



# COMUNE DI CESENATICO



**Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.60 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina e altre opere pubbliche**

## **Valutazioni tecnico-estimative**

---

Il Sindaco

---

Il Segretario Comunale

---

Il Dirigente Settore 4



## Sommario

.....	1
SCHEDA RIASSUNTIVA.....	2
Situazione locativa in essere.....	2
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE.....	3
3. DESCRIZIONE.....	4
4. PROPRIETÀ.....	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	5
6. DATI CATASTALI.....	6
7. CONSISTENZA.....	7
8. STATO DI MANUTENZIONE.....	7
9. SITUAZIONE LOCATIVA.....	7
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
10. 1. Epoca di riferimento.....	10
10. 2. Consistenza ragguagliata.....	10
10. 3. Mercato omogeneo di riferimento.....	11
10. 4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento.....	11
10. 5. Prezzo unitario rilevato dal mercato.....	12
11. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE.....	14
12. NOTE.....	15
13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	16
ALLEGATI.....	17

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** (acquisizione, possibile permuta)

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019

**Indirizzo:** Via Litorale Marina s.n.c., Località Villamarina, Cesenatico, FC

**Descrizione:** terreno agricolo di pianura, destinazione urbanistica attuale a edilizia produttiva, destinazione urbanistica futura a "ciclodromo"

**Data di costruzione:** Terreno privo di costruzioni valutabili

**Consistenza:** 36433 m<sup>2</sup> (dato catastale)

**Proprietà:** AUSL Della Romagna

**Attuale uso:** Seminativo

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
40	17	SEMINATIVO	2	4.930
40	18	SEMINATIVO	2	830
40	905	SEMINATIVO	2	1.996
40	907	SEMINATIVO	2	5.496
40	925	SEMINATIVO	2	1.713
40	935	SEMINATIVO	2	3.890
40	2119	SEMINATIVO	2	4.573
40	2121	SEMINATIVO	2	514
40	2128	SEMINATIVO	2	12.501
		<b>SOMMANO</b>		<b>36.443</b>

### Situazione locativa in essere

**Conduttore:** 'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.) Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

**Tipologia contratto:** in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

**Durata del contratto:** **1/11/2017 – 31/10/2023** con possibilità di rilascio anticipato in caso di alienazione "entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento".

**Canone annuo:** € 865 per ettaro, pari a 865\*3,6443 = 3152,32

**Valore/canone:** Valore di mercato stimato 950.000 €

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è un terreno di pianura, attualmente nello stato di “coltivo abbandonato”, con ottime caratteristiche agropedologiche (terreno alluvionale, il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a tessitura fine e moderatamente fine)

Lo scopo della valutazione è l'acquisizione da parte del Comune di Cesenatico al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto (“ciclodromo” ed altre attrezzature sportive) mediante permuta con altri immobili e/o utilità che verranno valutate con separate stime.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte “levante” del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località denominata “Villamarina”, in prossimità del confine con il Comune di Gatteo, all'esterno del territorio urbanizzato, in zona ancora prevalentemente agricola anche se con destinazione urbanistica edificabile, ma di prossima decadenza (cfr infra),

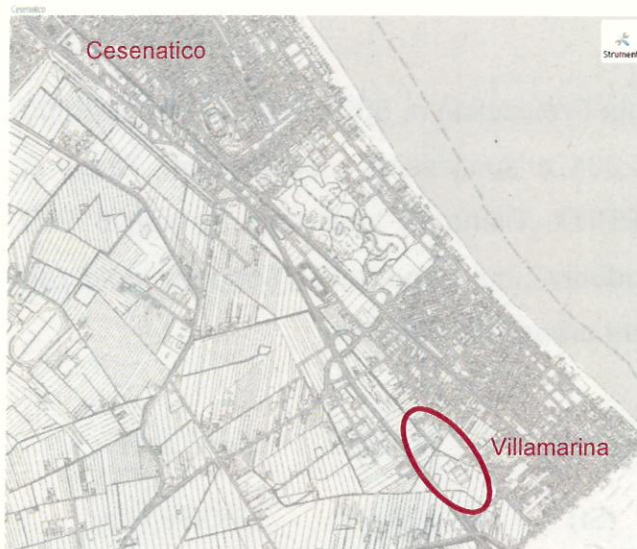
**2.2.** ed è compreso tra la SS16 Adriatica (nuovo tracciato) e la via Litorale Marina (vecchio tracciato della SS 16), a monte della ferrovia Rimini-Ravenna; la distanza tra il confine nord est dell'immobile (la Via Litorale Marina) ed il mare è di circa 800 m,

**2.3.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione non recente (immediato dopoguerra e anni seguenti) lungo la via Litorale Marina, che costituisce il limite di fatto del territorio urbanizzato. Le caratteristiche dell'edificato sono molto modeste, i fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da case unifamiliari o piccoli condomini

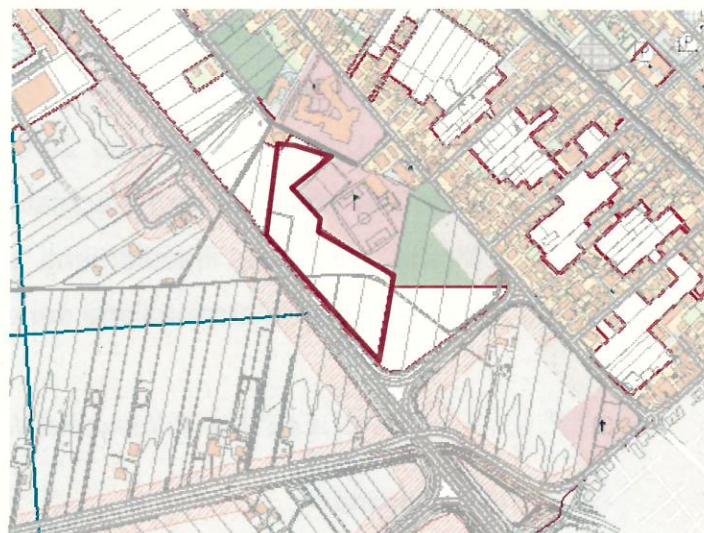


Lungo le strade di penetrazione che si dipartono dalla litoranea verso il mare, l'edilizia è lievemente migliore e più recente.

La zona è pressoché priva di servizi, i luoghi di aggregazione nell'intorno immediato sono costituiti dalla chiesa parrocchiale all'incrocio tra la Litorale e la Via del Rio e dal campo sportivo che si "incunea" tra la proprietà dell'AUSL e la proprietà dell'ASP; oggetto di altra stima. Nella parte nord, all'esterno della proprietà AUSL, sono presenti alcuni fabbricati artigianali a monte della strada Litorale Marina.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTESTO URBANISTICO

### 3. DESCRIZIONE

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione ricade urbanisticamente, con destinazione produttiva, nel Piano Particolareggiato P.P. n.17, **piano inattuato da trenta anni e che decadrà se non verrà attuato entro il 1° gennaio 2021.**

La conformazione è decisamente irregolare, ma la giacitura è pianeggiante.

L'area è delimitata dalla SS 16, dal centro sportivo che si affaccia sulla via Litorale Marina, da proprietà ASP e dallo svincolo della SS16 per l'accesso alla località Villamarina .

Attualmente l'area è "di fatto" con destinazione agricola a "seminativo".

Le aree limitrofe sono pure agricole e coltivate (area triangolare di proprietà ANAS ed aree a Nord ovest e Sud est, quest'ultima di proprietà ASP e che è oggetto di separata valutazione), in parte costituite da impianto sportivo con accesso dalla Litorale Marina, in parte a destinazione produttiva. Nell'angolo a Nord è presente un serbatoio dell'acquedotto con torre piezometrica.

L'accesso è comodo ed agevole da strada vicinale che si diparte dalla Via Litorale Marina.

### ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero dell'Azienda Unità Sanitaria locale della Romagna con sede in Ravenna, CF 02483810392, a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 21/11/2013, Trascrizione in atti dal 16/10/2014, Repertorio n. 22 Rogante: REGIONE EMILIA ROMAGNA.

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto è parte del piano particolareggiato PP/17, Piano di Intervento operativo PIO Villamarina Monte, relativo ad insediamenti "produttivi", cui competono i seguenti indici (art 168 delle NTA, elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi):

<i>P.P. n. 17</i>	<i>(P.U.A.)-P.I.O. VillamarinaMonte</i>		Valori	<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie comparto	(St)	m <sup>2</sup>	123.606	138.996
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	m <sup>2</sup>	52.058	47.596
- Superficie stradale	(Ss)	m <sup>2</sup>	11.095	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	m <sup>2</sup>	46.554	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	m <sup>2</sup>	13.899	13.994

C'è discrepanza tra le superfici del comparto riportate nel Piano e le superfici "reali" pianificate ricavate dal S.I.T.: secondo i tecnici comunali, la "superficie territoriale" da considerare ai fini della trasformazione urbanistica del compendio è quelle del SIT (138.996 m<sup>2</sup>) così come le altre superfici "territoriali", mentre la superficie "edificabile" è quella riportata nella norma (52.058 m<sup>2</sup>). Ne consegue che l'indice di utilizzazione territoriale da utilizzare ai fini della valutazione è pari a  $52.058/138.996 = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Come già detto nel paragrafo relativo allo scopo della valutazione, il Comune ha in itinere una variante urbanistica per destinare tutta l'area (unitamente ad altre aree) ad *impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive)*.

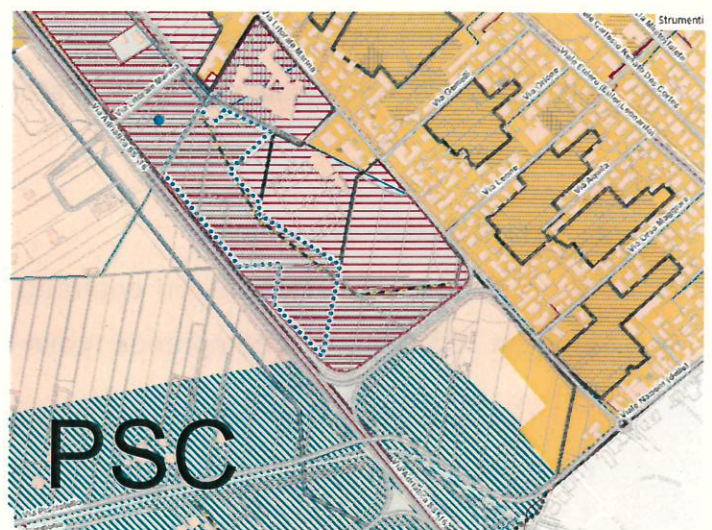
In effetti la destinazione produttiva è inattuata da trent'anni, e la legge urbanistica regionale 24/2017 stabilisce che, trattando di **area esterna al territorio urbanizzato**, se non attuata entro il 1° gennaio 2021, perde efficacia, ex art 4 comma 7: "*Dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito*

dall'articolo 3, comma 1 [nдр: 1° gennaio 2021]:

a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente **relative al territorio urbanizzato**, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4” .....

Peraltro, la destinazione urbanistica da considerare ai fini della valutazione è quella attuale in quanto, quand’anche la variante ad impianto sportivo fosse approvata con valore di “vincolo espropriativo”, ai fini valutativi andrebbe considerata la destinazione ante vincolo preordinato all’esproprio, e cioè la destinazione urbanistica riportata nel PRG.

Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo



sono con “previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato”.

## ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

### 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
40	17	SEMINATIVO	2	4.930
40	18	SEMINATIVO	2	830
40	905	SEMINATIVO	2	1.996
40	907	SEMINATIVO	2	5.496
40	925	SEMINATIVO	2	1.713
40	935	SEMINATIVO	2	3.890
40	2119	SEMINATIVO	2	4.573
40	2121	SEMINATIVO	2	514
40	2128	SEMINATIVO	2	12.501



		<b>SOMMANO</b>		36.443
--	--	----------------	--	--------

intestate alla seguente ditta: • AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA, con sede in Ravenna – c.f. 02483810392 – Proprietà per 1/1.  
(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

## 7. CONSISTENZA

La consistenza complessiva risulta di 36.443 m<sup>2</sup>.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Trattandosi di terreno "Seminativo", senza fabbricati e con destinazione extraagricola, non esiste problema di stato di manutenzione.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il terreno è affittato con contratto di affitto di fondi rustici ai sensi dell'art.45 della legge n.203/1982, che comprende molte altre proprietà dell'AUSL della Romagna.

Conduttore: "Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.)" Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

Tipologia contratto: in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

Durata del contratto: 1/11/2017 – 31/10/2023 con possibilità di rilascio anticipato

Canone annuo: € 865 per ettaro, pari a  $865 \times 3,6443 = 3152,32$  €

**Il vincolo locativo è ininfluenza sulla valutazione**, in considerazione della clausola contenuta all'articolo 3 del contratto, che in caso di destinazione urbanistica diversa da quella agricola, come nel caso in oggetto, consente il rilascio anticipato in caso di alienazione "*entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento*",.

## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il metodo per comparazione diretta è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Peraltro, non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la

domanda è praticamente assente, per eccesso di offerta di immobili invenduti), per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'area, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all'attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Si fa riferimento (come normalmente si usa per tali studi) al WACC (costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore "real estate development": nel caso di specie, si è calcolato per il settore, (con inflazione attesa al 1,5%, rendimento dei titoli di Stato a 10 anni 2,6% e premio al rischio del 5%,) un saggio pari al 6%, utilizzando il foglio di calcolo della New York University Stern, aggiornato al gennaio 2019.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi. Si tratta in pratica di un piano di trasformazione industriale, in cui però il valore dell'area a data attuale è l'incognita, che coincide con il VAN (Valore Attualizzato Netto) dei flussi di cassa per costruzione e vendita.

L'utilizzo di questo metodo è corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi. Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, si valutano i possibili tempi di realizzazione e di vendita del prodotto finito (l'arco temporale, nel caso di specie, è stato assunto pari a 4 anni), si considerano i tempi necessari per la progettazione esecutiva, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere, e sia i costi che i ricavi si ripartiscono nei vari anni, imputandoli a ciascun anno per le quote di competenza secondo la previsioni di mercato indicate in precedenza.

Preliminarmente viene riportata un'analisi S.W.O.T. (Strength forze, Weakness debolezze, Opportunities opportunità e Threats minacce), che evidenzia le particolari

debolezze e soprattutto, nel caso di specie, le minacce al progetto.

**S.W.O.T. (Strength, Weakness, Opportunities, Threats)**

**FORZE**

Posizione discreta-buona  
 Ottimo visibilità da strada  
 Insiediamento di completamento di zona industriale esistente  
 Autostrada facilmente raggiungibile

**DEBOLEZZE**

Mercato debolissimo per capannonii  
 Mercato quasi nullo per industriale  
 Grande traffico nel periodo estivo  
 Obblighi di cessione di aree  
 Notevole esposizione finanziaria  
 Grande investimento iniziale  
**Tempi di vendita molto lunghi**

**OPPORTUNITA'**

Nuove strutture con elevate prestazioni energetiche  
 Utilizzo di energie rinnovabili

**MINACCE**

**Perdita di efficacia del piano a seguito della legge regionale 24/2017 in caso di mancata attuazione entro il 31/12/2020**  
 Ulteriore prolungamento della crisi del settore

11.

**L**  
a  
mina  
ccia  
della  
poss  
ibile

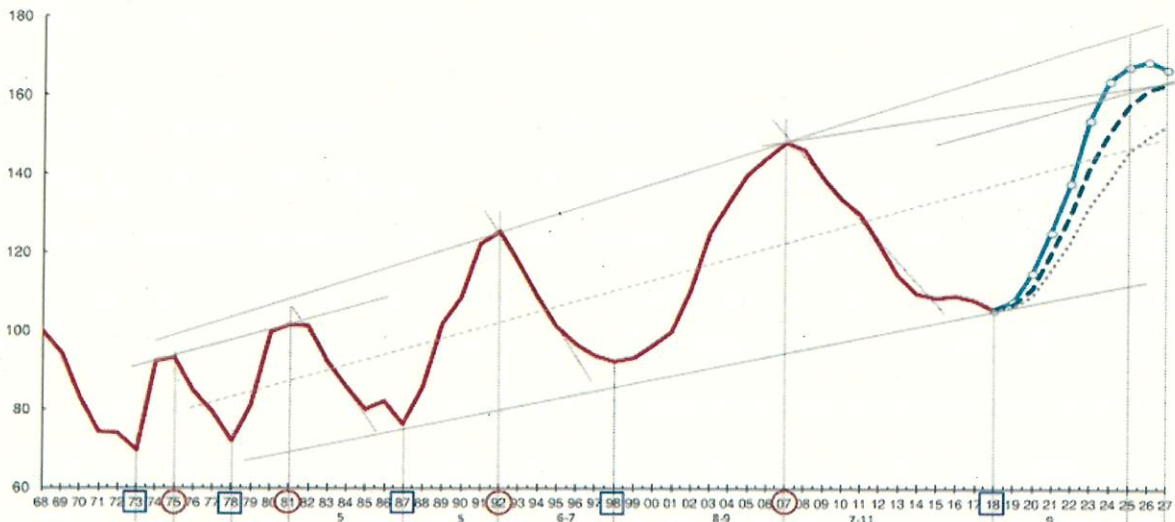
**perdita di efficacia del piano è molto concreta, per cui influisce non poco sulla valutazione.**

L'ipotesi è quindi di potere "partire" con le progettazioni esecutiva a fine 2019, poi di iniziare i lavori di urbanizzazione nel 2020 (da ultimare, ex lege, entro il 31 dicembre 2020 a pena della perdita di efficacia del piano), e di realizzare le costruzioni tra il 2021 e il 2023: le vendite potrebbero iniziare già nel 2021 e terminare nel 2023, in accordo con lo "scenario" della figura sottostante, elaborato da Reddy's Group (autorizzazione all'uso ed alla riproduzione dei grafici con mail del 29 ottobre 2017, dott Alberto Lunghini, Reddy's Group srl).

REDDY'S  
*group*

**Indice dei prezzi immobiliari reali**

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia dal 1968 al 2018 (1° semestre) con ipotesi di previsioni per 2019-2027



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Settembre 2018

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

In realtà però le debolezze e le minacce sembrano prevalere soprattutto per il rispetto dei tempi, per cui si ritiene che sia più opportuno utilizzare il modello del valore di trasformazione "classico", e cioè il modello suggerito nello schema di perizia reperibile sul sito dell'Agenzia del Demanio, che è più semplice ma comunque abbastanza affidabile, ed è basato sui seguenti elementi:

**Elementi principali:**

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

**Procedimento di stima:**

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità

$r$  = saggio di sconto assumibile in questo caso, ad elevata rischiosità, pari al 6% *ut supra*

$n$  = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

**10.1. Epoca di riferimento**

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI "opere compiute", realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni "reali", e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nel mese di maggio 2019.

**10.2. Consistenza ragguagliata**

La consistenza è stata ricavata dai dati del piano particolareggiato così come "ricalcolati" dal S.I.T. del comune e riportati nell'articolo 168 delle NTA.

Non si sono applicati coefficienti correttivi alle superfici realizzabili ex art 168 delle

NTA, in quanto per la destinazione d'uso a insediamenti produttivi, la superficie "urbanistica" è praticamente coincidente con la superficie commerciale.

P.P. n. 17 (P.U.A.)-P.I.O. VillamarinaMonte

- Superficie comparto	(St)	m <sup>2</sup>	138.996
- Destinazione: produttiva	(D)	m <sup>2</sup>	52.058
- Superficie stradale	(Ss)	m <sup>2</sup>	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	m <sup>2</sup>	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	m <sup>2</sup>	13.994

### **10.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al "prodotto trasformato" e cioè ai "capannoni tipici" in Comune di Cesenatico, con elevata "visibilità" da strade di grande traffico.

