un canone medio di locazione di 70€/mq anno e un saggio di capitalizzazione del 6,00%.

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 costruito un flusso di cassa della durata di 24 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 3,38%.

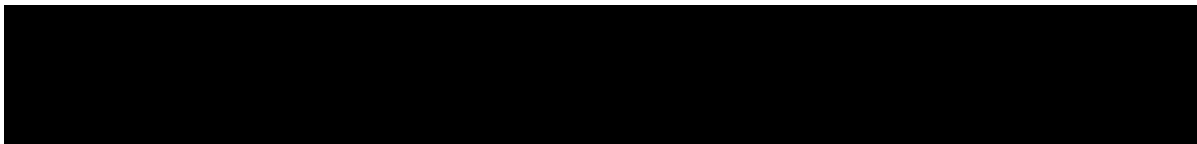
Il valore attuale dell'area è stata determinata in € 334.000€

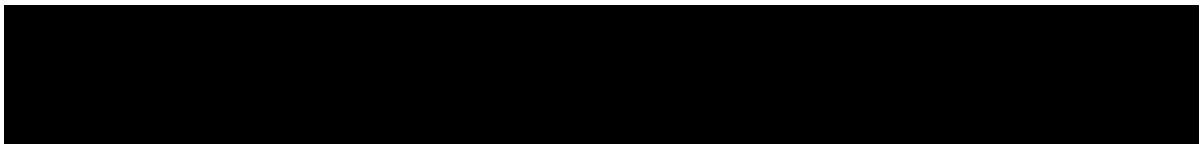
VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	24																																												
VALORE FUTURO	2.917.000																																														
TIPOLOGIA IMMOGLIARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Superficie</th> <th>Costo unitario (mq)</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>uffici pubblici</td> <td>2875</td> <td>850</td> <td>2.443.750</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo	uffici pubblici	2875	850	2.443.750																																				
Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo																																												
uffici pubblici	2875	850	2.443.750																																												
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>30</td> <td>733.125</td> </tr> <tr> <td>Opere murarie</td> <td>40</td> <td>977.500</td> </tr> <tr> <td>Rifiniture</td> <td>30</td> <td>733.125</td> </tr> </tbody> </table>		Di cui:	%	€	Impianti	30	733.125	Opere murarie	40	977.500	Rifiniture	30	733.125	2.443.750																																
Di cui:	%	€																																													
Impianti	30	733.125																																													
Opere murarie	40	977.500																																													
Rifiniture	30	733.125																																													
PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI			55.000																																												
TOTALE			2.498.750																																												
INDICI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Incidenza spese (%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rapporto complementare area immobili</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Rendimento atteso</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Saggio del terreno (%)</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Saggio fabbricato (%)</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (%)</td> <td>3,38</td> </tr> <tr> <td>Saggio rendimento (applicato) (%)</td> <td>3,38</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Valore	Incidenza spese (%)	15	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 (%)	3,38	Saggio rendimento (applicato) (%)	3,38																										
Descrizione	Valore																																														
Incidenza spese (%)	15																																														
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 (%)	3,38																																														
Saggio rendimento (applicato) (%)	3,38																																														
FLUSSI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tempo (mesi)</th> <th>Percentuale costi</th> <th>Costi</th> <th>Percentuale Ricavi</th> <th>Ricavi</th> <th>Δ attualizzato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>20%</td> <td>499.750</td> <td>%</td> <td></td> <td>-499.750</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>20%</td> <td>499.750</td> <td>%</td> <td></td> <td>-491.505,34</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>20%</td> <td>499.750</td> <td>%</td> <td></td> <td>-483.396,69</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>20%</td> <td>499.750</td> <td>50%</td> <td>1.458.500</td> <td>912.077,37</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>20%</td> <td>499.750</td> <td>50%</td> <td>1.458.500</td> <td>897.030,31</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato	0	20%	499.750	%		-499.750	6	20%	499.750	%		-491.505,34	12	20%	499.750	%		-483.396,69	18	20%	499.750	50%	1.458.500	912.077,37	24	20%	499.750	50%	1.458.500	897.030,31		100%		100%		
Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato																																										
0	20%	499.750	%		-499.750																																										
6	20%	499.750	%		-491.505,34																																										
12	20%	499.750	%		-483.396,69																																										
18	20%	499.750	50%	1.458.500	912.077,37																																										
24	20%	499.750	50%	1.458.500	897.030,31																																										
	100%		100%																																												
VALORE ATTUALE NETTO	334.000	VALORE FINALE	334.000																																												

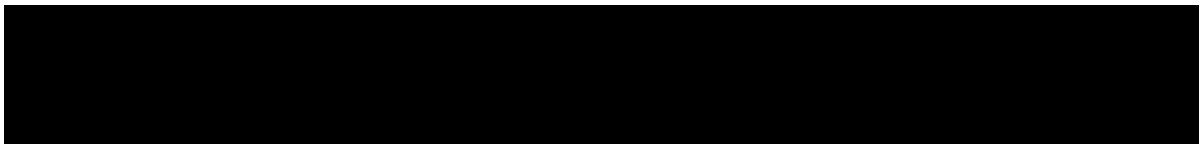


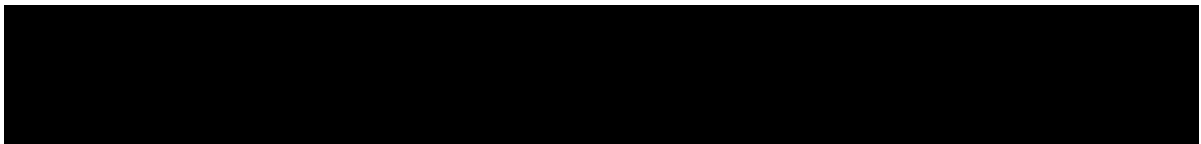
4. 

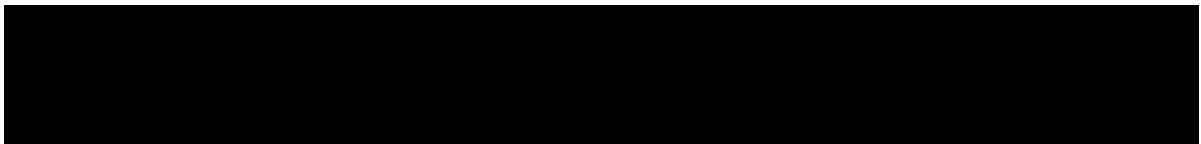
i
.

