

Lotti 2A-2B-2C-2D

Perizia di Stima

Lotti edificabili in frazione Osteria

Comune di Ravenna

Proprietà ACC Soc. Coop

Marzo 2013



Localizzazione e descrizione

Le aree oggetto di stima sono localizzate in frazione Osteria, nel comune di Ravenna. Osteria è una frazione localizzata a sud del capoluogo, lungo la Via Dismano, asse di penetrazione sud alla città: il lotto si inserisce in un tessuto prevalentemente agricolo con abitazioni ad uso residenziale a prevalente carattere mono o bifamiliare.



I lotti sono rappresentati da aree libere inserite in un Piano urbanistico esecutivo in parte realizzato con le opere di urbanizzazione primaria quasi completate (strade di accesso da Via Lunga e parcheggi) e con la costruzione di alcune delle villette trifamiliari e a schiera comprese nel PUE presentato.

Situazione urbanistica e catastale

Si allega l'ultimo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervia in data 4 febbraio 2013 (allegato 1).

Nel PSC vigente i lotti appaiono inseriti nella "Città di nuovo impianto prevalentemente residenziale" (Art. 104 delle Norme di Attuazione) in un "Ambito soggetto ad attuazione indiretta ordinaria con PUA approvato" (art. 22 delle N.T che si allegano): le zone di nuovo impianto previste ex-novo dal PSC, qualora lo stesso non elabori la scheda d'ambito, sono disciplinate dal POC che definirà le potenzialità edificatorie, gli usi, e gli standard pubblici e privati. L'Ut max non potrà superare lo 0,20 mq/mq. L'art. 104 riferisce inoltre che le aree oggetto di PUA approvati sono disciplinate dalle relative norme specifiche fino al termine fissato dalla convenzione del PUA. Dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non risultino avviate o completate, trovano applicazione esclusivamente le previsioni del POC. A tal fine il POC verificherà la sua rispondenza agli obiettivi generali del PSC, e deciderà in merito alla eventuale riconferma parziale o totale della precedente previsione urbanistica del PSC e/o della sua revisione. Il POC approvato individua il nostro ambito tra quelli soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, regolamentata dall'art. 19 e dalla scheda normativa R32: la scheda R32 indica che si tratta di un completamento di PUA approvato e fissa usi e quantità massime realizzabili per il secondo stralcio; nelle modalità attuative segnala la necessità di presentare una variante al PUA approvato, dopo di che si può procedere con intervento diretto. L'estratto cartografico indica anche una variante al RUE (la n. 121), riferita essenzialmente al mutamento da città di nuovo impianto a città consolidata o in via di consolidamento in quanto con PUA in corso di attuazione.

In particolare, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i terreni oggetto di stima ricadono all'interno di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato nel 2006 (approvato con delibera di Giunta Comunale n. 129/88849 del 9/10/2006) del quale sono state avviate le urbanizzazioni primarie e la realizzazione di alcuni dei lotti edificabili. La convenzione per l'attuazione del PUE è stata firmata nel marzo 2007 (atto con repertorio n. 124196/26478 allegata alla presente sub Allegato 2): la convenzione stabilisce che il PUE è realizzabile in due stralci, il secondo del quale da avviare a seguito di presentazione di PUA e secondo le modalità, i tempi ed i parametri stabiliti dal POC. **I lotti oggetto di stima sono inseriti nel primo stralcio;** la proprietà ha presentato ed ottenuto le concessioni per i lotti oggetto di stima ed identificati con il n. 1, 3, 5, 12 (per l'individuazione dei lotti all'interno del PUE si veda l'allegato 3). Le concessioni sono state dichiarate decadute nel corso dell'anno 2010.