### **10.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono considerati i seguenti comparabili:

Ca) Atto di compravendita notaio Gori, del 22/11/2018, Repertorio/Raccolta n. 40168/17788. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 620, edificato nel 2008, ubicato in Cesenatico, località Villamarina, in Via dei Pascoli snc, **ottima visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1455 sub 13. Prezzo dichiarato € 500.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 806;

Cb) Atto di compravendita notaio Gori, del 29/06/2018, Repertorio/Raccolta n. 39890/17568. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 2000, edificato nel 2013, ubicato in Cesenatico, località Villamarina (stessa lottizzazione del precedente), in Via Masini 12, **discreta visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1455 sub 13. Prezzo dichiarato € 1,450.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 725;

Cc) Atto di compravendita notaio Del Gaudio, del 14/12/2017, Repertorio/Raccolta n. 86166/30801. La compravendita riguarda un fabbricato costituito da officina e vendita moto ai piani terra e primo con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup>

800, edificato nel 2004, ubicato in Cesenatico, Località Villamarina, (stessa lottizzazione del precedente), in Via San Tommaso n.16, **ottima visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1523 sub. 1, prezzo dichiarato € 732.800,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 916;

Cd) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 30/11/2017, Repertorio/Raccolta n. 10365/4618. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 1257, edificato nel 2006, ubicato in Cesenatico, località Villalta, in Via Delle Querce snc e censito in Catasto al foglio 17 particella 561 sub. 14, Prezzo dichiarato € 950.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 756;

Ce) Offerta in vendita di maggio 2019, Agenzia immobiliare Leonardi, località Mesolino, capannone commerciale adiacente alla SS16, ma in seconda linea, non direttamente visibile, prezzo richiesto 1.000.000, anno di edificazione non noto ma presumibile intorno al 2005, superficie m<sup>2</sup> 1215, prezzo unitario "richiesto" 823 €/m<sup>2</sup>.

Cf) Offerta in vendita di maggio 2019, Agenzia immobiliare Cesenatico, località Vilamarina, capannone commerciale adiacente alla SS16, **con ottima visibilità**, costruzione recentissima, finiture di livello superiore ed adibito ad attività commerciale, prezzo richiesto 680.000, anno di edificazione non noto ma presumibile dopo il 2010, superficie m<sup>2</sup> 550 su due piani, prezzo unitario 1236 €/m<sup>2</sup>.

### **10.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati, facendo presente che a parte il comparabile "Cf" (che, pur essendo in zona "produttiva", è più simile per tipologia ad un immobile di tipo commerciale, su due piani e con impianti e finiture superiori) gli altri sono molto simili ai fabbricati realizzabili nel PP17 in cui sono ubicate le aree oggetto di comparazione, per cui i coefficienti di omogeneizzazione sono molto prossimi all'unità. Il mercato è stato modesto ma "stabile" nell'intervallo di tempo in cui sono compresi i comparabili (da novembre 2017 a maggio 2019) per cui si è utilizzato il coefficiente 1. Per l'alea di contrattazione, nel caso dei due comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia- 4° trimestre 2018, che indica uno

TABELLA DI COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare, Produttivo													
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato													
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offero/contrattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offero	Ubicazione	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	Livello impiantistica	Conformità impiantistica	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	nov-18	806	1	1	1	1	1	1	1	1	806
Cb	rogito	prezzo	giu-18	725	1	1	1,05	1,05	1	1	1	1	799
Cc	rogito	prezzo	dic-17	916	1	1	1	1	0,95	1	0,95	1	827
Cd	rogito	prezzo	nov-17	756	1	1	1,05	1	1	1	1	1	794
Ce	offerta	offerta	mag-19	823	1	0,9	1,05	1,03	1	1	1	1	801

scosto medio del 10 %.  
Per l'ubicazione si è con

siderala la minore "visibilità" di alcuni comparabili rispetto a quelli realizzabili sull'area in oggetto in fregio alla SS 16, per la consistenza si tenuto anche conto della distribuzione su due piani del comparabile Cf).

La tabella di comparazione riportata sopra evidenzia prezzi medi omogeneizzati e riferibili al "subject" variabili da un minimo di 794 €/mq ad un massimo di 840 €/mq, un prezzo medio di 811 €/mq con uno scostamento massimo del 4%, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene.

Cf	offerta	offerta	mag-19	1236	1	0,9	1	0,93	0,9	0,95	0,95	1	840
MEDIA													811

AL  
OR

### E DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte sui costi reali sostenuti in Emilia-Romagna per lottizzazioni industriali (in particolare, il costo delle strade riportato nel prezzario DEI è sensibilmente più basso dei costi standard dell'Emilia-Romagna).

URBANIZZAZIONI				
		superfici	costo unitario in euro a metro quadrato	costo totale
1	comparto	138996		
2	produttiva	52058		
<b>INDICE REALE DI COMPARTO, 2/1</b>				<b>0,37</b>
3	strade	11859	100	1185900
4	verde	65574	20	1311480
5	parch	13994	90	1259460
6	opere a rete	21364	40	854560
7				4611400
incidenza unitaria su costruibile, 7/2				-89

Si è ricavata una incidenza unitaria sul costruibile di 89 €/mq.

Nella valutazione si è considerato l'utile dell'imprenditore trasformatore pari al 20%, considerato l'elevato rischio dell'attività, le spese tecniche pari al 10% dell'opera, costi di commercializzazione pari al 2%, durata dell'intervento 4 anni a partire da oggi, saggio di allineamento cronologico (c.d. saggio di sconto) pari al 6%, un po' più elevato rispetto al costo dei finanziamenti, per tenere conto del rischio dell'operazione.



VALUTAZIONE			
Valore medio capannone finito			811
utile imprenditore trasformatore		20%	-162
costo costruzione			-420
incidenza costi urbanizzazione			-89
incidenza spese tecniche su 3,4		7%	-36
costi commercializzazione		2%	-16
RESTA, INCIDENZA SUOLO A FINE OPERA			<b>89</b>
INCIDENZA SCONTATA	anni	WACC	
ALL'ATTUALITA'	4	6%	<b>70</b>
indice territoriale reale,			0,37
<b>valore del terreno, euro per metro quadrato</b>			<b>26</b>

Si è quindi ricavato il valore dell'incidenza del "fattore produttivo suolo" sulla superficie edificabile pari a 89 euro/m<sup>2</sup>, che scontato all'attualità e moltiplicato per l'indice territoriale reale di 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fornisce il ricercato valore unitario a metro quadrato di terreno, pari a 26 €/m<sup>2</sup> in cifra tonda.

Moltiplicando detto valore per la superficie del terreno da valutare, si ottiene il valore a data attuale del terreno da acquisire da parte del Comune di Cesenatico, pari pertanto a

$$\text{m}^2 36.443 * 26 \text{ €/m}^2 = 947.518 \text{ €}, \text{ che si arrotonda a } 948.000 \text{ €}$$

(novecentoquarantottomila euro).

## 12. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettri o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;

- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

### 13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 948.000 (novecentoquarantottomila euro)**

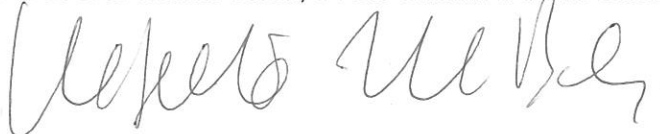
Cesenatico, il 29...luglio 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;
- ing. **Elena Masinelli**, dirigente tecnico della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;
- Dott **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;

Il Coordinatore - relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni



## ALLEGATI

Vedi relazione

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

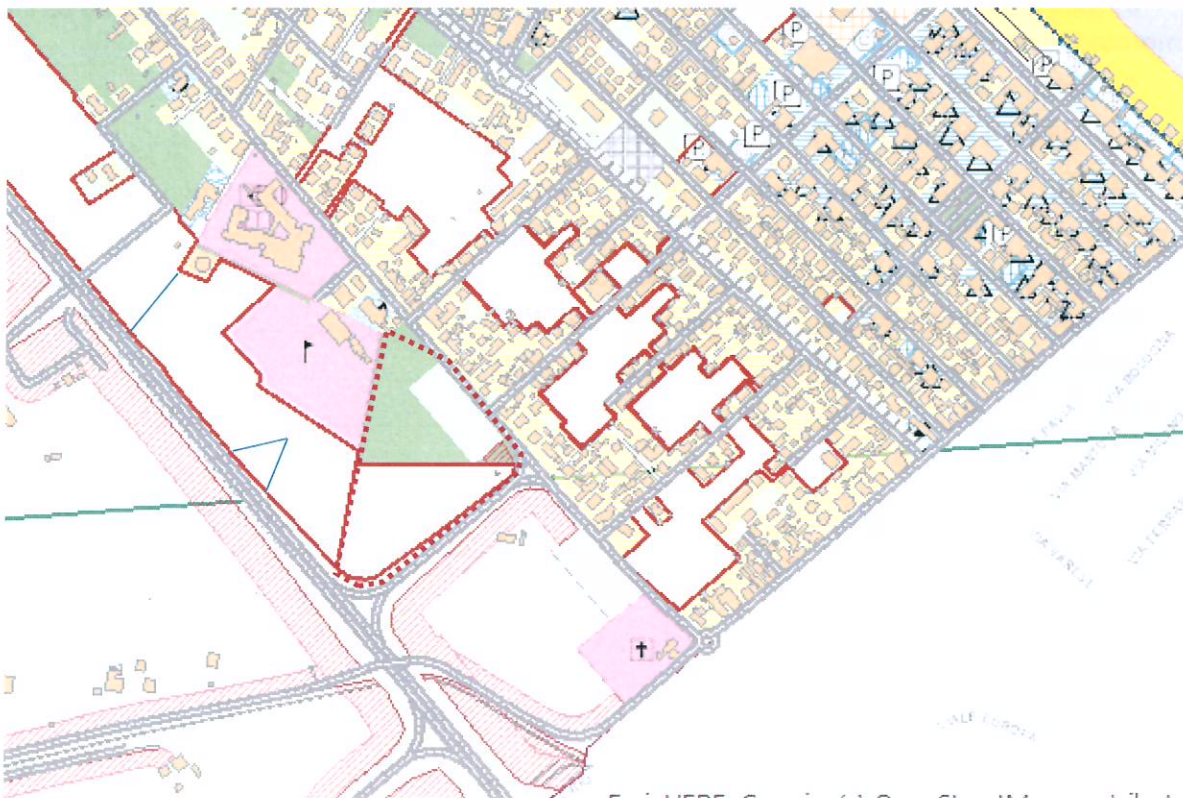
Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località Villamarina

PROPRIETÀ: ASP DEL DISTRETTO CESENA – VALLE SAVIO



## Sommario

.....	1
SCHEDA RIASSUNTIVA .....	3
Situazione locativa in essere .....	3
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE .....	4
3. DESCRIZIONE.....	5
4. PROPRIETÀ .....	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	5
6. DATI CATASTALI .....	11
7. CONSISTENZA.....	11
8. STATO DI MANUTENZIONE .....	11
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	12
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
10.1. TERRENI AGRICOLI, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO .....	12
10.1.1. Epoca di riferimento.....	13
10.1.2. Consistenza ragguagliata .....	13
10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento .....	13
10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	13
10.1.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato .....	14
10.2. TERRENI EDIFICABILI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL PP17.....	16
10. 1. Epoca di riferimento .....	18
10. 2. Consistenza ragguagliata.....	18
10. 3. Mercato omogeneo di riferimento.....	19
10. 4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	19
10. 5. Prezzo unitario rilevato dal mercato .....	20
11. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE .....	21
12. NOTE.....	23
13. CONCLUSIONE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	24
13.1. Terreni agricoli, parcheggi, verde pubblico .....	24
13.2. Terreni edificabili con destinazione produttiva, .....	24
13.3. Proprietà complessiva ASP da cedere al Comune .....	24
ALLEGATI.....	25

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** (acquisizione, possibile permuta)

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019

**Indirizzo:** Via Litorale Marina, Località Villamarina, Cesenatico, FC

**Descrizione:** terreno agricolo di pianura, destinazione urbanistica attuale a edilizia artigianale P.P.17, G3 Parcheggio Pubblico,

**Data di costruzione:** non sono compresi fabbricati

**Consistenza terreni:** 35.975 m<sup>2</sup> (dato catastale)

**Consistenza fabbricato collabente:** non ci sono fabbricati da valutare

**Proprietà:** ASP del distretto di Cesena-Valle Savio

**Attuale uso terreno:** Seminativo

**Attuale uso fabbricato:** non ci sono fabbricati da valutare

**Identificativi catastali, comune di Cesenatico, catasto terreni, foglio 40:**

Particella	Superficie	
943	23164	Seminativo classe 2
20	12811	Seminati9vo classe 2

### ***Situazione locativa in essere***

libero da vincoli di locazione

**Valore:** Valore di mercato stimato € 550.000

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è un terreno di pianura, porzione di più ampio podere con un sovrastante fabbricato collabente non oggetto della presente stima, attualmente coltivato a seminativo”, con ottime caratteristiche agropedologiche (terreno alluvionale di pianura, il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a tessitura fine e moderatamente fine).

Lo scopo della valutazione è l’acquisizione da parte del Comune di Cesenatico al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all’aperto (“ciclodromo” ed altre attrezzature sportive) mediante permuta con altri immobili e/o utilità che verranno valutate con separate stime.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte "levante" del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località denominata "Villamarina", in prossimità del confine con il Comune di Gatteo, all'esterno del territorio urbanizzato, in zona prevalentemente agricola anche se con destinazione urbanistica in parte edificabile (cfr infra),

**2.2.** ed è compreso tra la SS16 Adriatica (nuovo tracciato) e la via Litorale Marina (vecchio tracciato della SS 16), a monte della ferrovia Rimini-Ravenna; la distanza tra il confine nord est dell'immobile (la Via Litorale Marina) ed il mare è di circa 800 m,

**2.3.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione non recente (immediato dopoguerra e anni seguenti) lungo la via Litorale Marina, che costituisce il limite di fatto del territorio urbanizzato. Le caratteristiche dell'edificato sono molto modeste, i fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da case unifamiliari o piccoli condomini

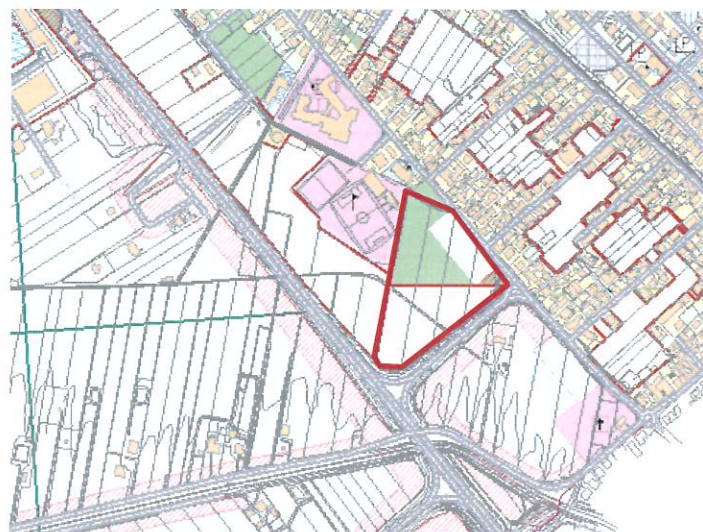


Lungo le strade di penetrazione che si dipartono dalla litoranea, l'edilizia è lievemente migliore e più recente, e migliora costantemente avvicinandosi al mare.

La zona in cui si trovano gli immobili da valutare (ovale rosso nella immagine di sinistra alla pagina seguente) è pressoché priva di servizi, i luoghi di aggregazione nell'intorno immediato sono costituiti dalla chiesa parrocchiale all'incrocio tra la Litorale e la Via del Rio e dal campo sportivo che si "incunea" tra la proprietà di ASP e la confinante proprietà AUSL, oggetto di separata stima. Nella parte nord, all'esterno della proprietà AUSL, sono presenti alcuni fabbricati artigianali a monte della strada Litorale Marina.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTESTO URBANISTICO

### 3. DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di valutazione è diviso in due corpi, aventi conformazione decisamente irregolare, ma la giacitura è pianeggiante. I due corpi sono attraversati dallo svincolo della SS16, ed esiste un sottopasso che ne consente il collegamento.

L'area è delimitata dalla SS 16, dal centro sportivo che si affaccia sulla via Litorale Marina, da proprietà AUSL, dallo svincolo della SS16 per l'accesso alla località Villamarina e da proprietà della parrocchia (che ha in corso l'acquisto dall'ASP delle particelle 2451 e 2448, già "picchettate" in loco, al prezzo unitario di 10 €/mq).

Attualmente l'area è stata lavorata meccanicamente ed è seminata, per cui lo stato di fatto è da considerarsi come terreno agricolo "seminativo".

Le aree limitrofe sono in parte coltivate, in parte destinate a impianto sportivo con accesso dalla Litorale Marina, in parte a destinazione produttiva.

L'accesso è comodo ed agevole dalla Via Litorale Marina.

#### ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero dell'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO con sede in CESENA, c.f. 3803460405.