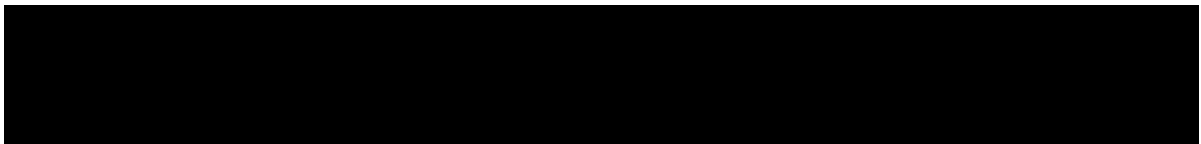








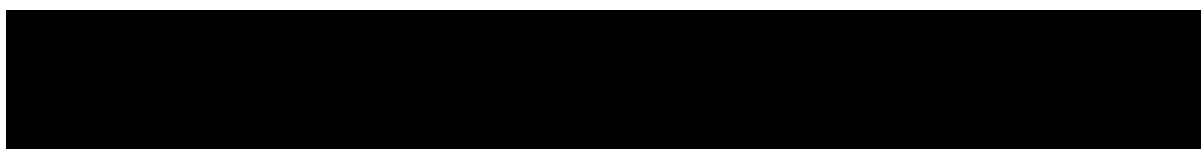




Conclusioni:

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 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2.2 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.1 Ex Orbat_Torre Direzionale	€ 16.667.000,00	€ 1.616.000,00	€ 14.124.000,00
3.2 Ex Orbat_Destinazione Residenziale	€ 18.758.000,00	€ 2.300.000,00	€ 14.211.500,00
3.3 Ex Orbat_Destinazione Social Housing	€ 17.500.000,00	€ 1.843.000,00	€ 14.876.000,00
3.4 Ex Orbat_Destinazione Direzionale	€ 26.833.000,00	€ 2.113.000,00	€ 23.772.000,00
3.5 Ex Orbat_Torre Direzionale Pubblico	€ 2.917.000,00	€ 334.000,00	€ 2.498.750,00
4. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



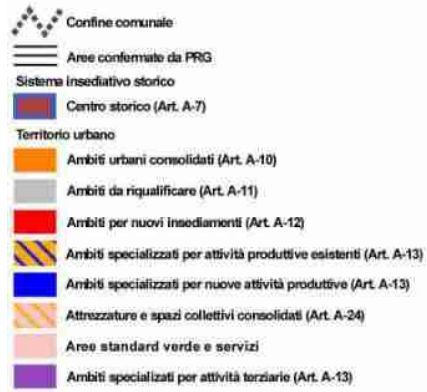
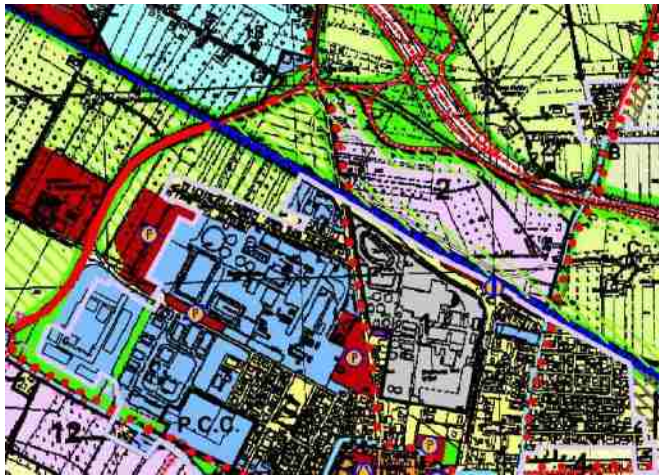
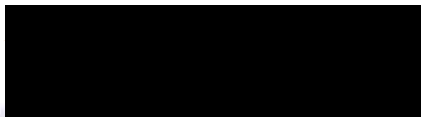
INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

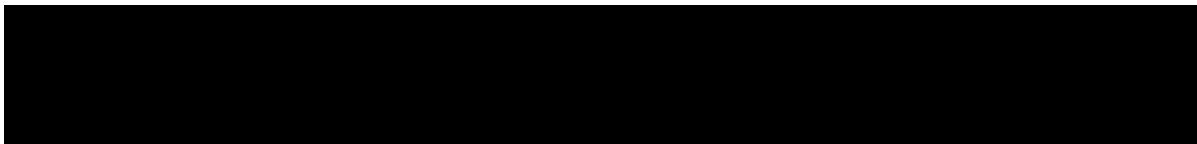


I lotti in oggetto ricadono rispettivamente in area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Forlimpopoli come:


- Lotto 1: “Ambiti da riqualificare A11, Comparto 01 di riqualificazione ex – ORBAT”, disciplinata dall’art. A-11 del PSC vigente in variante approvato dal C.C. il 21.11.2016 con delibera nr. 45;
- 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;



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 ex Orbat, come di seguito riportato:

 COMUNE DI FORLIMPOPOLI	PIANO STRUTTURALE COMUNALE <small>Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 21/03/2007</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 SFIR 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 SFIR, 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 SFIR, 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)
- 

- 
- 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 1500mq * 2 = 3000 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:

- area a verde mq 33.000 x €/mq 5 = € 165.000
- aree a parcheggi mq 9.000 x €/mq 5 = € 45.000
- 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€.



tale 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

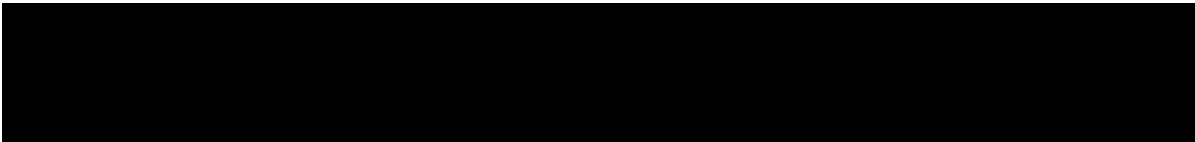
Parallelamente allo studio dell'alienazione del patrimonio immobiliare di SFIR sulla base della valorizzazione sopra descritta quindi in uno scenario di libero mercato, si è ritenuto utile effettuare un confronto su quella che potrebbe essere l'opzione di alienazione del patrimonio immobiliare in condizioni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