Le opere di urbanizzazione, sono state autorizzate con iniziale permesso di costruire n. 664 del 29/11/2008, PG 21121/2008 e risultano quasi completamente completate per quanto riguarda le strade e i parcheggi: era stata richiesta una proroga per il termine della fine lavori fissata nel novembre 2011. I lavori non sono però proseguiti ed anzi è stato presentato un progetto di

modifica e completamento delle opere di urbanizzazione in data 17/11/2011 che ha ottenuto il permesso di costruire n. 114/2012 in data 14/05/2012, valido un anno dalla data di rilascio (Allegato 4). E' stata pertanto presentata regolare comunicazione di inizio lavori (fissata per il 18/12/2012): i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione riguardano essenzialmente la modifica della pavimentazione della piazza pubblica e delle alberature della vasca di laminazione e devono terminare entro 3 anni dal rilascio del relativo permesso (quindi entro il maggio 2016).

Il terreno risulta di proprietà della società Adriatica Costruzioni Cervese Società Cooperativa in forza di atto di acquisto a firma notaio Eraldo Scarano Repertorio n. 128454, Raccolta N. 2978, registrato all'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 03/06/2009. I lotti oggetto di stima sono identificati al Catasto terreni del Comune di Ravenna al foglio 55 con i seguenti mappali (Allegato 5):

- 390 ente urbano di 1.687 mq
- 382 seminativo di 866 mq
- 384 seminativo di 593 mq
- 385 seminativo di 1.972 mq

Consistenze

Poiché il PUE e la convenzione sono tutt'ora validi, valgono le capacità edificatorie ivi individuate per i lotti in esame compresi nel primo stralcio, che ammontano a 2.220 mq di SUC su una superficie fondiaria pari a 5.118 mq di terreno, come si evince dalla tabella di seguito esposta. Considerata la definizione di SUC che si allega alla presente (Allegato 6) come estratto del RUE (non comprende muri e pertinenze), e considerata la tipologia realizzabile sui lotti (prevalentemente villini e residenze bi-trifamiliari), la superficie commerciale oggetto di valutazione viene ottenuta moltiplicando la SUC per un fattore pari a 1,4.

Tabella superfici realizzabili di competenza ACC

identificazioni lotti PUE approvato	mq sup. fondiaria	mq di SUC
lotto 1	1687	715
lotto 3	593	252
lotto 5	866	330
lotto 13	1972	923
TOTALE	5118	2.220

Valutazione

La valutazione di aree edificabili, come quella in oggetto, può essere sviluppata con il criterio del valore di trasformazione.

Il criterio del valore di trasformazione è infatti utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione/sviluppo. In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa.

In sostanza si formula:

$$V = V_t - K_t$$

dove:

V = valore del bene da stimare

V_t = valore del bene ottenuto dalla trasformazione del bene da stimare

K_t = costo della trasformazione

Nel caso di terreno edificabile il valore del bene ottenuto dalla trasformazione (V_t) è il valore di mercato delle unità immobiliari che possono essere vendute sul mercato. Per giungere a tale stima si attribuiranno i valori unitari, rilevati sul mercato immobiliare di riferimento per beni simili, alla superficie commerciale ottenibile dalla sviluppo.

I costi della trasformazione sono articolati in:

- **Costo di costruzione:** costo delle opere necessarie alla realizzazione inteso come somma di mano d'opera, materiali, opere provvisoriale, allacciamenti, utenze etc. Tale valore è determinato in relazione alla qualità edilizia del bene che verrà realizzato, alla sua tipologia e ad eventuali particolarità dello sviluppo.
- **Spese tecniche:** intese come i costi per le progettazioni a tutti i livelli necessari (urbanistica, progettazioni definitive, esecutive, costruttive, direzione lavori, adempimenti di legge per la sicurezza ai sensi della legge 81/2008, pratiche catastali, etc.) Tale importo è determinato come percentuale del costo di costruzione, con riferimento all'iter urbanistico edilizio necessario allo sviluppo stesso (nuovo progetto e spese relative alla gestione dei lavori).
- **Oneri di urbanizzazioni:** intesi come oneri di urbanizzazione primari, secondari e contributo al costo di costruzione, calcolati come previsto nella normativa Comunale vigente: in questo caso le opere di urbanizzazione primaria sono completate ameno di una cifra

residua che ci è stata comunicata dalla proprietà, rimarranno da sostenere i costi per le opere di urbanizzazione secondaria e il contributo al costo di costruzione: tali costi si stimano in relazione a quelli che erano stati sostenuti per i permessi di costruire lasciati decadere.