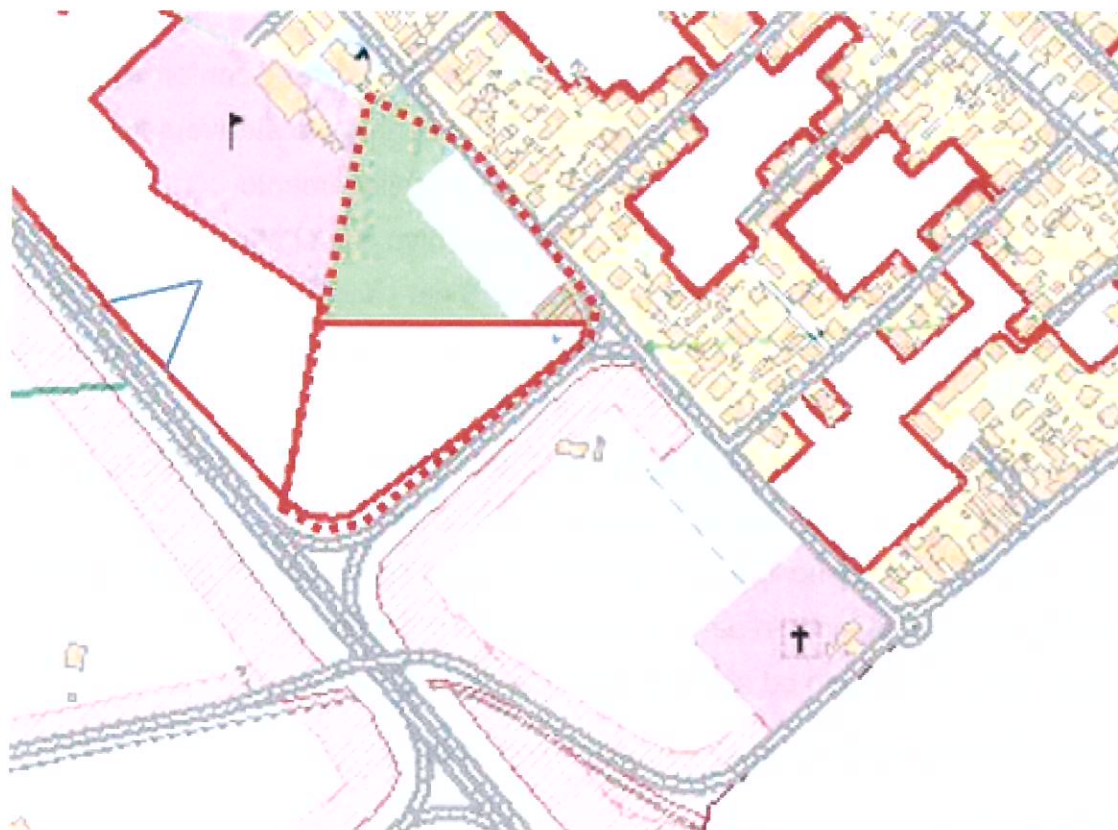
### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, all'area in oggetto competono diverse destinazioni, e più precisamente:



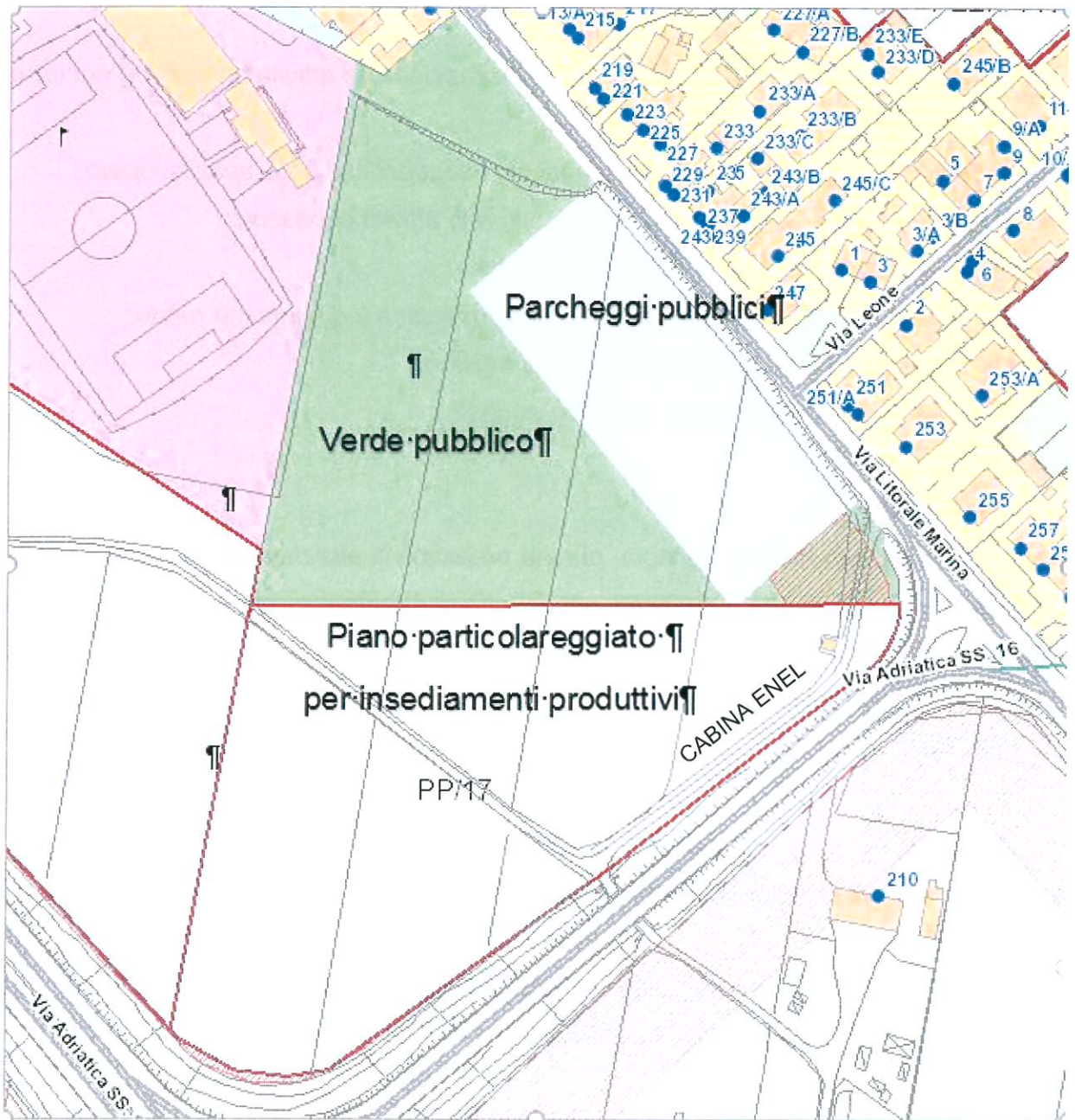
Foglio	Particella	Superficie catasto	Prg	Superficie Prg
40	20	12.811		
40	943	23.164		
	SOMMA	35.975		
	di cui		G3-Parcheggio pubbl.	5.983
	di cui		G2-Verde pubbl.	12.449
	di cui		PP 17	17.543
			Somma controllo -->	35.975

Qui sotto è riportato lo stralcio del PRG relativo alle aree oggetto di valutazione, indicativamente evidenziata con contorno punteggiato rosso.



All'interno dell'area è compresa una cabina elettrica di proprietà Enel, visibile nello stralcio planimetrico a scala maggiore nella pagina seguente.

Sempre nello stralcio planimetrico a scala maggiore sono indicate le diverse destinazioni urbanistiche, parte a piano per insediamenti produttivi (in scadenza), parte a verde pubblico e parte a parcheggio pubblico.



Entrando nel dettaglio delle norme,

L'articolo 142 e seguenti disciplinano l'utilizzazione e le attività compatibili nel territorio agricolo:

*Sono considerati compatibili con la zona agricola i seguenti usi degli spazi scoperti:*

- *attività di coltivazione agricola, attività selvicolturali, attività di pascolo;*
- *attività di pesca, itticoltura, orticoltura, giardinaggio;*
- *impianti ed attrezzature a servizio dell'attività agrituristica e del turismo rurale;*
- *depositi di mezzi ed attrezzature connesse al turismo;*
- *mobilità meccanizzata, pedonale, ciclabile, equestre;*
- *piscina pertinenziale.*

OMISSIS

*Sono ammissibili con la zona agricola, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:*

- *case di abitazione non funzionali all'attività agricola;*

OMISSIS.

L'art 164 della NTA disciplina le zone G,

*Le zone "G" costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.*

*Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole di P.R.G.:*

- *scuola dell'obbligo, asili nido e scuole materne;*
- *attrezzature di interesse comune;*
- *verde pubblico anche attrezzato;*
- *parcheggi pubblici;*
- *parcheggi pubblici in silos.*

*Le zone "G" sono destinate a far parte del demanio comunale salvo diverse disposizioni contenute in convenzioni speciali previsti dalla vigente legislazione .*

*Le zone "G" si suddividono in sottozone G1/a – G1/b - G2 - G3 e G3/s*

**G1** – OMISSIS

**G2:** *Individuano gli spazi a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato nonché i parchi comunali. Sono previsti i seguenti interventi:*

*a) le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile; sono ammesse solo*

costruzioni di carattere provvisorio, quali: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bimbi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc.;

b) le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte di qualsiasi tipo. Per le attrezzature sportive e ricreative coperte non dovrà essere superato l'indice  $U_f = 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**G3:** Individuano gli spazi per la sosta degli autoveicoli.

Le aree con tale destinazione saranno soggette ad intervento pubblico, preordinate alla previsione di esproprio.

È ammesso l'intervento, su progetto comunale, che preveda la realizzazione del parcheggio in posizione interrata emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna con sovrastante area verde attrezzata; mediante apposita convenzione, una parte delle superfici ricavate, non superiore al 40% possono essere affidate in gestione a privati.

L'intervento dovrà essere così articolato:

pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi; piantumazione di alberi, almeno due ogni 100,00 m<sup>2</sup>. di area libera, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;

cordona, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere, con un minimo di due accessi.

E' altresì ammesso su aree di proprietà privata, previa presentazione di progetto da approvarsi dal Consiglio Comunale, la realizzazione diretta di un parcheggio con le seguenti modalità:

Realizzazione di un parcheggio privato, in posizione interrata emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna, con sovrastante parcheggio alberato da cedere al Comune;

pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi; piantumazione di alberi, almeno due ogni 100,00 m<sup>2</sup>. di area, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;

cordona, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere, con un minimo di due accessi, (in accoglimento oss. N. 14).

Vi è infine una porzione del terreno che è parte del piano particolareggiato PP/17, Piano di Intervento Operativo PIO Villamarina Monte, relativo ad insediamenti "produttivi", cui competono i seguenti indici (art 168 delle NTA, elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi):

<i>P.P. n. 17</i>	<i>(P.U.A.)-P.I.O. VillamarinaMonte</i>		Valori	Valori S.I.T.
- Superficie comparto	(St)	m <sup>2</sup>	123.606	138.996
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	m <sup>2</sup>	52.058	47.596
- Superficie stradale	(Ss)	m <sup>2</sup>	11.095	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	m <sup>2</sup>	46.554	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	m <sup>2</sup>	13.899	13.994

### **ATTENZIONE: IL PIANO È IN SCADENZA, se non attuato entro il 1° gennaio 2021**

C'è discrepanza tra le superfici del comparto riportate nel Piano e le superfici "reali" pianificate ricavate dal S.I.T.: secondo i tecnici comunali, la "superficie territoriale" da considerare ai fini della trasformazione urbanistica del compendio è quella del SIT (138.996 m<sup>2</sup>) così come le altre superfici "territoriali", mentre la superficie "edificabile" è quella riportata nella norma (52.058 m<sup>2</sup>). Ne consegue che l'indice di utilizzazione territoriale da utilizzare ai fini della valutazione è pari a  $52.058/138.996 = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

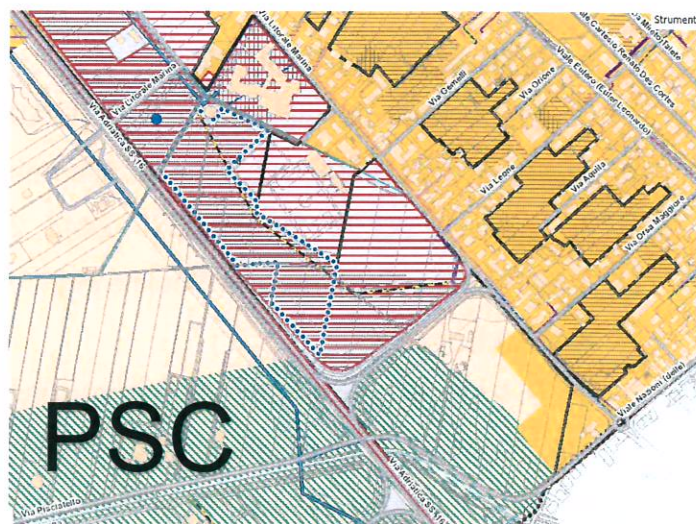
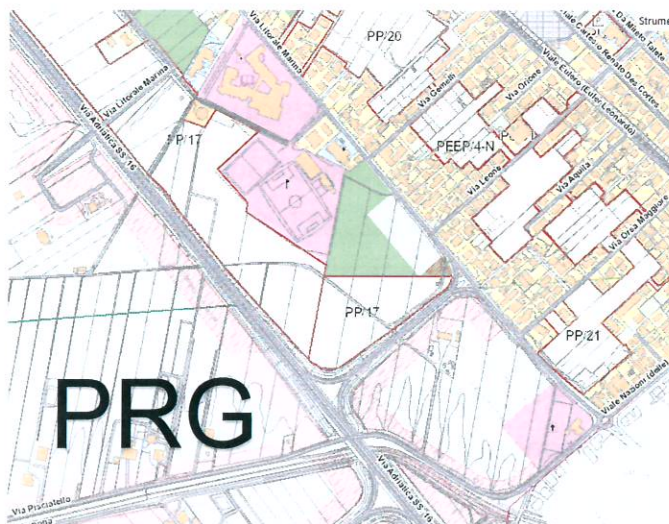
Come già detto nel paragrafo relativo allo scopo della valutazione, il Comune ha in itinere una variante urbanistica per destinare tutta l'area (unitamente ad altre aree) ad *impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive)*.

In effetti la destinazione produttiva è inattuata da trent'anni, e la legge urbanistica regionale 24/2017 stabilisce che, trattando si area esterna al territorio urbanizzato, se non attuata entro il 1° gennaio 2021, perde efficacia, ex art 4 comma 7: "*Dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1 [nдр: 1° gennaio 2021]:*

*a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4" .....*

Peraltro, la destinazione urbanistica da considerare ai fini della valutazione è quella attuale in quanto, quand'anche la variante ad impianto sportivo fosse approvata con valore di "vincolo espropriativo", ai fini valutativi andrebbe considerata la destinazione ante vincolo preordinato all'esproprio, e cioè la destinazione urbanistica riportata nel PRG.

Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo sono con "previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato".



## ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

### 6. DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico:

Particella	Superficie	
943	23164	Seminativo classe 2
20	12811	Seminativo classe 2

TOTALE 35.975

particelle tutte intestate alla seguente ditta: AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO con sede in CESENA, Codice fiscale 038034604051

**(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).**

### 7. CONSISTENZA

#### 7.1. Consistenza complessiva dei terreni

La consistenza catastale complessiva dei terreni risulta di 35.975 m<sup>2</sup>, così suddivisi

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 7.2. Terreni G3, parcheggio pubblico, 5.983 = | 5.983 m <sup>2</sup> ;  |
| 7.3. Terreni G2, verde pubblico,              | 12.449 m <sup>2</sup> ; |
| 7.4. Terreno PP17, produttivo artigianale,    | 17.543 m <sup>2</sup> ; |

### 8. STATO DI MANUTENZIONE

Per il terreno agricolo non esiste problema di stato di manutenzione.

## **9. SITUAZIONE LOCATIVA**

Il terreno di proprietà dell'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO in località Villamarina, e precisamente il podere "Guidamarina" al Foglio 40 particelle 20, 21, 24, 25, 2347, 2447, 2450, 797, 798, 940, 943, 951, 978 per complessivi 5,6846 ettari è affittato alla Società Agricola TRE C S.S. con sede in Via Torello 3/A in comune di San Leo (RN).

Si tratta di "contratto in deroga ai sensi dell'art. 45, legge 203/82", per la durata di 5 anni, ma è comunque possibile recedere prima della scadenza, previo preavviso di 6 mesi, in caso di alienazione del terreno. Il canone annuo è di 4.326 euro.

Data la possibilità di recesso con preavviso di soli 6 mesi in caso di alienazione, si ritiene che il vincolo locativo non incida sul valore in modo concretamente apprezzabile.

## **10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La valutazione è piuttosto complicata, riguardando immobili con destinazioni urbanistiche diverse, in parte espropriabili, anche se, con le modifiche apportate a seguito delle note sentenze della Corte di Giustizia europea, l'indennità di esproprio deve essere commisurata al valore di mercato.

### **10.1. TERRENI AGRICOLI, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

Il metodo per comparazione diretta è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Tale criterio potrà essere adottato per le aree con destinazione agricola, ivi comprese le aree con destinazione G2 (verde pubblico) e G3 (parcheggi pubblici).

Stando infatti alla prevalente giurisprudenza di Cassazione, si tratta di suoli da considerare non edificabili e sottoposti ad un vincolo "conformativo" e non "espropriativo" (che sarebbe comunque decaduto, in quanto sussistente da ben più di un quinquennio).

Ciò in quanto sia le aree G2 che le aree G3 hanno una destinazione urbanistica che non consente alcuna facoltà di sfruttamento edilizio al proprietario attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato. Per entrambe le destinazioni sono infatti precluse ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, che, anche se previste, sono concepite ai soli fine di assicurare la fruizione pubblica di spazi.

Comunque, di tutto c'è necessità in zona, tranne che di parcheggi pubblici sul lato monte della Litorale Marina, ed infatti l'indicazione del PRG è rimasta inattuata da trent'anni.

Alla luce di quanto sopra, dato atto che la normativa vigente in materia di espropri per suoli agricoli impone l'utilizzazione del "valore agricolo di mercato" per la determinazione dell'indennità, i terreni in G2 e G3 – che per inciso, sono attualmente terreni agricoli di fatto e di diritto, regolarmente affittati a imprenditori agricoli con contratto d'affitto di fondi rustici - verranno valutati in base al valore di mercato dei terreni agricoli in zona, per comparazione con atti di vendita di terreni agricoli.

#### **10.1.1. Epoca di riferimento**

La stima è riferita all'attualità, giugno 2019.

#### **10.1.2. Consistenza ragguagliata**

Si fa riferimento alla consistenza catastale complessiva delle due destinazioni di PRG

Terreni G3, parcheggio pubblico, $5.983 + 5.706 - 4.900 =$	5.983 m <sup>2</sup> ;
Terreni G2, verde pubblico,	<u>12.449 m<sup>2</sup>;</u>
Sommano	18.432 m <sup>2</sup> .

#### **10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato di riferimento è relativo ai terreni agricoli in comune di Cesenatico: si tratta di un mercato abbastanza omogeneo, i valori dichiarati negli atti di compravendita e le offerte in vendita hanno valori molto simili su tutto il territorio agricolo del Comune, e sono influenzati più che altro dalla vicinanza al mare.

#### **10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono rintracciati quattro atti di compravendita di terreni agricoli di consistenza superiore all'ettaro in Cesenatico, tra il 2017 ed il 2018. Sono tutti terreni destinati a seminativo, in posizioni però meno appetibili dei terreni da valutare, in quanto più lontani dalla litoranea. Il mercato è stabile, per cui non è stato necessario fare allineamenti "cronologici".

Ca) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 13/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 231654/56849. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 50.000, ubicato in Cesenatico, in Via Staggi (prossimità Autostrada A14) e censito in Catasto al foglio 54 particelle 23, 24, 25, 48, 50, 60, 186, 187, 189,



253, 254, 255, 488, 490, 492, 494, 496. Prezzo dichiarato € 235.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,70;

Cb) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 09/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 148413/24074. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 11.623, ubicato in Cesenatico, frazione Sala, in Via Pisciatello e censito in Catasto al foglio 34 particelle 44, 80, 81, 82. Prezzo dichiarato € 50.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,30;

Cc) Atto di compravendita notaio Odierna, del 22/09/2017, Repertorio/Raccolta n. 9840/6742. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 28.631, ubicato in Cesenatico, in Via Almerici, località Bagnarola, e censito in Catasto al foglio 25 particelle 164, 556, 563, 569, 674, zona OMI EI. Prezzo dichiarato € 128.839,50, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,50;

Cd) Atto di compravendita notaio Seripa, del 22/03/2018, Repertorio/Raccolta n. 13703/9638. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 23.550, ubicato in Cesenatico, in Via Cantalupo (interno) e censito in Catasto al foglio 19 particelle 119, 706, 707. Prezzo dichiarato € 100.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,25.

Si sono rilevate due "offerta in vendita":

Ce) in località Sala, 21.000 m<sup>2</sup>, seminativo, richieste 105.000 pari a €/m<sup>2</sup> 5,00.

Cf) In località Villamarina (più interna rispetto a terreno de quo, a monte della nuova SS 16) seminativo 20.000 m<sup>2</sup>, richiesti 100.000 € pari a 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Ci sono sul mercato altre offerte a prezzi più bassi, ma sono relative ad aste giudiziarie al secondo o terzo incanto, per cui non sono utilizzabili.