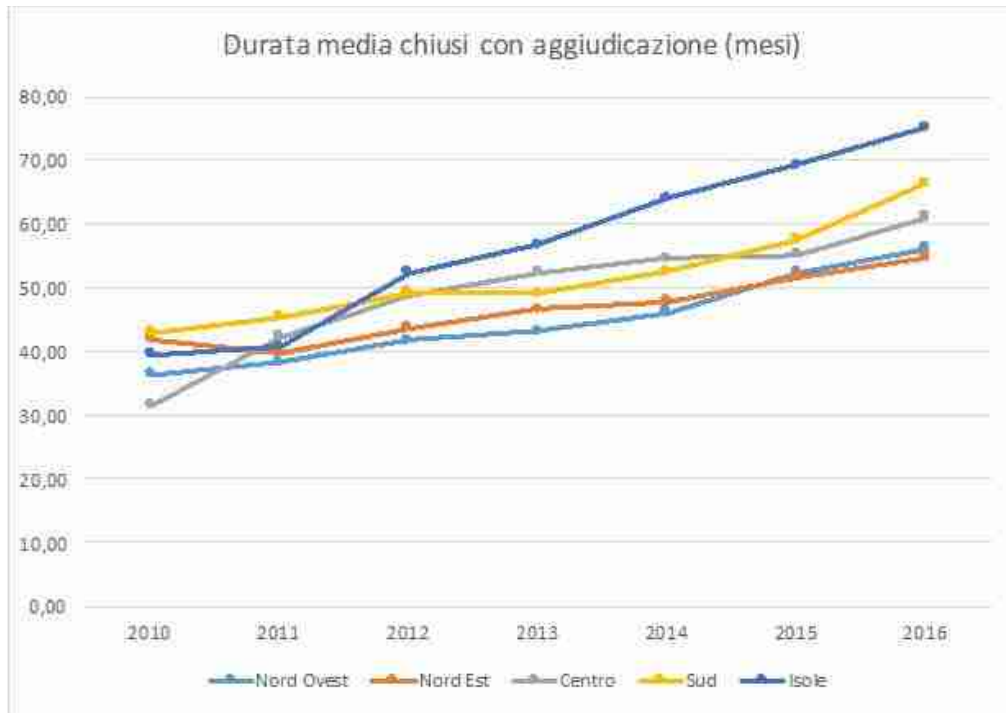
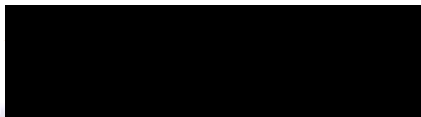
Le Esecuzioni Immobiliari sono procedimenti giudiziari che consentono di ottenere il soddisfacimento dei crediti attraverso la dismissione degli immobili di proprietà dei debitori, secondo le modalità disciplinate dal Codice di Procedura Civile.

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.

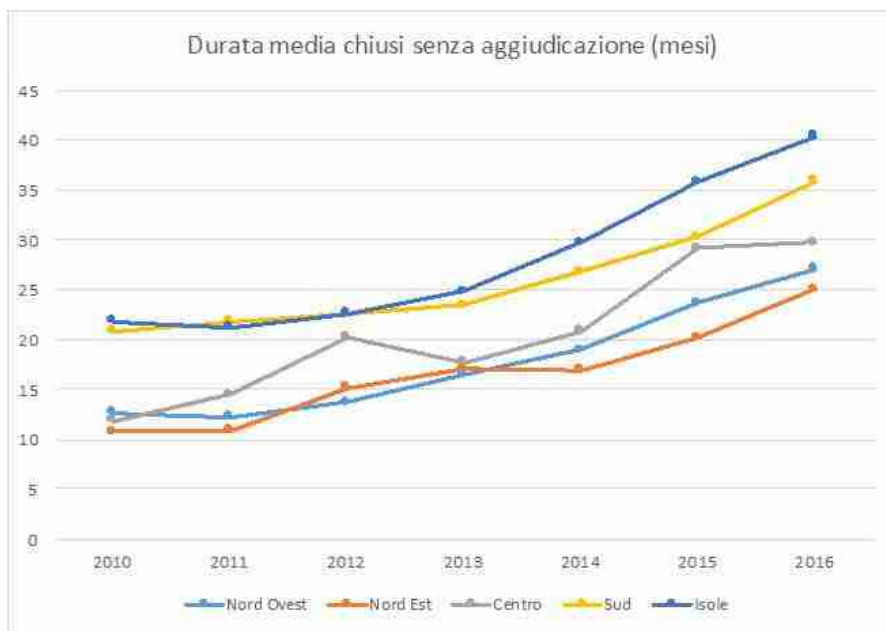
Sulle tempistiche delle Esecuzioni immobiliari la pubblicazione citata prende a campione le procedure estinte: *"L'analisi svolta sulle procedure estinte, riguarda la classificazione dei fascicoli chiusi, o meglio, la distinzione tra procedure estinte a seguito di una vendita dell'immobile e a seguito 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:





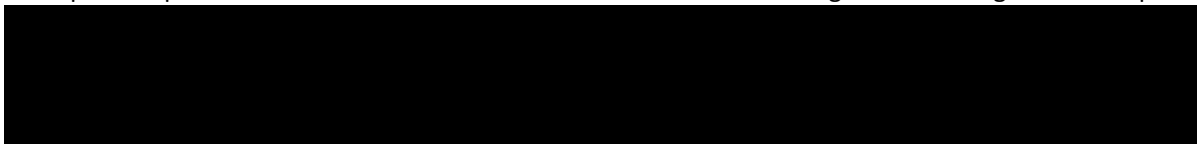
Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli con aggiudicazione





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



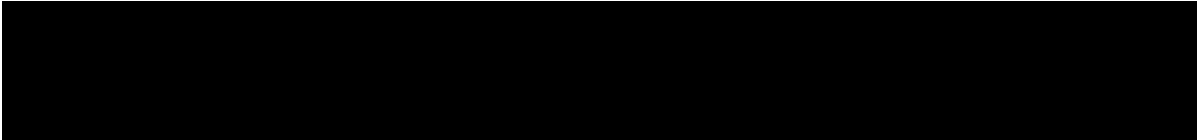


chiusura dei fascicoli è di 3,30 anni corrispondenti a 1204,40 giorni. Si ritiene utile precisare che lo studio riguarda tutte le tipologie immobiliari: considerando le caratteristiche del compendio in oggetto – sia per asset class sia per dimensioni – è ragionevole attendersi tempi medi di aggiudicazione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





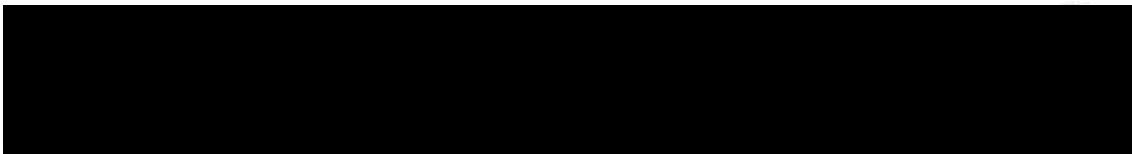
RELAZIONE DI STIMA

Luglio 2019

SCOPE OF WORK	2
ASSUNZIONI	2
AGGIORNAMENTO VALUTAZIONI	3
San Pietro In Casale	3
Pontelagoscuro	4
Foggia	5
RIEPILOGO DEI VALORI	7


1

Allegati.....	8
IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI	8
San Pietro In Casale	8
Pontelagoscuro	8
Foggia	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  a:

- San Pietro in Casale (BO) identificabili in ex vasche di lavaggio delle barbabietole
- Pontelagoscuso (FE) identificabili in aree dell'ex stabilimento
- Foggia identificabili in tre sili e due villette
- **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.