- **Oneri da convezione:** eventuali oneri legati a Convenzioni con il Comune, oltre gli oneri di urbanizzazione già citati. Tali oneri sono valutati in relazione a quanto sancito nelle Convenzioni con il Comune, se presenti, a quanto prevedibile, con riferimento alla normativa urbanistica vigente nel Comune di intervento; in questo caso non si hanno oneri extra.
- **Oneri finanziari:** costo del finanziamento per lo sviluppo immobiliare, determinato con riferimento alla durata prevista dello sviluppo immobiliare.
- **Oneri di commercializzazione:** è il costo della commercializzazione valutato come incidenza sulla superficie commerciale realizzabile.
- **Margine dello sviluppo:** tra le voci di costo dello sviluppo si considera il margine dello sviluppo, che rappresenta il guadagno del soggetto imprenditore che si fa carico del rischio di impresa. Tale importo tipicamente valutato nell'ordine del 20% delle voci di costo sopra elencate. Tale valore si configura come cuscinetto per eventuali maggiori costi che si dovessero manifestare nel corso dello sviluppo, senza così intaccare il valore del bene da stimare. Nel caso in oggetto, in considerazione dei tempi dello sviluppo viene valutato congruo un margine del 15%.

Le tabelle a seguire riassume le consistenze previste per lo sviluppo, i relativi costi e valori. Tutti gli elementi sono espressi sia in valore assoluto che come incidenza unitaria.

	residenza libera	
	Unitari	Totali
valore vendita	1.750,00	5.439.000,00
costo costruzione	1.100,00	3.418.800,00
spese tecniche	45,00	139.860,00
commercializzazione	25,00	77.700,00
Oneri finanziari	45,00	139.860,00
Oneri urbanizzazione	54,00	167.832,00
Extra oneri		-
totale costi	1.269,00	3.944.052,00
Margine	190,35	591.607,80
Terreno unitario	290,65	903.340,20
SUC	2.220	
coeff comm	1,40	
S comm	3.108	

In relazione a quanto esposto, il valore attuale del terreno di proprietà può essere individuato in € 900.000,00 circa.