#### **10.1.5.Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati.

I dati economici sopra indicati sono stati comparati secondo i seguenti parametri incidenti sul valore:

Accessibilità (accesso diretto al terreno rispetto alle infrastrutture di comunicazione),

Forma geometrica (morfologia del terreno di tipo regolare o irregolare),  
 Coltura (tipo di coltivazione praticata nel terreno),  
 Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione  
 Vicinanza ai centri abitati (ubicazione di facile raggiungibilità anche da mezzi pesanti)  
 Possibilità irrigazione.

Non è stato previsto l'allineamento cronologico dei dati, in quanto gli stessi sono in linea con il mercato in essere al periodo di stima.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, agricolo di pianura												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offerto/con-trattualizzato	Allineamento temporale	Allea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Coltura in atto	Vicinanza infrastrutture	Vicinanza centro abitato	possibilità irrigazione	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	gen-17	4,7	1	1	1,05	1	1	1,05	1	5,2
Cb	rogito	prezzo	gen-17	4,3	1	1	1,1	1	1	1,05	1	5,0
Cc	rogito	prezzo	set-17	4,5	1	1	1,05	1	1	1,05	1	5,0
Cd	rogito	prezzo	mar-18	4,25	1	1	1,1	1	1	1	1	4,7
Ce	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1,05	1	1	1,05	1	5,0
Cf	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1,05	1	1	1	1	4,7
MEDIA												<b>4,9</b>

I valori unitari dei comparabili sono stati riportati al valore del "subject" con i coefficienti di omogeneizzazione riportati in tabella. Come si vede, alcune colonne riportano il valore "1" in quanto la caratteristica è uguale per tutti comparabili.

I prezzi medi omogeneizzati variabili da un minimo di 4,7 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 5,2 €/m<sup>2</sup>, il prezzo medio è di 4,9 €/m<sup>2</sup> con uno scostamento massimo del 6% dal valore medio, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato. Ne deriva che il valore unitario attribuibile ai terreni oggetto di valutazione è pari 4,9 €/m<sup>2</sup>, ed il valore di mercato dei terreni oggetto di valutazione è pertanto pari a

$m^2 18.432 * 4,9 \text{ €/m}^2 = 90.316,8$ , e cioè € 90.000 in c.t. (in cifra tonda novantaquattromila euro).

## 10.2. TERRENI EDIFICABILI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL PP17

Il metodo per comparazione diretta è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Peraltro, non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la domanda è praticamente assente, per eccesso di offerta di immobili invenduti), per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'area, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all'attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019. I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Si fa riferimento (come normalmente si usa per tali studi) al WACC (costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore "real estate development": nel caso di specie, si è calcolato per il settore, (con inflazione attesa al 1,5%, rendimento dei titoli di Stato a 10 anni 2,6% e premio al rischio del 5%,) un saggio pari al 6%, utilizzando il foglio di calcolo della New York University Stern, aggiornato al gennaio 2019.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi. Si tratta in pratica di un piano di trasformazione industriale, in cui però il valore dell'area a data attuale è l'incognita, che coincide con il VAN (Valore Attualizzato Netto) dei flussi di cassa per costruzione e vendita. L'utilizzo di questo metodo è corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi. Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, si valutano i possibili tempi di realizzazione e di vendita del prodotto finito (l'arco temporale, nel caso di specie, è stato assunto pari a 4 anni), si considerano i tempi necessari per la progettazione esecutiva, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere, e sia i costi che i ricavi si ripartiscono nei vari anni, imputandoli a ciascun anno per le quote di competenza secondo la previsioni di mercato indicate in precedenza.

Preliminarmente viene riportata un'analisi S.W.O.T. (Strength forze, Weakness debolezze, Opportunities opportunità e Threats minacce), che evidenzia le particolari debolezze e soprattutto, nel caso di specie, le minacce al progetto.

11.

**S.W.O.T. (Strength, Weakness, Opportunities, Threats)**

**FORZE**

Posizione discreta-buona  
 Ottimo visibilità da strada  
 Insediamiento di completamento di zona industriale esistente  
 Autostrada facilmente raggiungibile

**DEBOLEZZE**

Mercato debolissimo per capannonii  
 Mercato quasi nullo per industriale  
 Grande traffico nel periodo estivo  
 Obblighi di cessione di aree  
 Notevole esposizione finanziaria  
 Grande investimento iniziale  
**Tempi di vendita molto lunghi**

**OPPORTUNITA'**

Nuove strutture con elevate prestazioni energetiche  
 Utilizzo di energie rinnovabili

**MINACCE**

**Perdita di efficacia del piano a seguito della legge regionale 24/2017 in caso di mancata attuazione entro il 31/12/2020**  
 Ulteriore prolungamento della crisi del settore

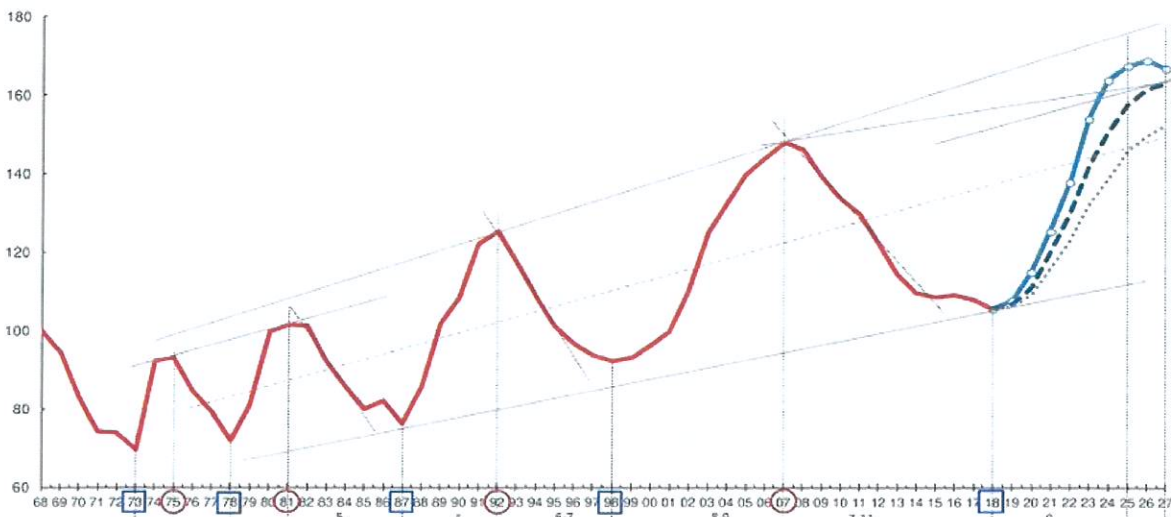
**La minaccia della possibile perdita di efficacia del piano è molto concreta, per cui influisce non poco sulla valutazione.**

L'ipotesi è quindi di potere "partire" con le progettazioni esecutiva a fine 2019, poi di iniziare i lavori di urbanizzazione nel 2020 (da ultimare, ex lege, entro il 31 dicembre 2020 a pena della perdita di efficacia del piano), e di realizzare le costruzioni tra il 2021 e il 2023: le vendite potrebbero iniziare già nel 2021 e terminare nel 2023, in accordo con lo "scenario" della figura sottostante, elaborato da Reddy's Group (autorizzazione all'uso ed alla riproduzione dei grafici con mail del 29 ottobre 2017, dott Alberto Lunghini, Reddy's Group srl).



**Indice dei prezzi immobiliari reali**

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia dal 1968 al 2018 (1° semestre) con ipotesi di previsioni per 2019-2027



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Settembre 2018

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

In realtà però le debolezze e le minacce sembrano prevalere soprattutto per il rispetto dei tempi, per cui si ritiene che sia più opportuno utilizzare il modello del valore di trasformazione “classico”, e cioè il modello suggerito nello schema di perizia reperibile sul sito dell’Agenzia del Demanio, che è più semplice ma comunque abbastanza affidabile, ed è basato sui seguenti elementi:

**Elementi principali:**

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

**Procedimento di stima:**

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità

$r$  = saggio di sconto assumibile in questo caso, ad elevata rischiosità, pari al 6% *ut supra*  
 $n$  = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

**10.1. Epoca di riferimento**

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI “opere compiute”, realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni “reali”, e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nel mese di maggio 2019.

**10.2. Consistenza ragguagliata**

La consistenza è stata ricavata dai dati del piano particolareggiato così come “ricalcolati” dal S.I.T. del comune e riportati nell’articolo 168 delle NTA.

Non si sono applicati coefficienti correttivi alle superfici realizzabili ex art 168 delle NTA, in quanto per la destinazione d’uso a insediamenti produttivi, la superficie “urbanistica”

è praticamente coincidente con la superficie commerciale.

P.P. n. 17 (P.U.A.)-P.I.O. VillamarinaMonte

- Superficie comparto	(St)	m <sup>2</sup>	138.996
- Destinazione: produttiva	(D)	m <sup>2</sup>	52.058
- Superficie stradale	(Ss)	m <sup>2</sup>	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	m <sup>2</sup>	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	m <sup>2</sup>	13.994

### **10.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al “prodotto trasformato” e cioè ai “capannoni tipici” in Comune di Cesenatico, con elevata “visibilità” da strade di grande traffico.

### **10.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono considerati i seguenti comparabili:

Ca) Atto di compravendita notaio Gori, del 22/11/2018, Repertorio/Raccolta n. 40168/17788. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 620, edificato nel 2008, ubicato in Cesenatico, località Villamarina, in Via dei Pascoli snc, **ottima visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1455 sub 13. Prezzo dichiarato € 500.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 806;

Cb) Atto di compravendita notaio Gori, del 29/06/2018, Repertorio/Raccolta n. 39890/17568. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 2000, edificato nel 2013, ubicato in Cesenatico, località Villamarina (stessa lottizzazione del precedente), in Via Masini 12, **discreta visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1455 sub 13. Prezzo dichiarato € 1,450.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 725;

Cc) Atto di compravendita notaio Del Gaudio, del 14/12/2017, Repertorio/Raccolta n. 86166/30801. La compravendita riguarda un fabbricato costituito da officina e vendita moto ai piani terra e primo con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 800, edificato nel 2004, ubicato in Cesenatico, Località Villamarina, (stessa lottizzazione del

precedente), in Via San Tommaso n.16, **ottima visibilità dalla SS16**, e censito in Catasto al foglio 38 particella 1523 sub. 1, prezzo dichiarato € 732.800,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 916;

Cd) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 30/11/2017, Repertorio/Raccolta n. 10365/4618. La compravendita riguarda un fabbricato ad uso capannone artigianale al piano terra con annessa corte esclusiva, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 1257, edificato nel 2006, ubicato in Cesenatico, località Villalta, in Via Delle Querce snc e censito in Catasto al foglio 17 particella 561 sub. 14, Prezzo dichiarato € 950.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 756;

Ce) Offerta in vendita di maggio 2019, Agenzia immobiliare Leonardi, località Mesolino, capannone commerciale adiacente alla SS16, ma in seconda linea, non direttamente visibile, prezzo richiesto 1.000.000, anno di edificazione non noto ma presumibile intorno al 2005, superficie m<sup>2</sup> 1215, prezzo unitario "richiesto" 823 €/m<sup>2</sup>.

Cf) Offerta in vendita di maggio 2019, Agenzia immobiliare Cesenatico, località Vilamarina, capannone commerciale adiacente alla SS16, **con ottima visibilità**, costruzione recentissima, finiture di livello superiore ed adibito ad attività commerciale, prezzo richiesto 680.000, anno di edificazione non noto ma presumibile dopo il 2010, superficie m<sup>2</sup> 550 su due piani, prezzo unitario 1236 €/m<sup>2</sup>.

### **10.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati, facendo presente che a parte il comparabile "Cf" (che, pur essendo in zona "produttiva", è più simile per tipologia ad un immobile di tipo commerciale, su due piani e con impianti e finiture superiori) gli altri sono molto simili ai fabbricati realizzabili nel PP17 in cui sono ubicate le aree oggetto di comparazione, per cui i coefficienti di omogeneizzazione sono molto prossimi all'unità. Il mercato è stato modesto ma "stabile" nell'intervallo di tempo in cui sono compresi i comparabili (da novembre 2017 a maggio 2019) per cui si è utilizzato il coefficiente 1. Per l'alea di contrattazione, nel caso dei due comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia- 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l'ubicazione si è considerata la minore "visibilità" di alcuni comparabili rispetto a quelli realizzabili sull'area

TABELLA DI COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare, Produttivo													
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato													
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offerto/con-trattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	Livello impiantistica	Conformità impiantistica	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	nov-18	806	1	1	1	1	1	1	1	1	806
Cb	rogito	prezzo	giu-18	725	1	1	1,05	1,05	1	1	1	1	799
Cc	rogito	prezzo	dic-17	916	1	1	1	1	0,95	1	0,95	1	827
Cd	rogito	prezzo	nov-17	756	1	1	1,05	1	1	1	1	1	794
Ce	offerta	offerta	mag-19	823	1	0,9	1,05	1,03	1	1	1	1	801
Cf	offerta	offerta	mag-19	1236	1	0,9	1	0,93	0,9	0,95	0,95	1	840
MEDIA													<b>811</b>

in oggetto in fregio alla SS 16, per la consistenza si tenuto anche conto della distribuzione su due piani del comparabile Cf). La tabella di comparazione riportata sopra evidenzia prezzi medi omogeneizzati e riferibili al "subject" variabili da un minimo di 794 €/mq ad un massimo di 840 €/mq, un prezzo medio di 811 €/mq con uno scostamento massimo del 4%, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene.

## 11. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte sui costi reali sostenuti in Emilia-Romagna per lottizzazioni industriali (in particolare, il costo delle strade riportato nel prezzario DEI è sensibilmente più basso dei costi standard dell'Emilia-Romagna).



URBANIZZAZIONI				
		superfici	costo unitario in euro a metro quadrato	costo totale
1	comparto	138996		
2	produttiva	52058		
<b>INDICE REALE DI COMPARTO, 2/1</b>				<b>0,34</b>
3	strade	11859	100	1185900
4	verde	65574	20	1311480
5	parcheggi	13994	90	1259460
6	opere a rete	25826	40	<u>1033040</u>
7				4789880
incidenza unitaria su costruibile, 7/2				<b>-89</b>

Si è ricavata una incidenza unitaria sul costruibile di 101 €/mq.

Nella valutazione si è considerato l'utile dell'imprenditore trasformatore pari al 20%, considerato l'elevato rischio dell'attività, le spese tecniche pari al 10% dell'opera, costi di commercializzazione pari al 2%, durata dell'intervento 4 anni a partire da oggi, saggio di allineamento cronologico (c.d. saggio di sconto) pari al 6%, un po' più elevato rispetto al costo dei finanziamenti, per tenere conto del rischio dell'operazione.

VALUTAZIONE			
Valore medio capannone finito			811
utile imprenditore trasformatore		20%	-162
costo costruzione			-420
incidenza costi urbanizzazione			-89
incidenza spese tecniche su 3,4		7%	-36
costi commercializzazione		2%	-16
<b>RESTA, INCIDENZA SUOLO A FINE OPERA</b>			<b>89</b>
INCIDENZA SCONTATA	anni	WACC	
ALL'ATTUALITA'	4	6%	<b>70</b>
indice territoriale reale,			0,37
<b>valore del terreno, euro per metro quadrato</b>			<b>26</b>

Si è quindi ricavato il valore dell'incidenza del "fattore produttivo suolo" sulla superficie edificabile pari a 89 euro/m<sup>2</sup>, che scontato all'attualità e moltiplicato per l'indice territoriale reale di 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fornisce il ricercato valore unitario a metro quadrato di terreno, pari a 26 €/m<sup>2</sup> in cifra tonda.

Moltiplicando detto valore per la superficie del terreno da valutare, si ottiene il valore a data attuale del terreno da acquisire da parte del Comune di Cesenatico, pari pertanto a

$m^2 17.543 * 26 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 456.118$  ed in c.t. 456.000 € (in cifra tonda quattrocento cinquantaseimila euro)

## 12. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna) e nessuna ulteriore ricerca (due diligence) è stata effettuata; non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

### 13. CONCLUSIONE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in cifra arrotondata al migliaio di euro:

#### 13.1. Terreni agricoli, parcheggi, verde pubblico

Il valore di mercato dei terreni agricoli, parcheggi e verde pubblico a data attuale è pari a € 94.000 in c.t (novantaquattromila euro).

#### 13.2. Terreni edificabili con destinazione produttiva,

Il valore di mercato dei terreni edificabili di cui al piano particolareggiato PP17, in scadenza, è pari a € 456.000 (quattrocentocinquantaseimila euro).

#### 13.3. Proprietà complessiva ASP da cedere al Comune

Il valore complessivo della proprietà ASP da cedere al Comune è pertanto pari a  $94.000 + 456.000 = 550.000$  € (cinquecentocinquantamila euro)

Cesenatico, il 13 giugno 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;
- ing. **Elena Masinelli**, Dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;
- Dott **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;

Il Coordinatore – relatore - estensore della valutazione

- Ing. **Roberto Maria Brioli**, Libero Professionista, socio effettivo della SIEV – Società Italiana di Estimo e Valutazioni

## **ALLEGATI**

- 1) documentazione fotografica
- 2) Stralcio documentazione urbanistica
- 3) documentazione catastale



## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Per la “valorizzazione” di un’area, da parcheggio a “edificabile”

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località VILLAMARINA, via Litorale Marina

PROPRIETÀ: ASP DEL DISTRETTO CESENA – VALLE SAVIO



1



## Sommario

SCHEDA RIASSUNTIVA.....	3
Situazione locativa in essere .....	3
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	4
2. UBICAZIONE.....	4
3. DESCRIZIONE.....	5
4. PROPRIETÀ.....	6
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	6
6. DATI CATASTALI.....	7
7. CONSISTENZA.....	7
8. STATO DI MANUTENZIONE.....	7
9. SITUAZIONE LOCATIVA.....	7
10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
10. 1. VALUTAZIONE ANTE VARIANTE.....	9
10.1.1. Epoca di riferimento.....	9
10.1.2. Consistenza ragguagliata.....	9
10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento.....	9
10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento.....	10
10.1.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato.....	11
10.2. VALUTAZIONE POST VARIANTE.....	12
10. 2.1. Consistenza ragguagliata.....	12
10. 2.2. Mercato omogeneo di riferimento.....	12
10. 2.3. Beni affini a quello da valutare.....	12
10.2.4. Prezzo unitario rilevato dal mercato.....	13
10. 2.5. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE.....	14
11. VALORIZZAZIONE.....	15
12. NOTE.....	16
13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	16
ALLEGATI.....	18

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** valorizzazione dell'area, per eventuale permuta

**Epoca di riferimento della valutazione:** giugno 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** giugno 2019

**Indirizzo:** Via Litorale Marina snc, Località Villamarina, Cesenatico, FC

**Descrizione:** Lotto di terreno G3 nel prg vigente, da valorizzare con cambio di destinazione a B1, Vp, G2, G3, a monte della ferrovia

**Data di costruzione:** Terreno privo di manufatti

**Consistenza:**

Zona di completamento B1	2.000 m <sup>2</sup> monte ferrovia
Zona a verde privato Vp	1.000 m <sup>2</sup>
Zona a verde pubblico G2	900 m <sup>2</sup>
Zona a parcheggio pubblico G3	1.000 m <sup>2</sup>

**Proprietà:** ASP DEL DISTRETTO CESENA – VALLE SAVIO

**Attuale uso:** terreno agricolo

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
3	2450 parte	SEMINATIVO	2	4.900

3

### ***Situazione locativa in essere***

**Conduttore:** Società Agricola TRE C S.S. con sede in Via Torello n.3/A, San Leo (RN)

Podere "Guidamarina" al Foglio 40 particelle 20, 21, 24, 25, 2347, 2447, 2450, 797, 798, 940, 943, 951, 978 per complessivi 5,6846 ettari

**Tipologia contratto:** contratto in deroga ai sensi dell'art. 45, legge 203/82

**Durata del contratto:** **5 anni** è comunque possibile recedere prima dei 5 anni, previo preavviso di 6 mesi, in caso di alienazione del terreno

**Canone annuo:** 4.326 € per l'intero podere

**Valore:** Incremento di valore al netto di contributo straordinario, € 554.000



## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è un lotto di terreno destinato a Parcheggio G3 nel vigente PRG, ma di conformazione rettangolare e giacitura piana, attualmente utilizzato come terreno agricolo coltivato a Seminativo.