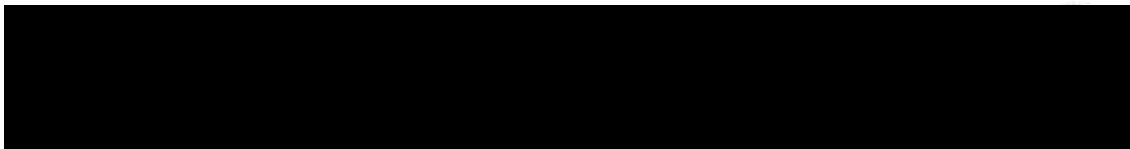
L'aggiornamento in oggetto è relativo alle valutazioni immobiliari effettuate nel mese di aprile del 2017 e le relative relazioni integrative datate dicembre 2017 e gennaio 2018 per ciò che riguarda Forlimpopoli.

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

San Pietro In Casale

Trattasi di tre particelle censite al NCT del Comune di S.Pietro in Casale come Aree Urbane, caratterizzate dalla presenza di arginature allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola.

Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il N.C.T. del Comune di San Pietro in Casale (BO).

Le vasche risultano tuttora inutilizzate, pertanto ai fini valutativi è stato riconfermato l'approccio di ripristino della loro destinazione agricola e, data la vocazione del territorio, in particolare a frutteto.

I terreni si presentano come invasi arginati da terra, senza strutture di contenimento in muratura.

Si conferma che il ripristino della funzione coltiva prevede delle preliminari di movimentazione terra al fine di riportare le aree al livello di campagna. Dal momento che, in fase di realizzazione delle vasche, non furono effettuati scavi ma unicamente riporto di terra al fine di creare le arginature, i costi di ripristino sono stati calcolati considerando unicamente le spese di movimentazione terra e non l'apporto di nuovo materiale. E' stata effettuata un'attività di analisi volta ad individuare l'evoluzione dei parametri valutativi da dicembre 2017 a luglio 2019.

Le indagini svolte mostrano che il mercato di riferimento non ha subito flessioni nell'arco temporale intercorso tra la precedente valutazione e la data della presente stima, pertanto si conferma il valore del frutteto in zona di S. Pietro in Casale pari a 5€ /mq, per un valore complessivo pari a 1.460.000€ se le aree fossero pronte all'uso agricolo.

Confermandosi la necessità di intervenire con opere di movimentazione terra per il ripristino della funzione agricola, e venendosi di conseguenza a configurare un investimento immobiliare, non si è potuto procedere alla semplice sottrazione delle poste passive dal valore ma si è reso necessario impostare un flusso di cassa della durata di 6 mesi, tempo necessario per concludere la movimentazione terra ad un saggio pari al 1.71%

L'impostazione del calcolo mediante flusso di cassa, seppur limitato nel tempo, è indipendente dal soggetto che effettuerà le opere di ripristino del piano di campagna. Il valore attuale dell'area è funzione del suo valore futuro, del tempo, dei costi e del saggio applicato all'investimento immobiliare.


Per quanto riguarda i costi complessivi delle opere di sbancamento e di movimentazione terra, si precisa che il calcolo dei 55.000 mc è stato effettuato sulla base della perimetrazione degli argini tramite strumenti di misurazione su immagine aerofotogrammetrica e calcolando una altezza media degli argini di 3 m. come citato in premessa, da informazioni ricevute, le vasche furono realizzate con opere di arginatura senza effettuare scavi, pertanto i costi non contemplano trasporto in discarica o apporto di nuovo materiale.

Non registrando variazioni rispetto alla precedente stima effettuata a dicembre 2017 si confermano i mc di terra calcolati.

Analogamente non si registrano variazioni di costi monoparametrici, che si confermano pari a 7,00 €/mc.

Il valore attuale delle aree di san Pietro in Casale è stato calcolato in complessivi 1.075.000 €.

Si rileva che i terreni oggetto di stima sono inseriti in un contesto omogeneo di coltivazioni già in atto e che la loro collocazione rimane appetibile per le aziende confinanti. Questo genere di trattativa, configurandosi come forma di mercato di monopolio bilaterale, potrebbe richiedere tempi medi di



rivendita fuori dallo standard per far il raggiungimento del particolare equilibrio tra venditore e acquirente.

Pontelagoscuro

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. Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti.

L'area è delimitata a Ovest dalla ferrovia e a Nord dal fiume Po.

Sono intervenute alcune variazioni catastali per le quali si rimanda ad apposito allegato "Identificazioni catastali ed inquadramenti".

L'aggiornamento delle analisi preliminari ha confermato la validità dei due processi valutativi condotti in fase di redazione della prima perizia. Nella presente fase di aggiornamento si è tuttavia ritenuto opportuno perseguire il secondo metodo valutativo, in quanto di più facile realizzazione, minor impegno economico, maggior interesse socio-culturale. Per questo motivo nella seguente trattazione vengono considerati unicamente i parametri utilizzati per la stima del valore di equo indennizzo.

L'aggiornamento delle ricerche di mercato ha confermato che i valori agricoli per l'area di Ferrara si attestano mediamente attorno a 4€/mq, per un valore complessivo pari a 1.856.000€. Sono stati di conseguenza sommati 2.286.500€ di costi per le teoriche demolizioni – meglio dettagliati nel prospetto che segue – per un valore complessivo di mercato dell'area pari a 4.143.000€, indicato come valore soglia, e corrispondente ad un valore monoparametrico di 8,9€ al mq.

Risulta sempre in crescita l'attenzione per la socialità e la valorizzazione culturale anche nel Real Estate. Per quanto riguarda il settore bancario ad esempio, l'autorità di vigilanza promuove e premia le iniziative creditizie di natura ambientale e verde, suggerendo alle banche l'adozione di fattori ambientali, sociali e di governance nelle politiche di credito. Riteniamo pertanto che questo fattore potrebbe essere di ulteriore supporto nell'eventuale progetto di valorizzazione individuato, sia esso di iniziativa pubblica o privata.