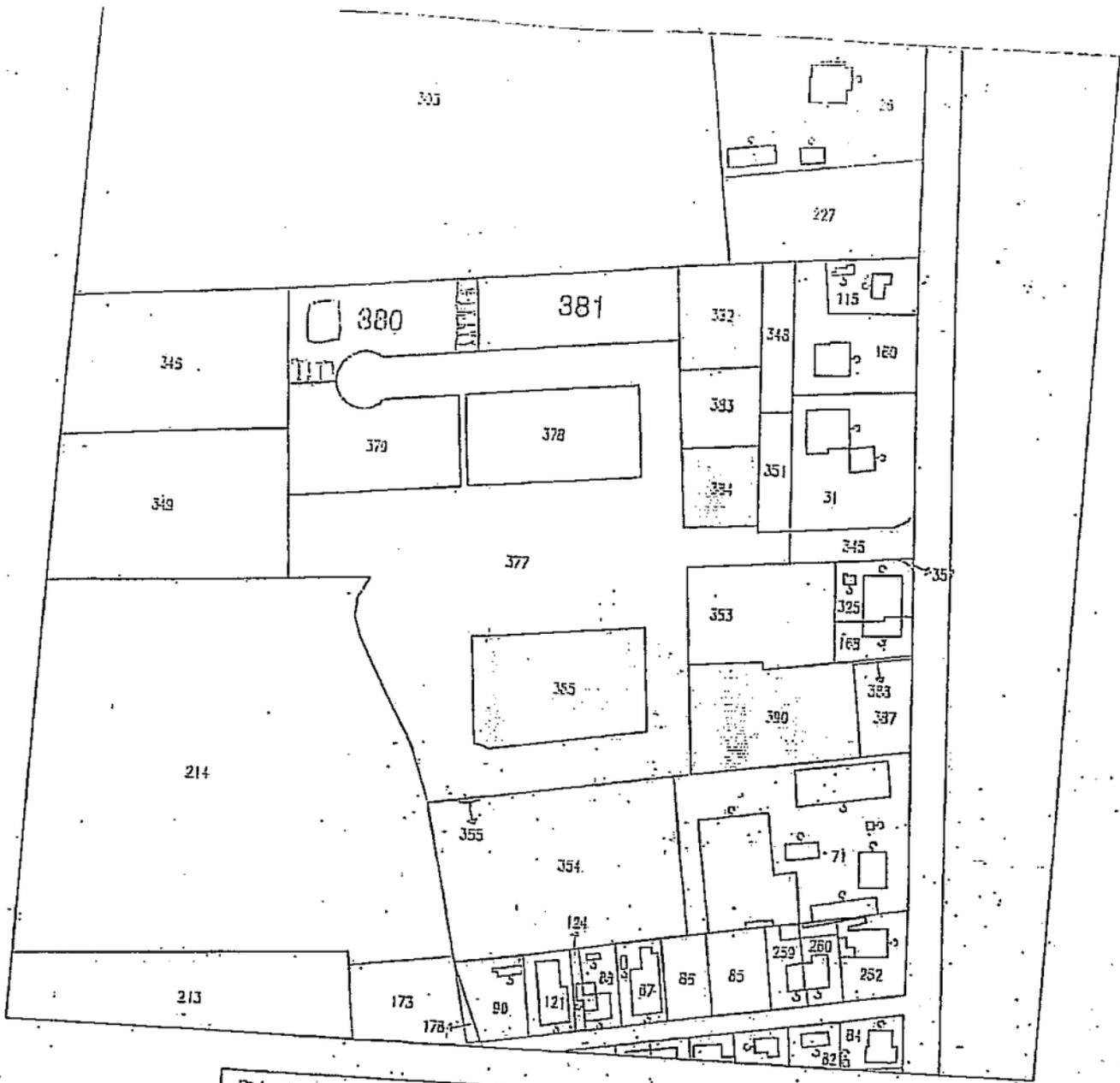
Si evidenzia che i lotti di minor dimensione (lotti 3 e 5) potrebbero essere venduti separatamente a soggetti interessati a costruire per uso proprio; in quel caso il valore dei relativi terreni potrebbe essere maggiore e dell'ordine di circa 340 €/mq di superficie commerciale realizzabile.

In questa ottica il valore dei lotto 3 e 5 è rispettivamente di € 120.000,00 ed € 157.000,00, mentre per il resto dello sviluppo (lotti 1 e 13) i costi e ricavi prevedibili sono nella tabella di seguito:

	residenza libera	
	Unitari	Totali
valore vendita	1.750,00	4.013.100,00
costo costruzione	1.100,00	2.522.520,00
spese tecniche	45,00	103.194,00
commercializzazione	25,00	57.330,00
Oneri finanziari	45,00	103.194,00
Oneri urbanizzazione	54,00	123.832,80
Extra oneri		-
totale costi	1.269,00	2.910.070,80
Margine	190,35	436.510,62
Terreno unitario	290,65	666.518,58
SUC	1.638	
coeff comm	1,40	
S comm	2.293	

Ing Silvio Antonio Manfredini

Ing Maurizio Piolanti



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2.000

Sezione Ra--Savio
 Foglio 55
 Mappali 380, 381



Studio Rinaldini Ettore
 Via della Lirica n. 43
 47019 - fax-0544-272644

Clienti: Immobiliare Chiara S.r.l.
 Ravenna, Viale della Lirica n. 49

Progetto per la costruzione di edifici residenziali in località Osteria,
 Via Lunga (lotti n. 6-7-8-9)

VARIANTE - STATO MODIFICATO - PIANTA PIANO PRIMO

Commessa:		Disegno: 06	
Data: Mar/2008		Scala: 1:100	
Tecnico: R.E.		Disegnatore: R.E.	
Rev.:	Data	Redatto	Verificato
01	08/07	R.E.	Istruttoria (Mozzani)