Lo scopo della valutazione è la valorizzazione per un'eventuale permuta di altro terreno di proprietà ASP che verrà acquisito del Comune di Cesenatico al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive) valutato con separata stima.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte "levante" del Comune di Cesenatico,

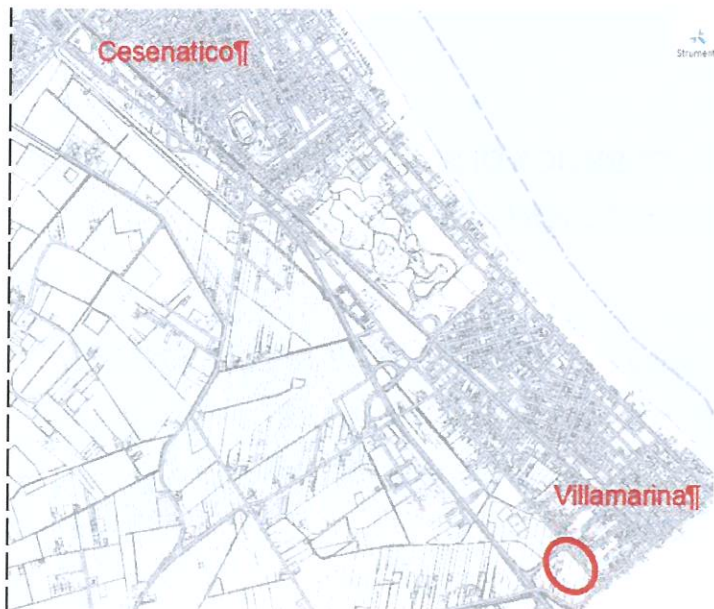
**2.1.** in località denominata "Villamarina", in prossimità del confine con il Comune di Gatteo, all'esterno del territorio urbanizzato ma considerato dal PSC vigente un "ambito urbano consolidato", in zona a confine con "Ambito agricolo periurbano";

**2.2.** con accesso dalla Via Litorale Marina, ed a poche centinaia di metri dallo svincolo della SS 16 Adriatica; la distanza tra lotto ed il mare è di circa 800 m, percorrendo il Viale delle Nazioni;

**2.3.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione non recente (immediato dopoguerra e anni seguenti) lungo la via Litorale Marina, che costituisce il limite di fatto del territorio urbanizzato. Le caratteristiche dell'edificato sono molto modeste, i fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da case unifamiliari o piccoli condomini.

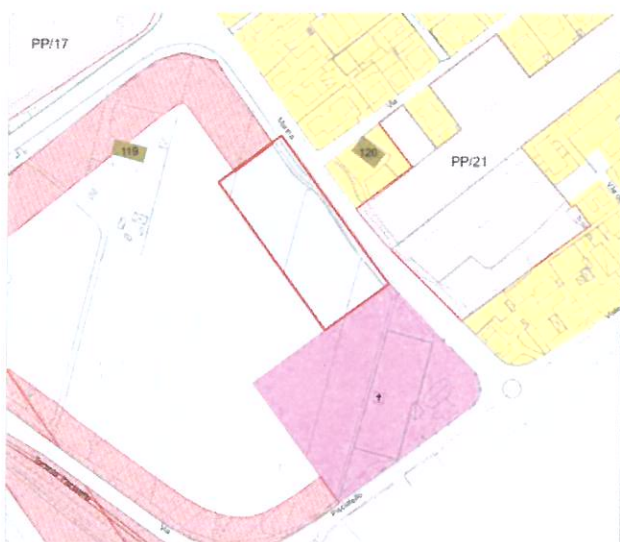


Lungo le strade di penetrazione che si dipartono dalla litoranea, l'edilizia è lievemente migliore e più recente, e migliora costantemente avvicinandosi al mare.

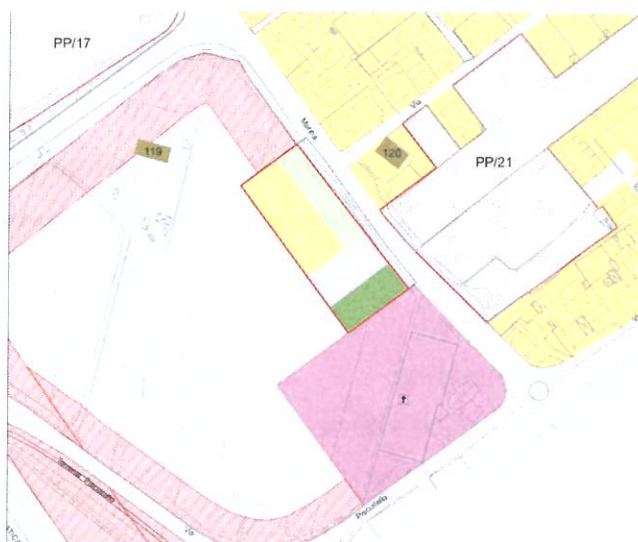


La zona in cui si trovano gli immobili da valutare (ovale rosso nella immagine a destra) è pressoché priva di servizi, i luoghi di aggregazione nell'intorno immediato sono costituiti dalla chiesa parrocchiale all'incrocio tra la Litorale e la Via del Rio e dal campo sportivo che si "incunea" tra la proprietà di ASP e la confinane proprietà AUSL, oggetto di separata stima.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTESTO URBANISTICO ATTUALE



CONTESTO URBANISTICO DI PROGETTO

### 3. DESCRIZIONE

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione è attualmente con destinazione parcheggio G3 e verrà destinata a "residenziale di completamento B1" verde pubblico, verde privato e parcheggi pubblici.

La conformazione è rettangolare regolare e la giacitura è pianeggiante.

L'area è delimitata da residua proprietà ASP sui lati nord ovest e sud ovest, da ragioni della Parrocchia sul lato sud est, dalla via Litorale Marina sul lato nord est.

Le aree limitrofe sono a verde agricolo, **con futura destinazione a impianto sportivo polivalente all'aperto**, il che contribuirà a migliorare l'appetibilità del previsto insediamento residenziale.

L'accesso è comodo ed agevole dalla Via Litorale Marina.

#### ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero dell' AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO con sede in CESENA, c.f. 3803460405.

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto è all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, la destinazione è parcheggio G3.

Con la variante progettata, l'area verrà così disciplinata.

Zona di completamento B1 monte ferrovia	2.000 m <sup>2</sup>
Zona a verde privato Vp	1.000 m <sup>2</sup>
Zona a verde pubblico G2	900 m <sup>2</sup>
Zona a parcheggio pubblico G3	1.000 m <sup>2</sup>

La zona "residenziale di completamento B1" è disciplinata dall'art 39 delle NTA:

*Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:*

- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri: **Zona a mare della ferrovia:**

OMISSIS

**Zona a monte della ferrovia**

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 92.00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria), di cui non meno del 43% di Se e non più del 57% di Se (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata):
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria; -Hf=m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2; .....OMISSIS

Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo sono classificate come "ambiti urbani consolidati", art 3.21 delle NTA, del PSC, "Entro tali ambiti il P.S.C, persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni.

**.ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
3	2450 parte	SEMINATIVO	2	4.900

intestata all' AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DEL DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO con sede in CESENA, c.f. 3803460405. Proprietà per 1/1 (Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

## 7. CONSISTENZA

La consistenza "di progetto" oggetto di valorizzazione risulta pari a 4.900 m<sup>2</sup>.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Trattandosi di terreno edificabile, senza fabbricati e con destinazione extraagricola, non esiste problema di stato di manutenzione.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il terreno è affittato alla Società Agricola TRE C S.S. con sede in Via Torello n. 3/A San Leo (RN) - Podere "Guidamarina" al Foglio 40 particelle 21, 24, 25, 2347, 2447, 2450, 797, 798, 940, 951, 978 per complessivi 5,6846 ettari, con "contratto in deroga" ai sensi dell'art. 45, legge 203/82

La durata del contratto è di 5 anni; è comunque possibile recedere prima dei 5 anni, previo preavviso di 6 mesi, in caso di alienazione del terreno. Il Canone annuo è di 4.326 Euro per l'intero podere.

Data la possibilità di recesso anticipato con soli sei mesi di preavviso, si ritiene che il vincolo di locazione non influisca in modo concretamente apprezzabile sulla valorizzazione.

## 10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di determinare quale sia l'incremento di valore dell'immobile a seguito della sopraindicata variante urbanistica di progetto, con cui al terreno de quo, destinato a parcheggio pubblico nel vigente PRG, viene attribuita la destinazione a B1(per una superficie di 2000 m<sup>2</sup>), con un indice fondiario pari 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la destinazione a G3 per 1000 m<sup>2</sup>, la destinazione a G2 per 900 m<sup>2</sup>, la destinazione a vede privato per 1000 m<sup>2</sup>.

L'incremento di valore va poi ridotto al 50%, per tenere conto del contributo

straordinario del 50% dovuto al comune in caso di varianti urbanistiche con valorizzazione (art. 16 DPR 380/2001).

### **VALORE ANTE VARIANTE: CONSIDERAZIONI ESTIMALI**

Per quanto riguarda le aree con destinazione G3 (parcheggi pubblici), secondo la prevalente giurisprudenza di Cassazione, si tratta di suoli da considerare non edificabili e sottoposti ad un vincolo “conformativo” e non “espropriativo” (che sarebbe comunque decaduto, in quanto sussistente da ben più di un quinquennio).

Ciò in quanto le aree G3 hanno una destinazione urbanistica che non consente alcuna facoltà di sfruttamento edilizio al proprietario attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato. Per tale destinazione sono infatti precluse ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, che, anche se previste, sono concepite ai soli fine di assicurare la fruizione pubblica di spazi.

Si ritiene pertanto che il valore di mercato “ante variante” sia corrispondente al valore agricolo, sia perché il terreno certamente è “agricolo di fatto” ed è condotto in affitto da imprenditore agricolo a titolo principale, sia perché, alla luce di quanto sopra, la normativa vigente in materia di espropri per terreni classificati in G3 all’esterno del centro edificato impone l’utilizzazione del “valore agricolo di mercato”.

Il valore di mercato del terreno “ante variante” verrà determinato per comparazione con atti di vendita di terreni agricoli.

### **VALORE POST VARIANTE: CONSIDERAZIONI ESTIMALI**

Dopo la variante, il valore è determinato sostanzialmente all’edificabilità ammessa, per cui si tratta di valutare un terreno edificabile. Non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la domanda è molto scarsa, per eccesso di offerta di immobili invenduti), per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell’area, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all’attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Mentre per investimenti a rischio (ad esempio la trasformazione del PP n.17, in cui la domanda di mercato è molto bassa si fa riferimento al WACC (costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore "real estate development", nel caso di specie, trattandosi di normali appartamenti in condomini di nuova costruzione e ad elevate performance rispetto all'edificato esistente, in zona che diventerà appetibile dopo la realizzazione del ciclodromo e degli impianti annessi, si può fare riferimento al saggio di rendimento di normali investimenti immobiliari, che si attesta intorno al 4%.

Si può anche utilizzare ( e nel caso di specie si utilizzerà) il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità

$r$  = saggio di sconto assumibile pari al WACC, 6% *ut supra*

$n$  = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

## **10.1. VALUTAZIONE ANTE VARIANTE**

### **10.1.1. Epoca di riferimento**

La stima è riferita all'attualità. Maggio 2019.

### **10.1.2. Consistenza ragguagliata**

Si fa riferimento alla consistenza di progetto urbanistico pari a 4.900 m<sup>2</sup> ed alla Su di fabbricato costruibili pari a 2000 m<sup>2</sup> x 0,92 (indice di Utilizzazione fondiaria). In mancanza di progetto, la superficie commerciale si valuta secondo l'uso di zona, considerando un incremento del 14% sulla Su, ed è quindi pari a 2000\*0,92\*1,14 = 2.100 m<sup>2</sup> in cifra tonda.

### **10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato di riferimento è relativo ai terreni agricoli in comune di Cesenatico: si tratta di un mercato abbastanza omogeneo, i valori dichiarati negli atti di compravendita e le offerte in vendita hanno valori abbastanza omogenei su tutto il territorio agricolo del Comune.

#### **10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono rintracciati quattro atti di compravendita di terreni agricoli di consistenza superiore all'ettaro in Cesenatico, tra il 2017 ed il 2018. Sono tutti terreni destinati a seminativo, in posizioni però meno appetibili dei terreni da valutare, in quanto più lontani dalla litoranea. Il mercato è stabile, per cui non è stato necessario fare allineamenti "cronologici".

Ca) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 13/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 231654/56849. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 50.000, ubicato in Cesenatico, in Via Staggi (prossimità Autostrada A14) e censito in Catasto al foglio 54 particelle 23, 24, 25, 48, 50, 60, 186, 187, 189, 253, 254, 255, 488, 490, 492, 494, 496. Prezzo dichiarato € 235.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,70;

Cb) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 09/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 148413/24074. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 11.623, ubicato in Cesenatico, frazione Sala, in Via Pisciatello e censito in Catasto al foglio 34 particelle 44, 80, 81, 82. Prezzo dichiarato € 50.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,30;

Cc) Atto di compravendita notaio Odierna, del 22/09/2017, Repertorio/Raccolta n. 9840/6742. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 28.631, ubicato in Cesenatico, in Via Almerici, località Bagnarola, e censito in Catasto al foglio 25 particelle 164, 556, 563, 569, 674, zona OMI EI. Prezzo dichiarato € 128.839,50, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,50;

Cd) Atto di compravendita notaio Seripa, del 22/03/2018, Repertorio/Raccolta n. 13703/9638. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 23.550, ubicato in Cesenatico, in Via Cantalupo (interno) e censito in Catasto al foglio 19 particelle 119, 706, 707. Prezzo dichiarato € 100.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,25.

Si sono rilevate due "offerta in vendita":

Ce) in località Sala, 21.000 m<sup>2</sup>, seminativo, richieste 105.000 pari a €/m<sup>2</sup> 5,00.

Cf) In località Villamarina (più interna rispetto a terreno de quo, a monte della nuova SS 16) seminativo 20.000 m<sup>2</sup>, richiesti 100.000 € pari a 5 €/m<sup>2</sup>.

Ci sono in rete altre offerte a prezzi più bassi, ma sono relative ad aste giudiziarie al secondo o terzo incanto, per cui non sono utilizzabili.

### 10.1.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati.

I dati economici sopra indicati sono stati comparati secondo i seguenti parametri incidenti sul valore:

- Accessibilità (accesso diretto al terreno rispetto alle infrastrutture di comunicazione),
- Forma geometrica (morfologia del terreno di tipo regolare o irregolare),
- Coltura (tipo di coltivazione praticata nel terreno),
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione
- Vicinanza ai centri abitati (ubicazione di facile raggiungibilità anche da mezzi pesanti)
- Possibilità irrigazione.

Non è stato previsto l'allineamento cronologico dei dati, in quanto gli stessi sono in linea con il mercato in essere al periodo di stima.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, agricolo di pianura												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offero/contrattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offero	Ubicazione/accesso	Coltura in atto	Vicinanza infrastrutture	Vicinanza centro abitato	possibilità irrigazione	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	gen-17	4,7	1	1	1,06	1	1	1,05	1	5,2
Cb	rogito	prezzo	gen-17	4,3	1	1	1,11	1	1	1,05	1	5,0
Cc	rogito	prezzo	set-17	4,5	1	1	1,06	1	1	1,05	1	5,0
Cd	rogito	prezzo	mar-18	4,25	1	1	1,11	1	1	1	1	4,7
Ce	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1,06	1	1	1,05	1	5,0
Cf	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1,06	1	1	1	1	4,8
MEDIA												5,0

I valori unitari dei comparabili sono stati riportati al valore del "subject" con i coefficienti



di omogeneizzazione riportati in tabella. Come si vede, alcune colonne riportano il valore “1” in quanto la caratteristica è uguale per tutti comparabili.

I prezzi medi omogeneizzati variabili da un minimo di 4,7 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 5,2 €/m<sup>2</sup>, il prezzo medio di 5,0 €/m<sup>2</sup> con uno scostamento massimo del 6% dal valore medio, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato. Ne deriva che il valore unitario attribuibile ai terreni oggetto di valutazione è pari 5 €/m<sup>2</sup>, ed il valore di mercato dei terreni oggetto di valutazione è pertanto pari a

$$\text{m}^2 4.900 * 5,0 \text{ €/m}^2 = 24.500 \text{ (in cifra tonda ventiquattromila500 euro).}$$

## **10.2. VALUTAZIONE POST VARIANTE**

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI “opere compiute”, realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni “reali”, e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nel mese di maggio 2019.

### **10.2.1. Consistenza ragguagliata**

La consistenza vendibile è stata ricavata dai dati urbanistici, tenendo presente che normalmente rispetto alla Su “urbanistica” (in cui è possibile considerare il 30% di superficie accessoria al 60%, e non si calcolano né muri esterni né muri interni), la Superficie commerciale vendibile (per la tipologia a condominio) è superiore del 14% circa, ed è quindi pari a  $2.000 * 0,92 * 1,14 = 2.100 \text{ m}^2$  in cifra tonda.

### **10.2.2. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al “prodotto trasformato” e cioè ad appartamenti in condominio in Comune di Cesenatico, in prossimità del bene da stimare (foglio catastale 3).

### **10.2.3. Beni affini a quello da valutare**

Il mercato di riferimento per la valutazione è quello relativo ad abitazioni in località Villamarina di Cesenatico, con accesso dalla Via Litorale Marina o da vie prossime alla Via Litorale Marina.

Ca) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 10/12/2018, Repertorio/Raccolta n. 151751/25906. La compravendita riguarda un appartamento al piano terra con corte esclusiva di m<sup>2</sup> 492 in piccolo condominio avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 95, edificato nel 1985 e ristrutturato nel 1995, ubicato in Cesenatico, località Villamarina in Via

Litorale Marina snc, e censito in Catasto al foglio 38 particelle 70 sub 13, 223 sub 5, 1600 sub 4, categoria A3, Prezzo dichiarato € 191.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2011;

Cb) Atto di compravendita notaio Buglione, del 18/03/2018, Repertorio/Raccolta n. 5228/3971. La compravendita riguarda un appartamento piccolo scoperto esclusivo, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 75, edificato nel 1967 e ristrutturato nel 2000, ubicato in Cesenatico, località Villamarina in Via Litorale Marina 140/b, e censito in Catasto al foglio 38 particelle 111 sub 13, 9, 17 categoria A3. Prezzo dichiarato € 165.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2190;

Cc) Atto di compravendita notaio Buglione, del 14/12/2018, Repertorio/Raccolta n. 234134/58373. La compravendita riguarda un appartamento con autorimessa, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 120, edificato nel 1985, ubicato in Cesenatico, località Villamarina, in Via Ariete 20 e censito in Catasto al foglio 39 particella 115 sub. 5 e sub 6, categoria A3 Prezzo dichiarato € 260.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2167;

Cd) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 19/09/2018, Repertorio/Raccolta n. 151259/25646. La compravendita riguarda un appartamento, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 51, edificato nel 1966, ubicato in Cesenatico, località Villamarina, in Via Carducci 316 e censito in Catasto al foglio 39 particella 345 sub 20 cat A3, Prezzo dichiarato € 130.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2149;

Ce) Atto di compravendita notaio Tosi, del 29/10/2018, Repertorio/Raccolta n. 34484/15817. La compravendita riguarda un appartamento, avente una superficie ragguagliata di m<sup>2</sup> 69, edificato nel 1970, ubicato in Cesenatico, località Villamarina, in Via Carducci 279 e censito in Catasto al foglio 39 particella 398 sub. 22, cat A3, Prezzo dichiarato € 260.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2167:

Cf) offerta in vendita appartamento su due piani località Villamarina, Via Dell'Ariete 1, con posto auto, superficie commerciale 108 m<sup>2</sup>, costruzione del 2012, prezzo richiesto 259.000 €, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.398.