Si conferma che, date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, dato il coinvolgimento della Pubblica Amministrazione come diretto interessato alla trasformazione dell'area e data l'indefinibilità dei tempi legati agli iter di trasformazione di porzioni così grandi di territorio per scopi lontane da pure logiche di mercato, 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 non inferiore a 4 anni per la vendita in blocco. Tempi inferiori potrebbero verificarsi a fronte di vendita frazionata o di accordi ad hoc con la Pubblica Amministrazione eventualmente anche orientati all'uso di forme di verse di scambio (es: monetizzazione diritti edificatori, perequazione, permuta).

Il valore attuale delle aree di Pontelagoscuro è stato calcolato in complessivi 4.143.000 €.





Foggia

Trattasi di tre sili con aerea pertinenziale e 2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte.

Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il NCEU del Comune di Foggia.

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

1. Tre sili
2. Due Villette

Si confermano gli approcci valutativi utilizzati nella valutazione di dicembre 2017:

- Il valore di mercato dei sili è stato determinato attraverso il Cost Approach e pertanto equiparato al costo di costruzione deprezzato.
- Il valore di mercato delle villette è stato determinato attraverso la comparazione diretta con dati di mercato, attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach.

Per quanto riguarda i tre sili La stima del terreno viene confermata in in € 360.000 tramite individuazione del rapporto complementare del terreno corrispondente a un valore monoparametrico di 70€/mq.

Si confermano i costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato identificati in 1.850€/mq per i sili, 200€/mq per le pensiline e 20.000€ per ciascuna delle tre cabine.

Complessivamente sono stati determinati costi che ammontano a in € 3.854.224 comprensivi di opere edilizie (materiali e mano d'opera), oneri e spese tecniche.

E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture. Come nella precedente valutazione è stato considerato che per le categorie impianti e finiture, l'oggetto della stima abbia raggiunto il termine della vita utile pertanto il deprezzamento calcolato per tali opere coincide con il 100% dei costi di costruzione. Per quanto riguarda il deprezzamento lineare delle opere murarie è stata considerata una vetustà pari a 56 anni (contro i 55 della valutazione precedente) che porta a una decurtazione per tale categoria di opere al 56%.

L'ammontare complessivo delle decurtazioni è pari a 2.036.190 €

Il valore attuale è quindi dato dalla somma del valore ipotizzato a nuovo e del terreno sottratto dei deprezzamenti.

Il valore attuale dei tre sili è pari a € 2.179.000.

Per quanto riguarda le due villette, l'aggiornamento della valutazione è stata condotta attraverso l'analisi del mercato immobiliare residenziale,

Si rileva una sostanziale stabilità del mercato che non apprezza sensibili variazioni dal dicembre 2017 alla data della presente valutazione. Tuttavia gli immobili in oggetto si trovano in uno stato di abbandono, non vengono mantenuti da tempo e non sono custoditi. Tale situazione ne ha certamente ulteriormente peggiorato lo stato manutentivo, tanto da poter ipotizzare un maggiori costi per messa in pristino pari a 100€/mq. Il deprezzamento che ne consegue (pari a 17.800 €) porta il valore di mercato a complessivi

Il valore è stato determinato in complessivi € 218.200 €

Il valore attuale dei cespiti di Foggia è stato calcolato in complessivi 2.397.200 €.



Forlimpopoli

Il compendio in esame è costituito da due lotti: Ex Orbat Ex Sfir, oltre all'area denominata Ex Lagoni SFIR 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":

- Stabilimento Butos HO.RE.CA
- Area dell'Ex Zuccherificio
- Area Ex Orbat
- Vasche Ronco


Si confermano gli approcci valutativi differenti applicati ai lotti in sede di precedente valutazione. In particolare mentre per lo stabilimento Butos HO.RE.CA 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 Ex Orbat 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. Stabilimento Butos HO.RE.CA	€ 8.000.000
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 Ex Orbat_Destinazione Residenziale	€ 4.494.000
3.2 Ex Orbat_Destinazione Social Housing/commerciale di vicinato	€ 4.717.000
4. Vasche RONCO	€ 1.192.000
TOTALE	€ 26.518.000

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
San Pietro in Casale	€ 1.075.000,00	€ 1.075.000,00
Pontelagoscuro	€ 4.143.000,00	€ 4.143.000,00
Foggia	€ 2.442.000,00	€ 2.397.200,00
Forlimpopoli	€ 26.492.000,00	€ 26.518.000,00

Allegati

IDENTIFICAZIONI CATASTALI E INQUADRAMENTI

San Pietro In Casale

Trattasi di tre particelle censite al NCT del Comune di S.Pietro in Casale come Aree Urbane, caratterizzate dalla presenza di arginature allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola.

Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il N.C.T. del Comune di San Pietro in Casale (BO):

	Destinazione	Dato catastale			
		categoria	foglio	particella	subalterno
Vasche ExZuccherificio S.Pietro in Casale	agricola	F/1	47	121	0
		F/1	49	26	1
		F/1	49	26	2
		F/1	61	30	1
		F/1	61	30	2

Pontelagoscuro

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. Le opere di bonifica sono ad oggi concluse, ed hanno superato i controlli degli enti preposti.

L'area è delimitata a Ovest dalla ferrovia e a Nord dal fiume Po.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale aggiornata.

Intesta	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Clas.	Consistenza	Rendita	Rendita
SFIR SPA	FERRARA (FE)	65	1333		SEMINATIVO	1	1 ha 6 are 30 ca	R.D.Euro:128,45 (*)	R.A. Euro: 57,64
SFIR SPA	FERRARA (FE)	67	338		SEMINATIVO	2	37 are 70 ca	R.D.Euro:39,98 (*)	R.A. Euro: 19,47
SFIR SPA	FERRARA (FE)	67	339		SEMINATIVO	2	4 ha 52 are 90 ca	R.D.Euro:480,26 (*)	R.A. Euro: 233,90
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, SNC Piano T	67		2	11 cat. F/2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, SNC Piano T	67		2	12 cat. F/2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 102 Piano T-1	67		2	5 cat. F/2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 104 Piano T	67		2	4 cat. F/2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 106 Piano T-1	67		2	3 cat. F/2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 96 Piano T-1	65	1365		2 zona2 cat. D/1			Euro: 62.104,78	Euro: 62.104,78
SFIR SRL		67	1366		2				
SFIR SRL		67		2	10				
SFIR SRL		67	235		2				
SFIR SRL	FERRARA (FE) VIA DELLA RICOSTRUZIONE, 96 Piano 1	67		2	8 zona2 cat. A/3	1	4,5 vani	Euro:406,71	Euro:406,71
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1175		SEMINATIVO	2	5 are	R.D.Euro:5,30 (*)	R.A. Euro: 2,58
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1176		SEMINATIVO	2	7 are 40 ca	R.D.Euro:7,85 (*)	R.A. Euro: 3,82
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1193		SEMINATIVO	1	12 are 20 ca	R.D.Euro:14,74 (*)	R.A. Euro: 6,62
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1194		INCOLT PROD	U	11 are 65 ca	R.D.Euro:0,57 (*)	R.A. Euro: 0,18
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1195		PRATO	3	2 are 12 ca	R.D.Euro:0,73 (*)	R.A. Euro: 0,38
SFIR SRL	FERRARA (FE)	65	1338		SEMINATIVO	1	15 are 90 ca	R.D.Euro:19,21 (*)	R.A. Euro: 8,62

Foggia

Trattasi di tre sili con aerea pertinenziale e 2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte.
Rimangono invariate le identificazioni catastali presso il NCEU del Comune di Foggia:

	Destinazione	Dato catastale			
		categoria	foglio	particella	subalterno
Tre sili con aerea pertinenziale	industriale	D/7	174	90	14
2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte	residenziale	A/3	174	73	0
		A/3	174	74	0

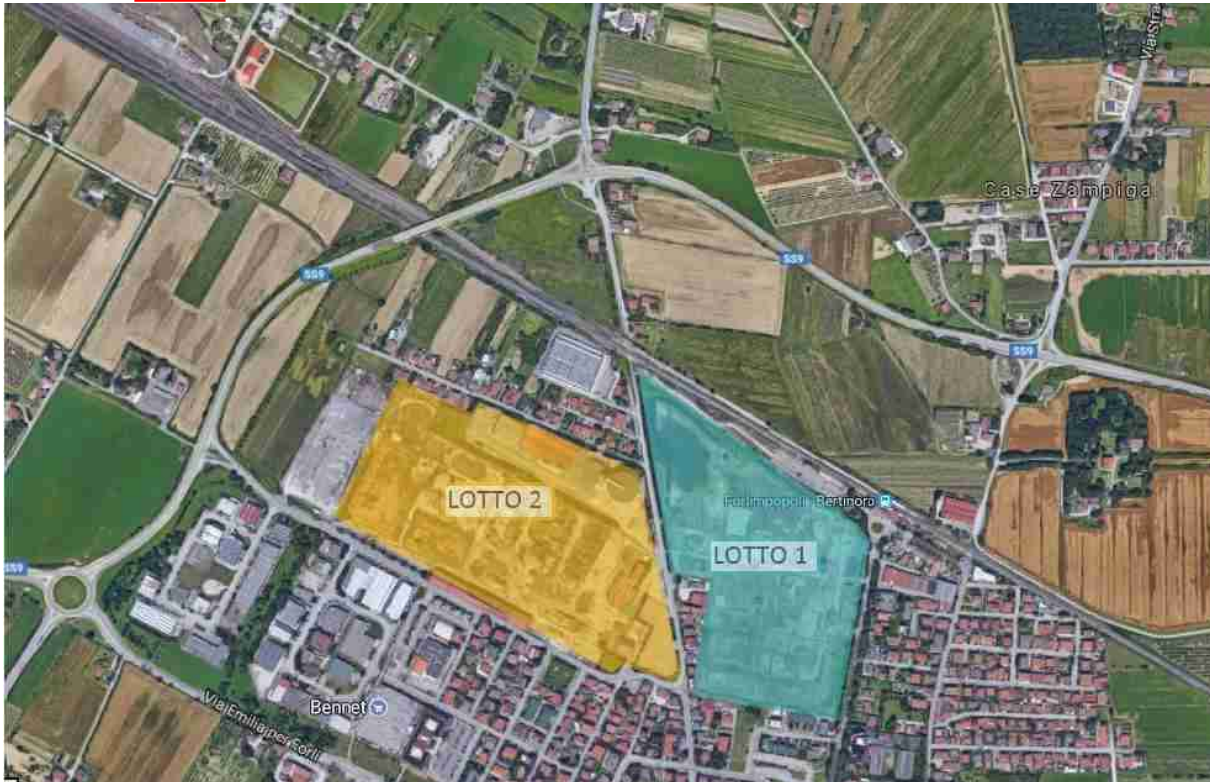
Aggiornamento Stima Forlimpopoli

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 GROCE, Piano T-1	20	3	3	cat. A/4	3	4,5 vani	Euro:278,89
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA GROCE, SNC Piano T	20	65		cat. D/1			Euro: 59,91
	FORLIMPOPOLI (FO) VIA DELLA GROCE, 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

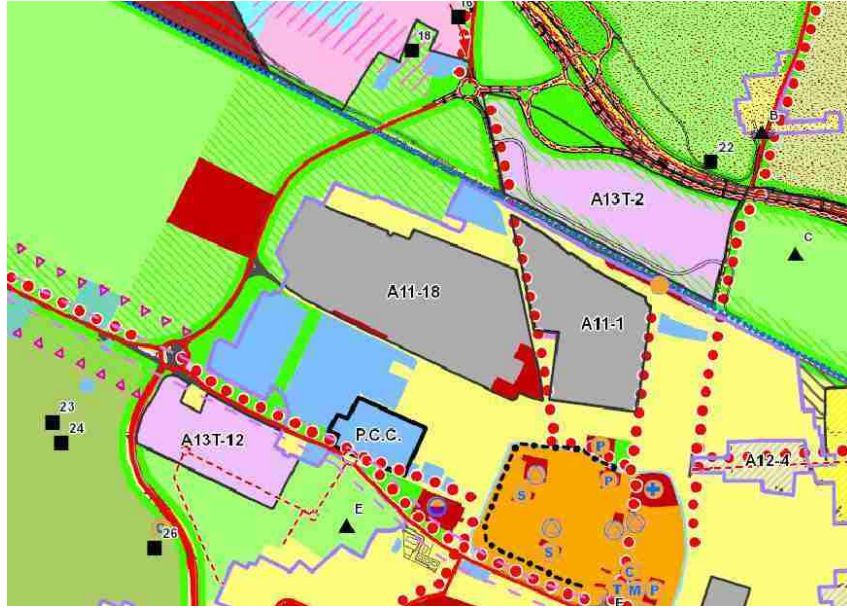
Il compendio Ex Orbat e Ex Sfir è costituito da due lotti, che per chiarezza di esposizione sono di seguito denominati **Lotto 1** e lotto 2.