#### **10.2.4. Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è

pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati, facendo presente che per l'alea di contrattazione, nel caso del comparabile costituito da offerta in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia - 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l'ubicazione si è considerato che tutti i comparabili sono "a mare" della Litorale Marina, mentre il "subject" è a monte (non ci sono comparabili a monte, è zona rurale). La tabella di comparazione riportata sotto evidenzia prezzi medi omogeneizzati variabili da un minimo di 2462 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 2652 €/m<sup>2</sup>, un prezzo medio di 2.550 €/m<sup>2</sup> con uno scostamento massimo dalla media del 3,5%, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene trasformato.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, fabbricati residenziali												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offero/contrattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	conformità impiantistica	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	dic-18	2.011	1	1	0,98	1	1,15	1,07	1,05	2546
Cb	rogito	prezzo	mar-18	2.190	1	1	0,98	1	1,1	1,07	1,05	2652
Cc	rogito	prezzo	dic-18	2.167	1	1	0,93	0,98	1,15	1,1	1,05	2623
Cd	rogito	prezzo	set-18	2.149	1	1	0,92	0,98	1,1	1,1	1,05	2462
Ce	rogito	prezzo	ott-18	2.168	1	1	0,91	1	1,1	1,1	1,05	2507
Cf	offerta	offerta	mag-19	2.398	1	0,9	0,93	1,03	1,1	1,05	1,05	2507
MEDIA												2550

#### 10.2.5. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte da costruttori locali.

Nella valutazione si è considerato l'utile dell'imprenditore trasformatore pari al 14%, considerato il non elevato rischio dell'attività, le spese tecniche pari al 7% dell'opera, costi di commercializzazione pari al 1%, durata dell'intervento 4,5 anni (un anno e mezzo mesi circa di iter burocratico per variante e progetto, tre anni per costruzione e commercializzazione), saggio di allineamento cronologico pari al 4% (tasso Eurirs a 15 anni più spread del 3%).

Il costo delle urbanizzazioni è stato calcolato come segue:

CALCOLO ONERI						
€ 889,79	costo di costruzione	5%	x	€ 1.840	=	€ 81.861
€ 29,06671	oneri u1	100%	x	€ 1.049	=	€ 30.491
41,43947	oneri U2	100%	x	€ 1.049	=	€ 43.470
€ 100,00	realizzazione strade e/o parcheggi	100	x	€ 1.000	=	€ 100.000
€ 25,00	realizzazione verde	25	x	€ 900	=	€ 22.500
						<b>€ 278.322</b>
<b>INCIDENZA URBANIZZAZIONI</b>		<b>€ 278.322</b>	/	<b>€ 2.100</b>	=	<b>€ 133</b>

Diviso per la superficie vendibile di 2.100 m<sup>2</sup>, fornisce l'incidenza unitaria di 133 €/mq.

Il calcolo del valore dell'area "valorizzata" è quindi il seguente:

VALORIZZAZIONE			
Valore unitario del fabbricato res finito			2550
utile imprenditore trasformatore	14%		-357
costo costruzione			-1300
incidenza costi urbanizzazioni + sistemazioni esterne			-133
incidenza spese tecniche su 4+5	7%		-100
costi commercializzazione	1%		-26
RESTA, VALORE UNITARIO incidenza suolo			<b>635</b>
SCONTATA	anni	saggio	
ALL'ATTUALITA'	4,5	4,0%	<b>532</b>
consistenza del fabbricato, sup. "vendibile" in m <sup>2</sup>			2100
<b>valore del terreno</b>			<b>1.117.197</b>

## 11. VALORIZZAZIONE

La valorizzazione del terreno in oggetto è quindi calcolabile come segue:

Terreno valorizzato	€ 1.117.197
Terreno ante valorizzazione (VALORE AGRICOLO)	- € 24.500
Incremento	€ 1.092.697

che si arrotonda a 1.092.000.

Contributo straordinario al Comune, € 1.092.000\* 50% = € 546.000

Resta, valorizzazione netta del suolo, € 550.000.

## **12. NOTE**

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

## **13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI**

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare

che l'incremento di valore dell'immobile in esame a seguito della variante urbanistica proposta, è pari (al netto del contributo straordinario al Comune) in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 550.000 (cinquecentocinquantamila euro)**

Cesenatico, il 12 giugno 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;
- ing. **Elena Masinelli**, Dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;
- Dott. **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;

Il Coordinatore - relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, Libero Professionista, Socio Effettivo SIEV

## **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Stralcio documentazione urbanistica
- 3) Documentazione catastale

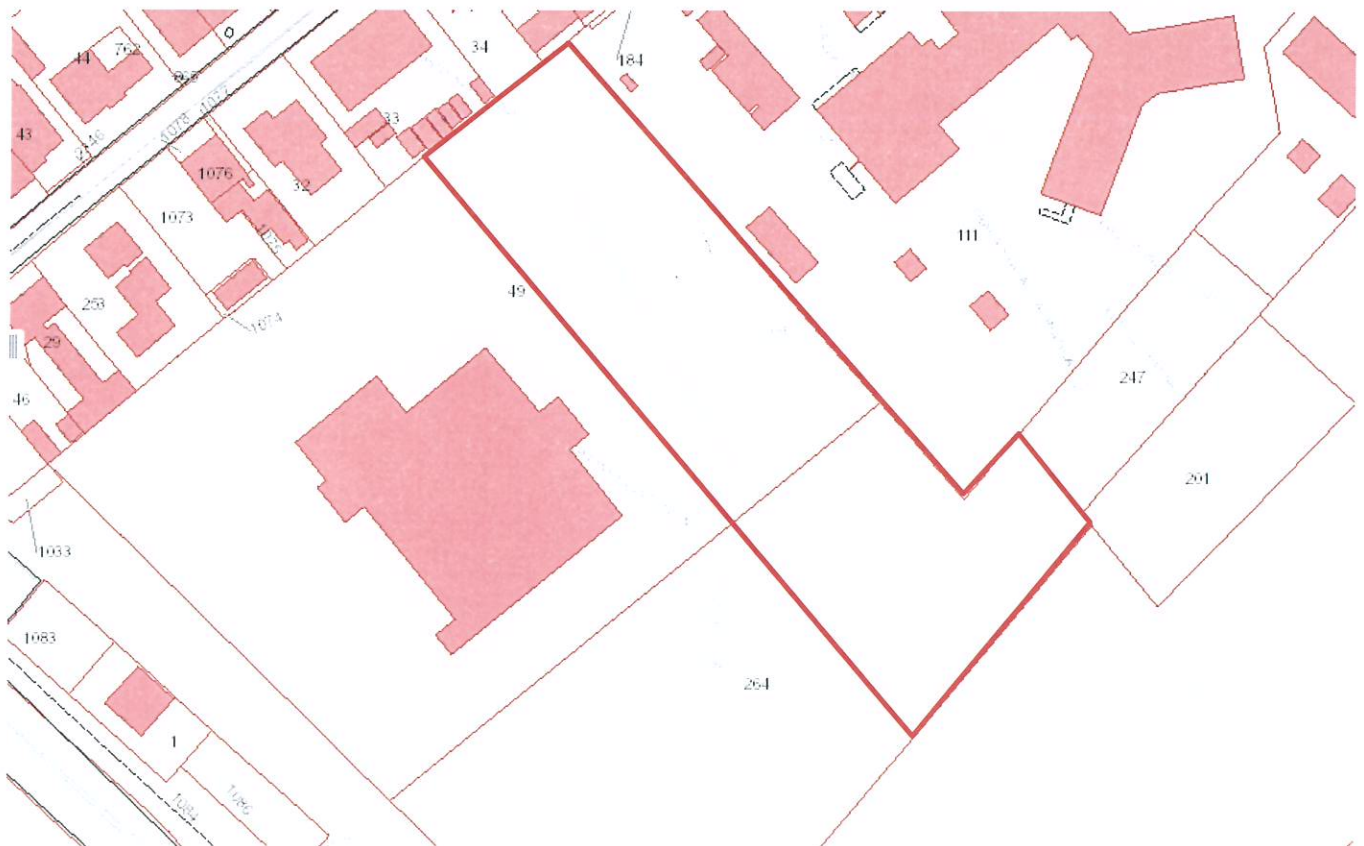
VALORIZZAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località PISCINA/OSPEDALE

PROPRIETÀ COMUNE DI CESENATICO





## Sommario

SCHEDA RIASSUNTIVA .....	2
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE/VALORIZZAZIONE .....	3
2. UBICAZIONE .....	3
3. DESCRIZIONE.....	4
4. PROPRIETÀ .....	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	5
6. DATI CATASTALI .....	7
7. CONSISTENZA.....	7
8. STATO DI MANUTENZIONE .....	7
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	7
10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE .....	7
11. NOTE.....	9
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	10
ALLEGATI.....	11

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** valorizzazione per cambio di destinazione urbanistica e cessione a AUSL della Romagna

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019

**Indirizzo:** Via Aurelio Saffi s.n.c., Località Piscinas/Ospedale, Cesenatico, FC

**Descrizione:** terreno già a parcheggio pubblico e strada

**Data di costruzione:** Terreno privo di costruzioni valutabili

**Consistenza:** 6.534 m<sup>2</sup> (consistenza della porzione da valorizzare comunicata dal Comune di Cesenatico)

**Proprietà:** Comune di Cesenatico

**Attuale uso:** Parcheggio e strada di accesso al "pronto soccorso" dell'ospedale

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.E.U. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale m <sup>2</sup>	Superficie valorizzata m <sup>2</sup>
22	49 parte	D6	13.817	2.284
22	264 parte	Area urbana	8.539	<u>4.250</u>
		SOMMANO	22.356	6.534

### Situazione locativa in essere

**Conduttore:** Comune di Cesenatico

**Tipologia contratto:**

**Durata del contratto:**

**Canone annuo:**

**Valore/canone:** Valore di mercato stimato in cifra tonda post variante, € 392 000

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE/VALORIZZAZIONE

Oggetto della valorizzazione è un terreno a confine con l’Ospedale di Cesenatico, attualmente destinato a parcheggio pubblico, ma di cui è chiesta la valutazione con *l’assunzione speciale* (così definita negli standard internazionali di valutazione) di una destinazione a “zona per attrezzature pubbliche” e più precisamente zona Fc (servizi ospedalieri e socio sanitari).

Lo scopo della valutazione (con valorizzazione) rientra nell’ambito di ampio intervento con permuta e valorizzazioni di altri terreni al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all’aperto (“ciclodromo” ed altre attrezzature sportive) in località Villamarina.

## 2. UBICAZIONE

L’immobile oggetto di valutazione è al margine nord ovest del “parco di levante” del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località caratterizzata dalla presenza della piscina coperta comune e dell’Ospedale.

**2.2.** Il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali del tipo villette o piccoli condomini, per lo più di costruzione relativamente recente, ma sono presenti anche fabbricati commerciali e qualche sporadico fabbricato ricettivo (pensione o albergo). Le caratteristiche dell’edificato all’intorno sono più che discrete, ed anche le urbanizzazioni sono complete. Nella foto sottostante, l’accesso al terreno oggetto di valutazione (ed al pronto soccorso dell’ospedale)..



### 3. DESCRIZIONE

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione è attualmente con destinazione a parcheggio pubblico, mentre la destinazione della progettata variante è a destinazione Fc e cioè resta a zona per attrezzature pubbliche, ma con destinazione sanitaria. La conformazione è regolare, un lungo rettangolo con un'appendice per l'accesso al Pronto soccorso, la giacitura è pianeggiante. La porzione tra la Piscina e l'Ospedale è tenuta a verde e viene utilizzata con strutture temporanee in caso di manifestazioni, (cfr foto sotto)



mentre la parte a nord costituisce il parcheggio della piscina e l'accesso al Pronto soccorso.



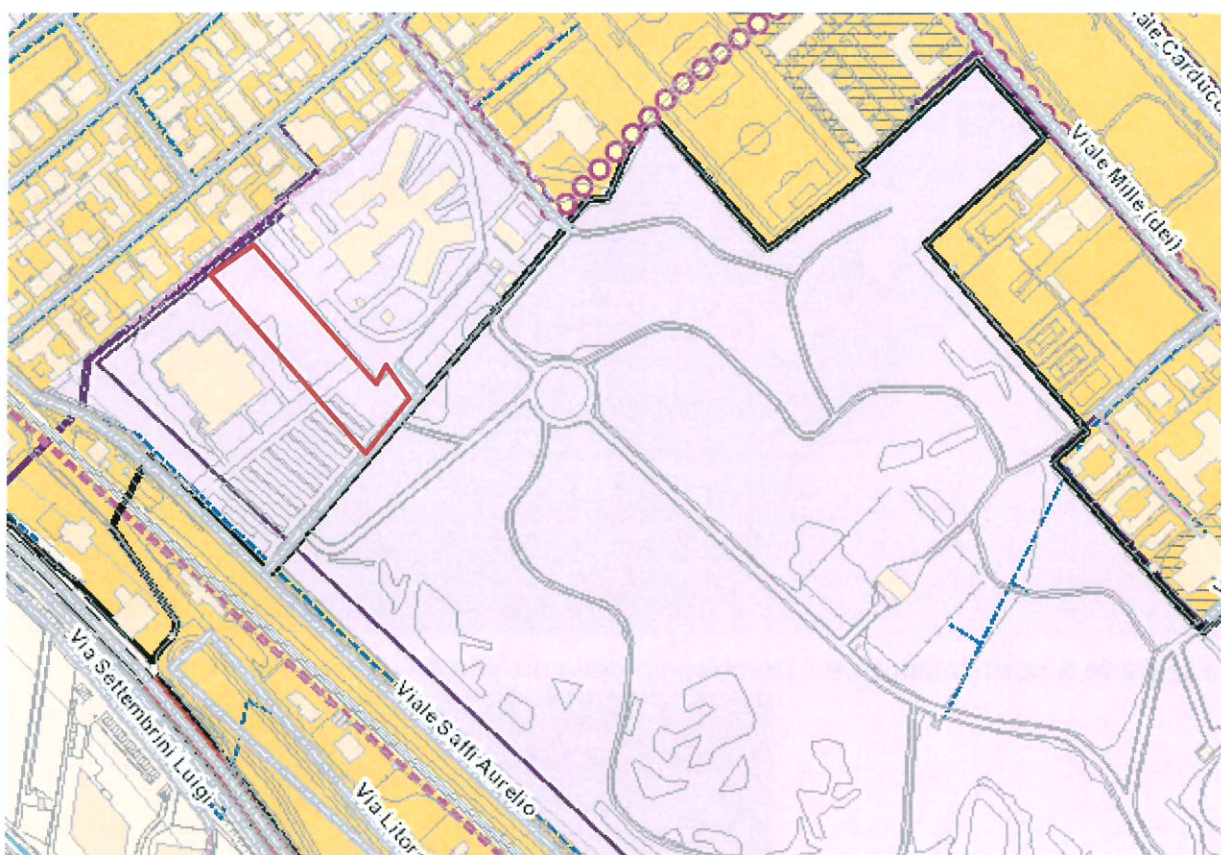
## ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero del Comune di Cesenatico, codice fiscale 00220600407