10

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

- **Lotto 1: "Ambiti da riqualificare soggetti a POC", ai sensi dell'art. A.11 della L.R.20/2000 – Ambito A11 - Comparto 01 di riqualificazione ex – ORBAT, 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;**
- **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 SFIR, 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



PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

Attuazione degli artt.21 e 28
della L.R. 20/2000 e s.m.l.

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SCHEDA AMBITO
INSEDIATIVO
A11-1

ELABORATO

1b

Obiettivi

- 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 SFIR e la città.

Usi

- 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

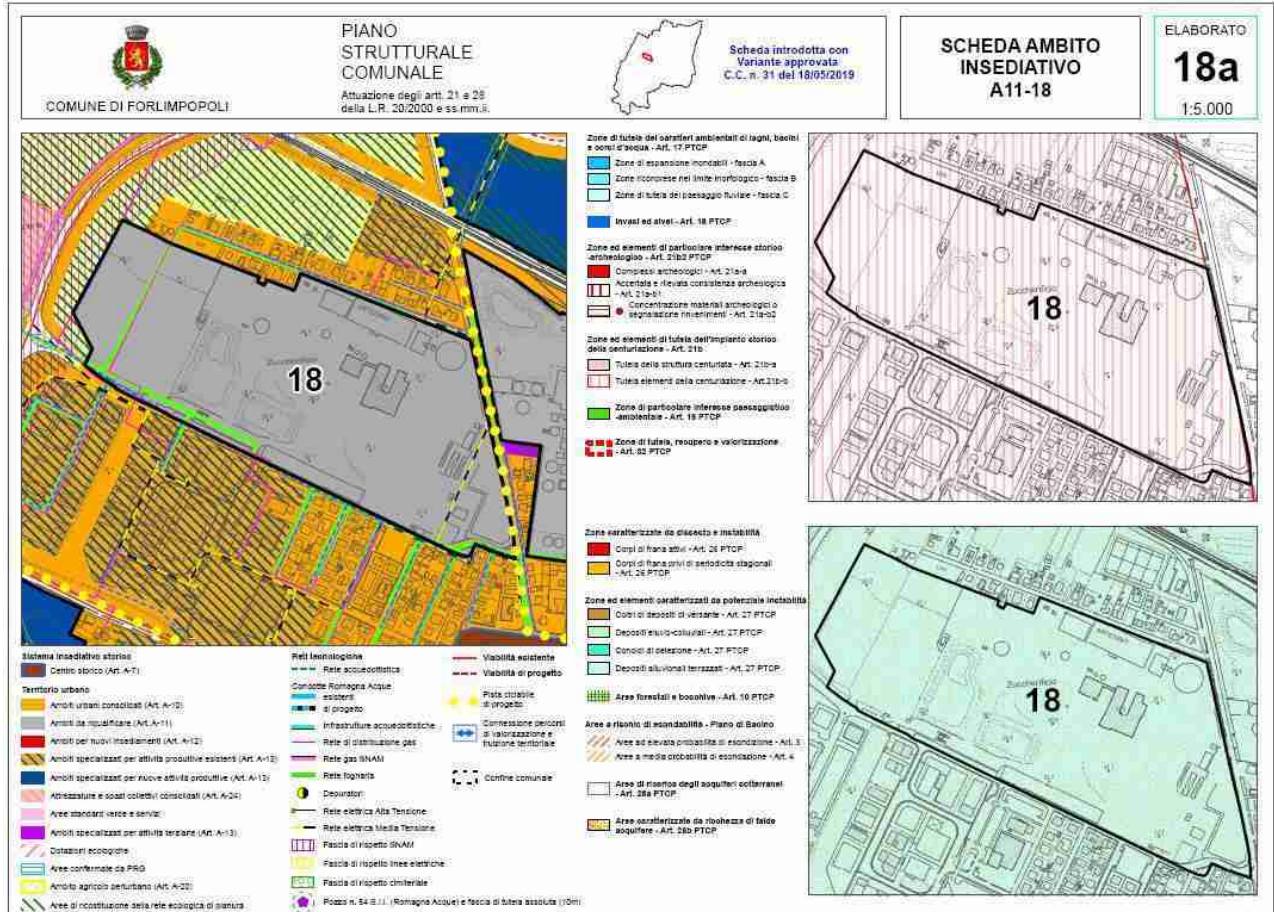
- La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000.
- Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni:
- SU produttiva derivabile: mc. 57.000 : mt. 3 = mq. 19.000
- SU res.le derivabile : mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 = mq. 19.500
- Totale mc. 174.000 mq. 38.500
- 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

- 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 SFIR, 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 ex SFIR, come di seguito riportato:





PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

Attuazione degli artt. 21 e 29
Della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Scheda introdotta con
Variante approvata
C.C. n. 31 del 18/05/2019

SCHEDA AMBITO
INSEDIATIVO
A11-18

ELABORATO
18b

A11 18 Comparto di riuso e rigenerazione urbana Ex – SFIR

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 ex ORBAT e A17- Vasche Ex-SFIR (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

- $ST = (\text{circa porzione A13b del RUE}) = \text{circa } 190.000 \text{ mq.}$
 - $Ut = 0,35 \text{ mq/mq}$ (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 Ex SFIR, anche le seguenti aree:

- aree EX Lagoni SFIR 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 ORBAT (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:

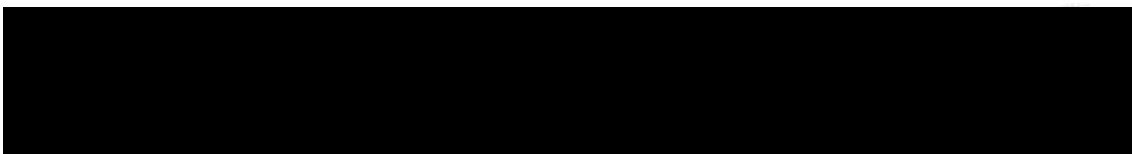
- presentazione di PUA;
- predisposizione di Convenzione di Lottizzazione;
- cessione e sistemazione di aree a parcheggio;
- cessione di area per l'Istituto Alberghiero;
- realizzazione di sottopasso ferroviario a doppia corsia;
- cessione e realizzazione di percorsi ciclabili;
- cessione e sistemazione aree a verde;
- sistemazione viabilità;
- Cessione Lagoni SFIR 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.


16

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.