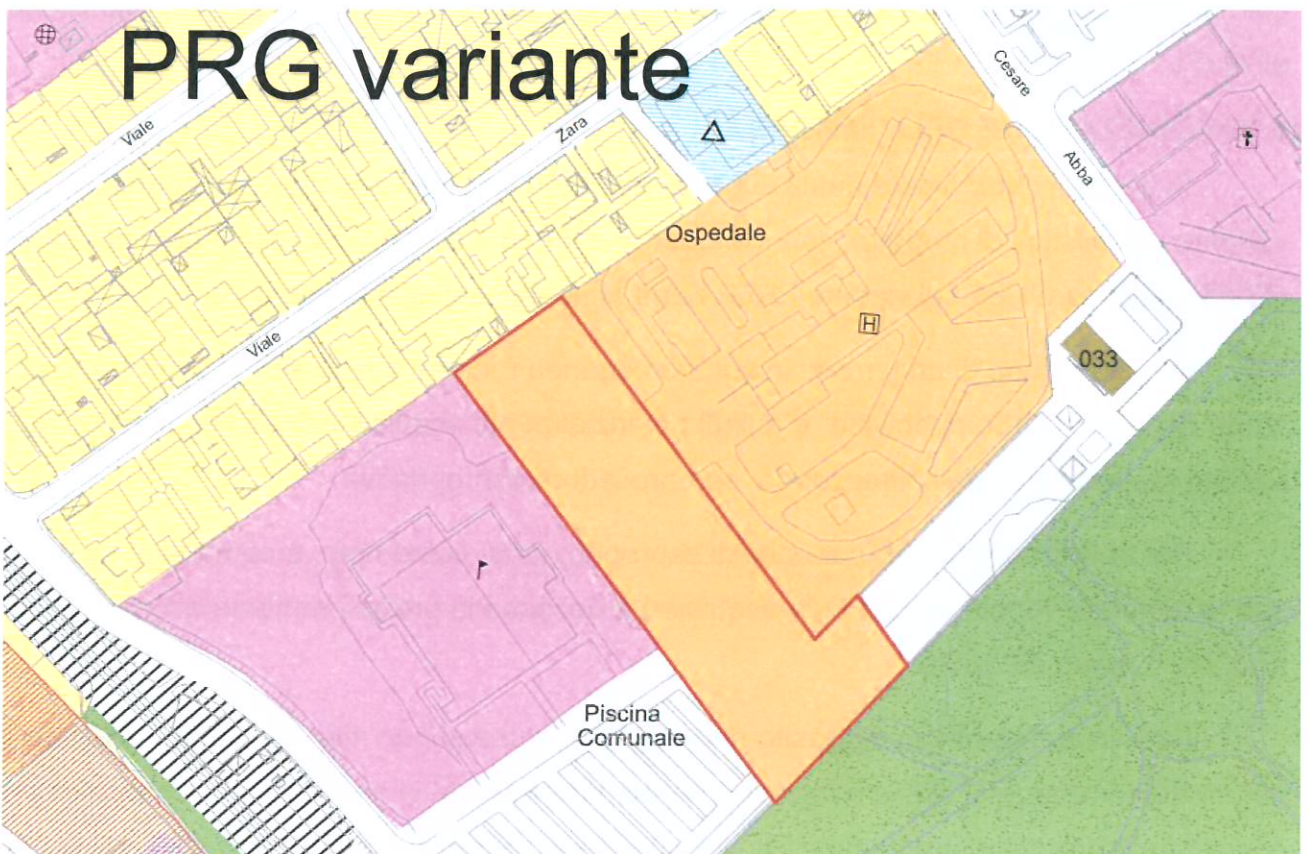
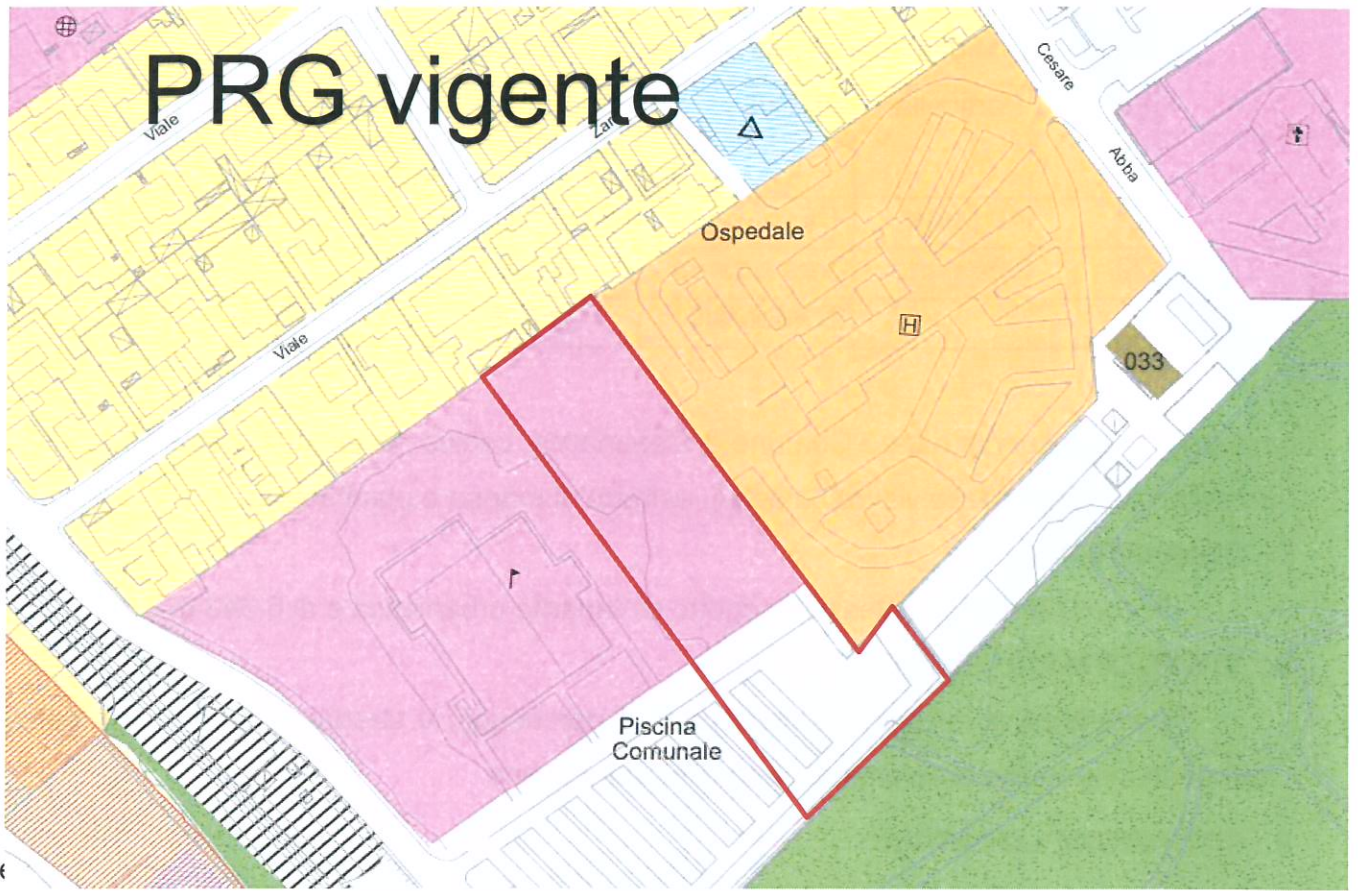
### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PSC vigente, l'area de quo è classificata tra le "principali dotazioni territoriali di qualità urbana"



Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto è destinata parte ad attrezzature sportivo (Piscina comunale), e parte a parcheggio pubblico.

**Nella variante, è invece previsto un ampliamento della destinazione ospedaliera, nell'ottica anche di un possibile trasferimento del distretto sociosanitario.**



## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale m <sup>2</sup>	Superficie valorizzata m <sup>2</sup>
22	49 parte	D6	13.817	2.284
22	264 parte	Area urbana	8.539	<u>4.250</u>
		SOMMANO	22.356	6.534

intestate alla seguente ditta: • Comune di Cesenatico, codice fiscale 00220600407  
(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

## 7. CONSISTENZA

La consistenza complessiva oggetto di variante urbanistica è di 6.543 m<sup>2</sup>.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Trattandosi di terreno destinato parte a parcheggio e strada, parte a verde, senza fabbricati, non esiste problema di stato di manutenzione.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il terreno è di proprietà del Comune e fa parte del Demanio Comunale, libero da vincoli locativi: si ritiene peraltro che debba essere sdemanializzato, prima della cessione all'AUSL.

## 10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di determinare quale sia il valore dell'immobile a seguito della sopraindicata variante urbanistica di progetto, con cui al terreno de quo, destinato a parcheggio pubblico G3 ed a piscina G1/b1 nel vigente PRG, viene attribuita la destinazione a Fc.

La valutazione di un terreno in zona omogenea F non è affatto semplice: si tratta di "zone per attrezzature pubbliche" e quindi potenzialmente acquisibili dall'Ente pubblico preposto alla realizzazione dell'attrezzatura, con procedura espropriativa.

Per la valutazione dell'indennità di esproprio, (che, come noto, è comunque da commisurare al valore venale del bene da acquisire) è necessario preliminarmente accertare la edificabilità o meno del suolo.

La Giurisprudenza in proposito non è uniforme, ma si può ritenere che per ricavare la natura del terreno (edificabile o meno) si debba accertare se la destinazione urbanistica può consentire la facoltà di sfruttamento edilizio anche al privato attraverso l'iniziativa privata in

regime di economia di mercato.

La realizzazione di edilizia ospedaliera (o comunque di edilizia per servizi socio-sanitari) non è preclusa ai privati, infatti esistono cliniche private, poliambulatori privati, e più in generale strutture di proprietà privata che erogano servizi socio-sanitari.

La risposta sulla natura del terreno è quindi abbastanza certa, va considerato alla stregua di un terreno edificabile e ne va valutato il valore venale, tenendo però conto del fatto che si tratta di edificabilità "speciale" per attrezzature pubbliche, per le quali non c'è un mercato.

È palese la difficoltà di dovere valutare il valore di mercato di un suolo che di fatto non ha mercato. In proposito, anche il Ministero dell'Economie delle finanze, nel "modello di stima del valore del patrimonio pubblico" per le unità immobiliari in uso pubblico e quelle in uso privato per le quali è stata dichiarata la finalità "Assistenza socio-sanitaria" o non è stata specificata alcuna finalità o facenti parte di complessi ospedalieri, precisa che "tali unità, essendo vincolate ad una finalità di pubblico interesse, sono state ritenute non valorizzabili ai fini di una potenziale collocazione sul mercato"

Nel caso in cui siano comunque da valorizzare, il MEF ritiene che la valutazione vada fatta con il *metodo del valore di sostituzione* ovvero del costo di ricostruzione deprezzato.

Il metodo del costo deprezzato richiede la valutazione anche del fattore produttivo "area", che il MEF indica (per la destinazione a "ospedali") variabile ad un minimo di 20 €/m<sup>2</sup> al massimo di 90 €/m<sup>2</sup>, come da tabella sottostante, riferita al 2015, ma tuttora valida.

**TABELLA 8: PARAMETRI DEL METODO DEL VALORE DI SOSTITUZIONE PER TIPOLOGIA DI CLUSTER**

Area		Caseirme	Scuole	Ospedali	Carceri	Impianti Sportivi						
						Poligoni	Dromi	Piscine	Palestre / Palazzetti	Spogliatoi	Biglietterie	Impianti sportivi ecc...
	Dimensione (%)	200	80	65	75	100	100	100	70	100	100	70
	Prezzo (€/mq)											
	min	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	max	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	<b>Costi</b>											
	Costi costruzione (€/mq)	1.200	700	1.440	1.100	500	60	240	320	140	450	40
	Imprevisti (%)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Spese tecn./proget. (%)	10	8	8	7	8	8	8	8	8	8	8
	<b>Deprezzamento</b>											
	Vita utile attesa (anni)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

La variabilità è molto ampia, essendo i prezzi indicati riferiti all'intero territorio



nazionale. Per Cesenatico, si ritiene corretto ipotizzare un valore non troppo superiore al valore medio di 55 €/m<sup>2</sup>, e cioè 60 €/m<sup>2</sup> di terreno, che con l'indice di 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivale all'incidenza d'area di 100 €/m<sup>2</sup>.

Con tale ipotesi, il valore del terreno "post variante" è pari a

$m^2 6534 * 60 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 392.040$  che si arrotonda a € 392.000 (euro trecentonovantaduemila)

## 11. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

## 12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare che il valore dell'immobile in esame a seguito della variante urbanistica proposta, è pari in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 392.0000 (trecentonovantaduemila)**

Cesenatico, il <sup>29</sup>.....luglio 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;
- ing. **Elena Masinelli**, dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;
- Dott. **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;

Il Coordinatore - relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni

## **ALLEGATI**

Vedi relazione

# VALORIZZAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

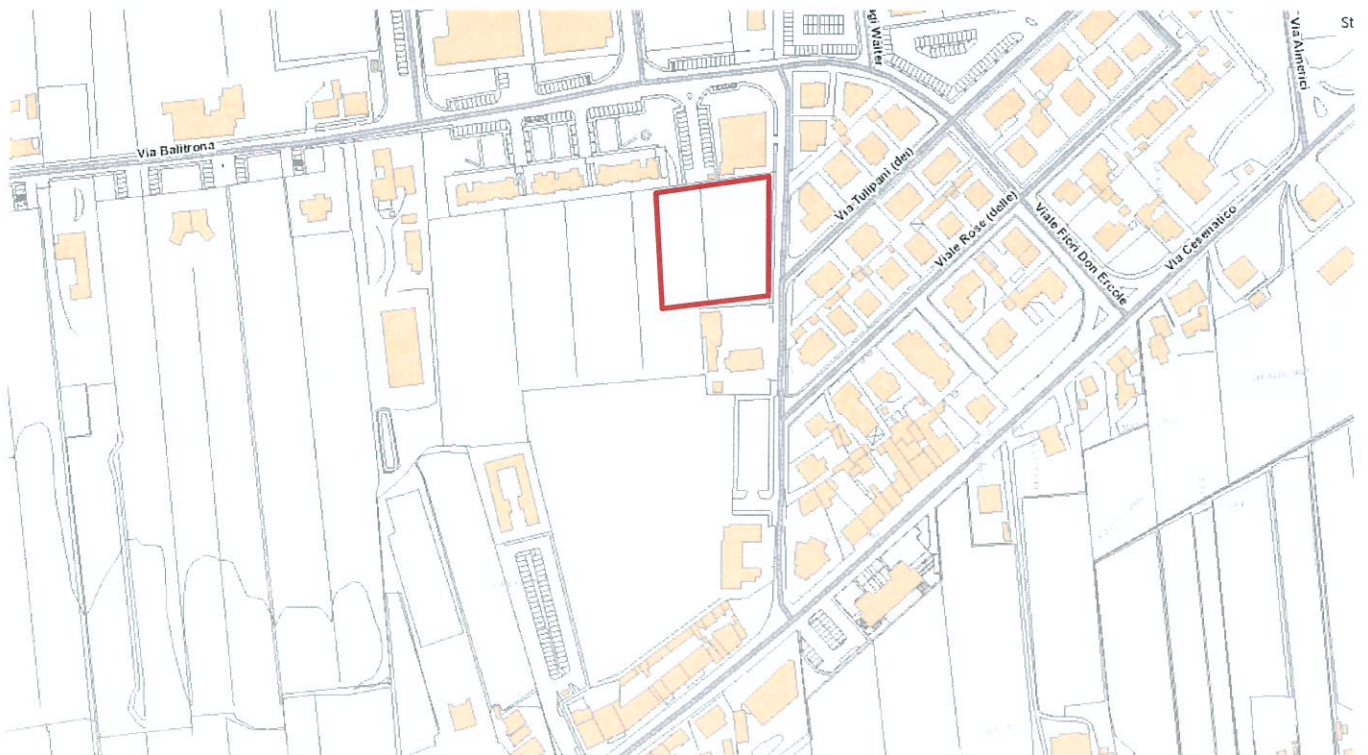
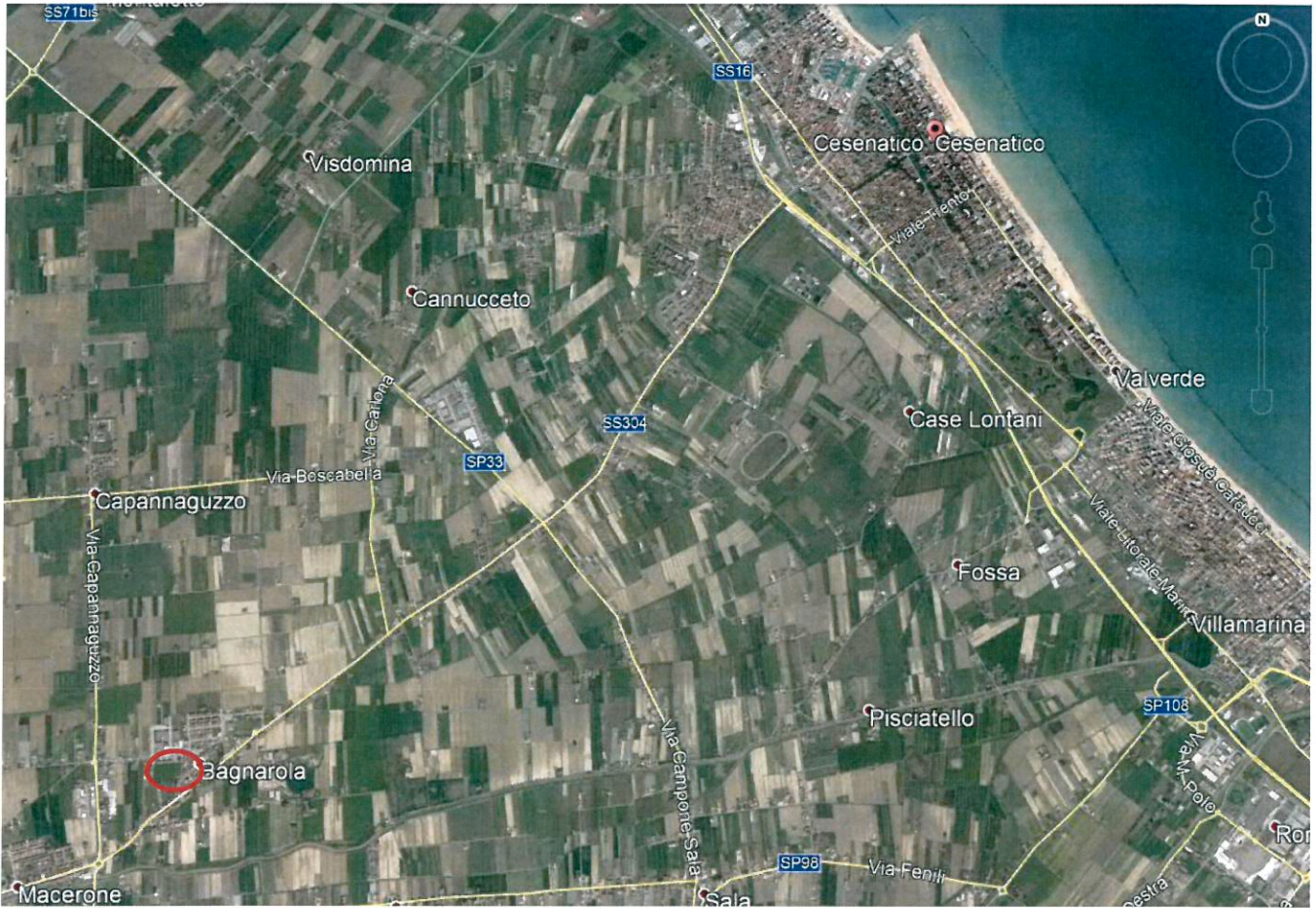
Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località BAGNAROLA

PROPRIETÀ AUSL DELLA ROMAGNA



## Sommario

SCHEDA RIASSUNTIVA .....	2
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE .....	3
3. DESCRIZIONE.....	4
4. PROPRIETÀ .....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
6. DATI CATASTALI .....	5
7. CONSISTENZA.....	6
8. STATO DI MANUTENZIONE .....	6
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	6
10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE .....	6
10. 1. VALUTAZIONE ANTE VARIANTE .....	8
10.1.1. Epoca di riferimento.....	8
10.1.2. Consistenza ragguagliata .....	8
10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento .....	8
10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	8
10.1.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato.....	9
10.1.6. Valore del Bene ANTE TRASFORMAZIONE.....	10
10.2. VALUTAZIONE POST VARIANTE .....	11
10.2.1. Consistenza ragguagliata.....	11
10.2.2. Mercato omogeneo di riferimento.....	11
10.2.3. Beni affini a quello da valutare .....	11
10.2.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	11
10.2.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato .....	13
10.2.6. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE .....	14
11. VALORIZZAZIONE .....	15
12. NOTE.....	15
13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	16
ALLEGATI .....	17

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** valorizzazione per cambio di destinazione urbanistica

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019

**Indirizzo:** Via Balitrona, Località Bagnarola, Cesenatico, FC

**Descrizione:** terreno agricolo di pianura, destinazione urbanistica G2 verde Pubblico, da variare in Zona di completamento B1 2.500 m<sup>2</sup> monte ferrovia, Zona a verde pubblico G2 1.000 m<sup>2</sup>, Zona a parcheggio pubblico G3 600 m<sup>2</sup>

**Data di costruzione:** Terreno privo di costruzioni valutabili

**Consistenza:** 4.100 m<sup>2</sup> (consistenza della porzione da valorizzare comunicata dal Comune di Cesenatico)

**Proprietà:** AUSL Della Romagna

**Attuale uso:** Seminativo

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
24	2138	SEMINATIVO ARB	3	2.321
24	2136 parte	SEMINATIVO ARB	3	<u>1.779</u>
		SOMMANO		4.100

La coltura reale è a "seminativo" (non arborato).

### Situazione locativa in essere

**Conduttore:** Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.) Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

**Tipologia contratto:** in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

**Durata del contratto:** **1/11/2017 – 31/10/2023** con possibilità di rilascio anticipato in caso di alienazione "entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento".

**Canone annuo:** € 865 per ettaro, pari a 865\*0,41 = 354,6

**Valore/canone:** Incremento di valore di mercato stimato in cifra tonda ed al netto del contributo straordinario al comune, 195.000 €

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valorizzazione è un terreno di pianura, tenuto a seminativo, con ottime caratteristiche agropedologiche (terreno alluvionale, il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a tessitura fine e moderatamente fine), da destinare ad edilizia residenziale di complemento con relativi standard di verde e parcheggio.