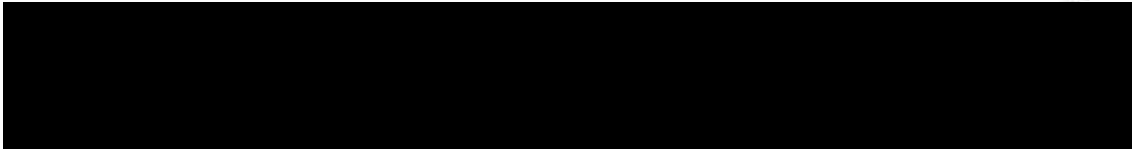
- *costo dell'aree da cedere*


Le aree da cedere sono quelle destinate a verde, a parcheggio, a piste ciclabili, alla realizzazione di edificio scolastico, i Lagoni SFIR 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 Lagoni SFIR lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione mq 221.839 (*condizioni schede d'ambito*);
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 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 ex Orbat 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 ex Orbat 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 Lagoni SFIR 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.lle 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 x €/mq 2 = € 55.200
 - aree a parcheggio mq 24.240 x €/mq 16,4 = € 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 mq 11.200 x €/mq 16,4= € 183.680;
- area individuata al NCT Fg. 12 p.lle 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 34.000 x €/mq 2 = € 68.000
- aree a parcheggio mq 28.240 x €/mq 16,4 = € 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.

18

- *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.

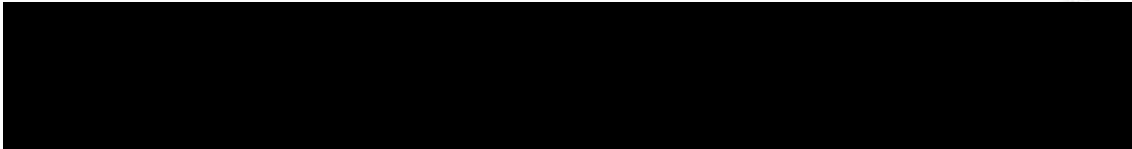
- *costo per la realizzazione di sottopasso ferroviario*


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 Ex Orbat ed Ex SFIR.

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.

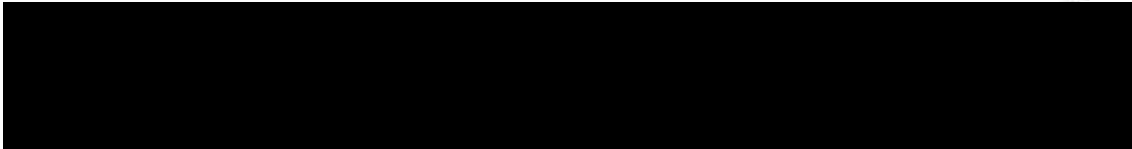
Per quanto riguarda lo stabilimento **Butos HO.RE.CA**, si conferma che la scelta del metodo di valutazione si è basata sull'analisi dell'attuale destinazione d'uso del complesso, sulle destinazioni d'uso ammesse e sullo stato manutentivo dei manufatti. Trattandosi di area produttiva e fabbricati in uso è stato scelto il metodo dei costi deprezzato.


I costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato sono stati determinati in € 10.157.000.

E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture determinato in € 2.160.000.

Il valore attuale dello stabilimento Butos HO.RE.CA. è stato determinato in € € 8.000.000.

Il valore determinato tiene in considerazione la naturale vocazione della struttura, la presenza di un raccordo ferroviario sul suolo di proprietà e la presenza del silos che renderebbe pronto il complesso alla re-immissione nel ciclo produttivo completo di stoccaggio, impacchettamento e distribuzione dello zucchero. Lo stabilimento infatti dispone di tutte le caratteristiche fisiche necessarie allo svolgimento dell'intero ciclo produttivo: la materia prima potrebbe arrivare direttamente via strada ferrata al silos dove verrebbe conservata per essere successivamente impacchettata nella struttura dell'edificio adiacente. Il prodotto impacchettato verrebbe poi immagazzinato nei depositi dei quali la struttura è già dotata, in attesa della distribuzione. L'appetibilità commerciale del complesso può pertanto esprimersi al meglio verso gli operatori del settore, vantando la possibilità di sfruttamento di tutte le caratteristiche già presenti in loco.





Per quanto riguarda l'area dell'**Ex Zuccherificio SFIR**, l'attuale strumento urbanistico ha elaborato la specifica Scheda d'Ambito A11-18 individuando e definendo per l'area ex SFIR la possibilità di realizzare un unico e *più vasto comparto* di riqualificazione tramite l'*accorpamento dell'area Ex Orbat*".

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 aree **Ex Orbat** lo studio del valore commerciale di questa area è stato aggiornato ipotizzando una suddivisione in lotti funzionali allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie: in ottemperanza allo strumento urbanistico in vigore, in funzione dei dati di mercato rilevati e delle necessità del territorio.

La stima è stata suddivisa in 2 sezioni che prendono in considerazione due diversi segmenti di mercato, considerato che l'area individuata con il numero 4 nel masterplan, che include anche la torre ottagonale, sarà ceduta al Comune per la realizzazione del nuovo istituto scolastico a carico della Provincia.

L'area oggetto di queste considerazioni ha una superficie complessiva di 105.675 mq che corrisponde a una s.l.p. complessiva di 32.000, come rilevabile da scheda di ambito, oltre a 20.000 mq di s.l.p. destinata a social housing e commerciale di vicinato.


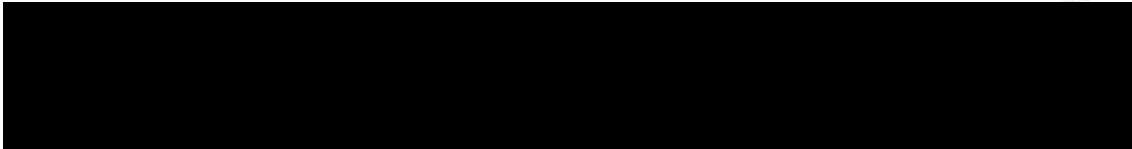
La stima della potenzialità edificatoria è stata suddivisa in:


- 20.000 mq s.l.p. per la parte a destinazione residenziale;
- 20.000 mq s.l.p. per la parte housing sociale/commerciale di vicinato.

Il valore attuale dell'area Ex Orbat è stato determinato in 9.211.000.

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 . 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 Ex SFIR e Ex ORBAT 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. Stabilimento Butos HO.RE.CA	€ 8.000.000
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 3.391.000
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione commerciale/direzionale	€ 4.724.000
3.1 Ex Orbat_Destinazione Residenziale	€ 4.494.000
3.2 Ex Orbat_Destinazione Social Housing/commerciale di vicinato	€ 4.717.000
4. Vasche RONCO	€ 1.192.000
TOTALE	€ 26.518.000