Lo scopo della valorizzazione rientra nell'ambito di ampio intervento con permuta e valorizzazioni di altri terreni (compreso un terreno a confine con quello oggetto della presente valutazione, che sarà oggetto di separata stima) al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive) in località Villamarina.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte "sud ovest" del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località denominata "Bagnarola", in prossimità del confine con il Comune di Cesena, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in zona ancora prevalentemente agricola pur se al confine con il territorio urbanizzato

**2.2.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione recente (circa anno 2007) lungo la via Balitrona. Le caratteristiche dell'edificato all'intorno sono discrete, ed anche le urbanizzazioni sono complete. I fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da case a schiera o piccoli condomini, ma sono presenti anche fabbricati commerciali. Nella foto sottostante, il terreno oggetto di valutazione ripreso dalla Via Balitrona, sullo sfondo ed a confine, a sinistra fabbricati a schiera, a destra fabbricato commerciale.



La zona è di recente e recentissima urbanizzazione (ci sono ancora fabbricati in

costruzione) ed è ottimamente urbanizzata.



### **3. DESCRIZIONE**

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione è attualmente con destinazione agricola ed è destinato a verde pubblico G2, mentre la destinazione della progettata variante è a destinazione residenziale B1 con relativi standard.

La conformazione è regolare rettangolare, la giacitura è pianeggiante e la lavorazione meccanica può essere eseguita senza problemi.

Attualmente l'area è utilizzata con destinazione agricola a "seminativo", ed è condotto in affitto dall'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.).

L'accesso è comodo ed agevole dalla via Balitrona.

### **ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **4. PROPRIETÀ**

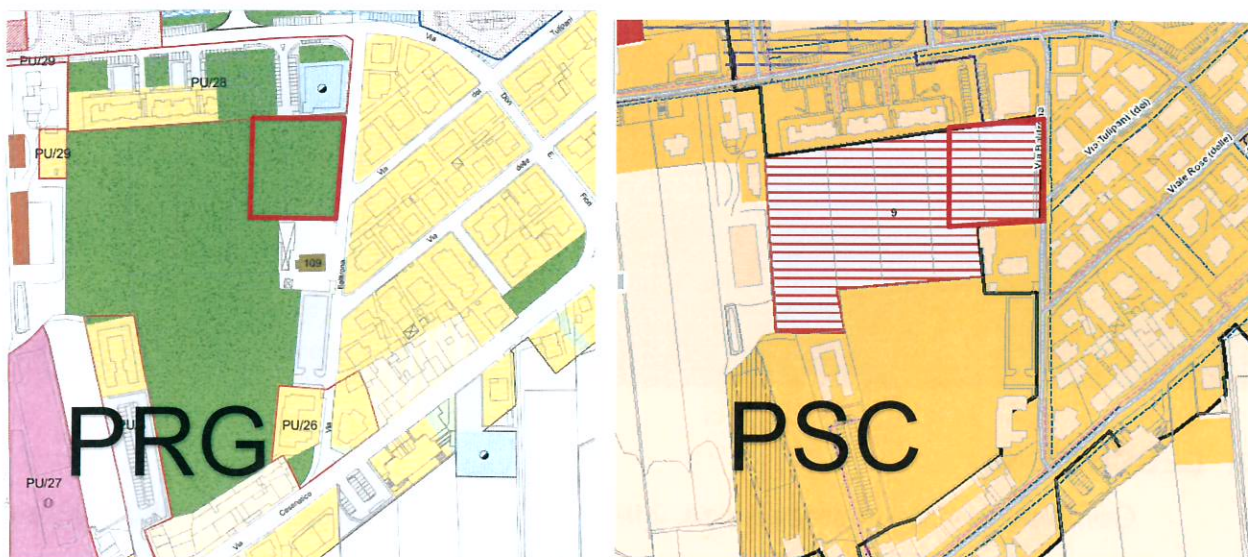
La proprietà è per intero dell'Azienda Unità Sanitaria locale della Romagna con sede in Ravenna, CF 02483810392, a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 21/11/2013, Trascrizione in atti dal 16/10/2014, Repertorio n. 22 Rogante: REGIONE EMILIA ROMAGNA.

### **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

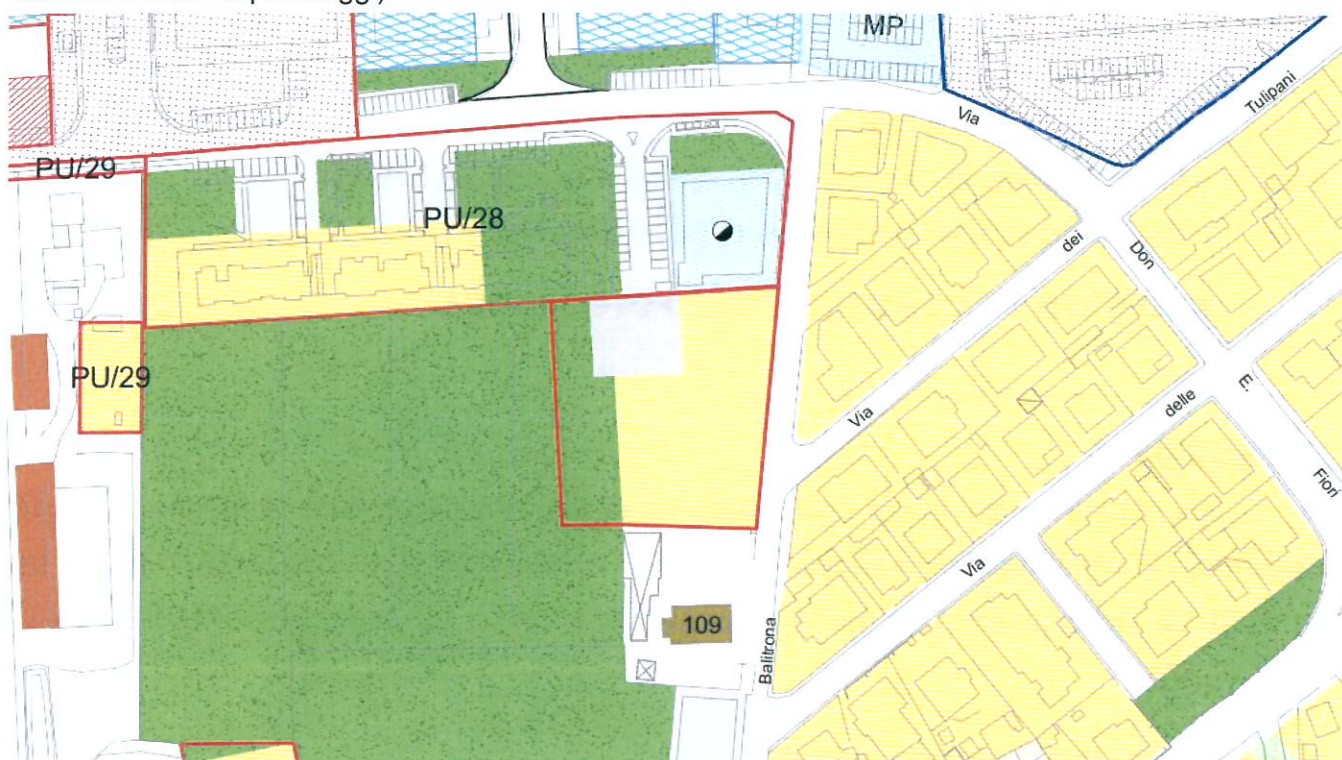
Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto è destinata a Verde pubblico, anche se la destinazione a verde è inattuata da trent'anni. Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo sono tra gli "ambiti da riqualificare a destinazione residenziale".

### **ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**





La variante prevede un'area di 4100 m<sup>2</sup> di cui 2500 m<sup>2</sup> edificabili, ed il resto a standard (1000 m<sup>2</sup> di verde e 600 m<sup>2</sup> di parcheggi)



## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastrato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
24	2138	SEMINATIVO ARB	3	2.321
24	2136 parte	SEMINATIVO ARB	3	<u>1,779</u>
		SOMMANO		4.100

intestate alla seguente ditta: • AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA, con sede in Ravenna – c.f. 02483810392 – Proprietà per 1/1  
(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

## **7. CONSISTENZA**

La consistenza complessiva oggetto di variante urbanistica è di 4.100 m<sup>2</sup>.

## **8. STATO DI MANUTENZIONE**

Trattandosi di terreno "Seminativo", senza fabbricati e con destinazione extra-agricola, non esiste problema di stato di manutenzione.

## **9. SITUAZIONE LOCATIVA**

Il terreno è affittato con contratto di affitto di fondi rustici ai sensi dell'art.45 della legge n.203/1982, che comprende molte altre proprietà dell'AUSL della Romagna.

Conduttore: 'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.) Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

Tipologia contratto: in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

Durata del contratto: 1/11/2017 – 31/10/2023 con possibilità di rilascio anticipato

Canone annuo: € 865 per ettaro, pari a  $865 * 1,3456 = 1164$  €

In considerazione della clausola contenuta all'articolo 3 del contratto, che in caso di destinazione urbanistica diversa da quella agricola, come nel caso in oggetto, consente il rilascio anticipato in caso di alienazione "*entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento*", il vincolo locativo è ininfluenza sulla valutazione.

## **10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si tratta di determinare quale sia l'incremento di valore dell'immobile a seguito della sopraindicata variante urbanistica di progetto, con cui al terreno de quo, destinato a verde pubblico nel vigente PRG, viene attribuita la destinazione a B1 (per una superficie di 2.500 m<sup>2</sup>), con un indice fondiario pari 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la destinazione a G3 (per 600 m<sup>2</sup>), la destinazione a G2 per 1.000 m<sup>2</sup>.

Viene considerato il solo incremento di valore del 50% dovuto al comune in caso di

varianti urbanistiche con valorizzazione, ex art 16 DPR 380/2001

### **VALORE ANTE VARIANTE: CONSIDERAZIONI ESTIMALI**

Per quanto riguarda le aree con destinazione G2 (verde pubblico), secondo la prevalente giurisprudenza di Cassazione, si tratta di suoli da considerare non edificabili e sottoposti ad un vincolo “conformativo” e non “espropriativo” (che sarebbe comunque decaduto, in quanto sussistente da ben più di un quinquennio).

Ciò in quanto le aree G2 hanno una destinazione urbanistica che non consente alcuna facoltà di sfruttamento edilizio al proprietario attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato. Per tale destinazione sono infatti precluse ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, che, anche se previste, sono concepite ai soli fine di assicurare la fruizione pubblica di spazi.

Si ritiene pertanto che il valore di mercato “ante variante” sia corrispondente al valore agricolo, sia perché il terreno certamente è “agricolo di fatto” ed è condotto in affitto da imprenditore agricolo a titolo principale, sia perché, alla luce di quanto sopra, la normativa vigente in materia di espropri per terreni classificati in G3 all’esterno del centro edificato impone l’utilizzazione del “valore agricolo di mercato”.

Il valore di mercato del terreno “ante variante” verrà determinato per comparazione con atti di vendita di terreni agricoli.

### **VALORE POST VARIANTE: CONSIDERAZIONI ESTIMALI**

Dopo la variante, il valore è determinato sostanzialmente all’edificabilità ammessa, per cui si tratta di valutare un terreno edificabile. Non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la domanda è molto scarsa, per eccesso di offerta di immobili invenduti), per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell’area, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all’attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in

linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Mentre per investimenti a rischio (ad esempio la trasformazione del PP n.17, in cui la domanda di mercato è molto bassa si fa riferimento al WACC, costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito, tipico del settore "real estate development", nel caso di specie, trattandosi di normali appartamenti in condomini di nuova costruzione e ad elevate performance rispetto all'edificato esistente, si può fare riferimento al saggio di rendimento di normali investimenti immobiliari, che si attesta intorno al 4%.

Si può anche utilizzare ( e nel caso di specie si utilizzerà) il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità

$r$  = saggio di sconto assumibile pari al 4% *ut supra*

$n$  = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

## **10.1. VALUTAZIONE ANTE VARIANTE**

### **10.1.1. Epoca di riferimento**

La stima è riferita all'attualità. Maggio 2019.

### **10.1.2. Consistenza ragguagliata**

Si fa riferimento alla consistenza di progetto pari a 4.100 m<sup>2</sup>;

### **10.1.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato di riferimento è relativo ai terreni agricoli in comune di Cesenatico: si tratta di un mercato abbastanza omogeneo, i valori dichiarati negli atti di compravendita e le offerte in vendita hanno valori abbastanza omogenei su tutto il territorio agricolo del Comune.

### **10.1.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono rintracciati quattro atti di compravendita di terreni agricoli di consistenza superiore all'ettaro in Cesenatico, tra il 2017 ed il 2018. Sono tutti terreni destinati a seminativo, in posizioni però meno appetibili dei terreni da valutare, in quanto più lontani dalla litoranea. Il

mercato è stabile, per cui non è stato necessario fare allineamenti “cronologici”.

Ca) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 13/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 231654/56849. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 50.000, ubicato in Cesenatico, in Via Staggi (prossimità Autostrada A14) e censito in Catasto al foglio 54 particelle 23, 24, 25, 48, 50, 60, 186, 187, 189, 253, 254, 255, 488, 490, 492, 494, 496. Prezzo dichiarato € 235.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,70;

Cb) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 09/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 148413/24074. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 11.623, ubicato in Cesenatico, frazione Sala, in Via Pisciatello e censito in Catasto al foglio 34 particelle 44, 80, 81, 82. Prezzo dichiarato € 50.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,30;

Cc) Atto di compravendita notaio Odierna, del 22/09/2017, Repertorio/Raccolta n. 9840/6742. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 28.631, ubicato in Cesenatico, in Via Almerici, località Bagnarola, e censito in Catasto al foglio 25 particelle 164, 556, 563, 569, 674, zona OMI El. Prezzo dichiarato € 128.839,50, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,50;

Cd) Atto di compravendita notaio Seripa, del 22/03/2018, Repertorio/Raccolta n. 13703/9638. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 23.550, ubicato in Cesenatico, in Via Cantalupo (interno) e censito in Catasto al foglio 19 particelle 119, 706, 707. Prezzo dichiarato € 100.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,25.

Si sono inoltre rilevate due “offerta in vendita”:

Ce) in località Sala, 21.000 m<sup>2</sup>, seminativo, richieste 105.000 pari a €/m<sup>2</sup> 5,00.

Cf) In località Villamarina (più interna rispetto a terreno de quo, a monte della nuova SS 16) seminativo 20.000 m<sup>2</sup>, richiesti 100.000 € pari a 5 €/m<sup>2</sup>.

Ci sono in rete altre offerte a prezzi più bassi, ma sono relative ad aste giudiziarie al secondo o terzo incanto, per cui non sono utilizzabili.

#### **10.1.5.Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta

una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati.

I dati economici sopra indicati sono stati comparati secondo i seguenti parametri incidenti sul valore:

- Accessibilità (accesso diretto al terreno rispetto alle infrastrutture di comunicazione),
- Forma geometrica (morfologia del terreno di tipo regolare o irregolare),
- Coltura (tipo di coltivazione praticata nel terreno),
- Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione
- Vicinanza ai centri abitati (ubicazione di facile raggiungibilità anche da mezzi pesanti)
- Possibilità irrigazione.

Non è stato previsto l'allineamento cronologico dei dati, in quanto gli stessi sono in linea con il mercato in essere al periodo di stima.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, agricolo di pianura												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offerto/con-trattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Coltura in atto	Vicinanza infrastrutture	Vicinanza centro abitato	possibilità irrigazione	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	gen-17	4,7	1	1	1	1	1	1,05	1	4,9
Cb	rogito	prezzo	gen-17	4,3	1	1	0,95	1	1	1,05	1	4,3
Cc	rogito	prezzo	set-17	4,5	1	1	1	1	1	1,05	1	4,7
Cd	rogito	prezzo	mar-18	4,25	1	1	1,05	1	1	1	1	4,5
Ce	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1	1	1	1,05	1	4,7
Cf	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1	1	1	1	1	4,5
MEDIA												4,6

Il mercato è stato “stabile” nell’intervallo di tempo in cui sono compresi i comparabili (da novembre 2017 a maggio 2019) per cui si è utilizzato il coefficiente 1. Per l’alea di contrattazione, nel caso dei due comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia- 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l’ubicazione si è considerata anche la distanza dalla SS 16. La tabella di comparazione riportata sopra evidenzia prezzi medi omogeneizzati e riferibili al “subject”

variabili da un minimo di 4,3 €/mq ad un massimo di 4,9 €/mq, un prezzo medio di 4,6 €/mq con uno scostamento massimo del 7%, accettabile in quanto inferiore alla usuale tolleranza estimale, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene.

#### **10.1.6. Valore del Bene ANTE TRASFORMAZIONE**

Sulla base dei conteggi soprariportati, si è ricavato il ricercato valore unitario a metro quadrato di terreno, pari a 4,6 €/m<sup>2</sup>.

Moltiplicando detto valore per la superficie del terreno, si ottiene il valore a data attuale del terreno ante valorizzazione, m<sup>2</sup> 4.100 \*4,6 €/m<sup>2</sup> = € 18.860 che si arrotonda a **19.000 € (in cifra tonda diciannovemila euro)**.

### **10.2. VALUTAZIONE POST VARIANTE**

Si utilizzerà il criterio del valore di trasformazione, i costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezziario DEI “opere compiute”, realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni “reali”, e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nel mese di maggio 2019.

#### **10.2.1. Consistenza ragguagliata**

La consistenza vendibile è stata ricavata dai dati urbanistici, tenendo presente che normalmente rispetto alla Su “urbanistica” (in cui è possibile considerare il 30% di superficie accessoria al 60%), la Superficie commerciale vendibile è superiore del 14% circa, ed è quindi pari a 2.500\*0,92\*1,14 = 2.622 m<sup>2</sup>.

#### **10.2.2. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al “prodotto trasformato” e cioè ad appartamenti in condominio in Comune di Cesenatico, in prossimità del bene da stimare, in Località Bagnarola.

#### **10.2.3. Beni affini a quello da valutare**

Il mercato di riferimento per la valutazione è quello relativo ad abitazioni in località Bagnarola.

#### **10.2.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono rintracciati alcuni atti di compravendita di appartamenti in località Bagnarola, alcuni in fabbricati a confine con il terreno de quo. Il mercato è stabile, per cui non è stato necessario fare allineamenti "cronologici".

Ca) Atto di compravendita notaio Scotto di Clemente, del 29/01/2018, Repertorio/Raccolta n. 20670/11347. La compravendita riguarda un appartamento nel complesso a confine con il terreno de quo, Via Balitrona 23/a, Foglio 24 mappale 2079 sub 1 A3 mq 80 e sub 32 C6 mq 17, superficie ragguagliata 87 mq, costruzione del 2007, in buono stato. Prezzo dichiarato € 163.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.871;

Cb) Atto di compravendita notaio Scotto di Clemente, del 29/10/2018, Repertorio/Raccolta n. 19787/10655. La compravendita riguarda un appartamento nel complesso a confine con il terreno de quo, Via Balitrona 23/e, Foglio 24 mappale 2079 sub 18 A3 mq 96 e sub 45 C6 mq 21, superficie ragguagliata 104 mq, costruzione del 2007, in buono stato. Prezzo dichiarato € 185.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.784;

Cc) Atto di compravendita notaio D'Ausilio, del 29/03/2016, Repertorio/Raccolta n. 145649/31024. La compravendita riguarda un appartamento nel complesso a confine con il terreno de quo, Via Balitrona 27/f, Foglio 24 mappale 2079 sub 26 A3 mq 80 e sub 13 C6 mq 13, superficie ragguagliata 87 mq, costruzione del 2007, in buono stato. Prezzo dichiarato € 135.214,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.590;

Cd) Atto di compravendita notaio Gori, del 21/06/2018, Repertorio/Raccolta n. 39867/17567. . La compravendita riguarda un appartamento nel complesso in Via Balitrona 6/a, Foglio 24 mappale 1290 sub 2 A3 mq 92 e sub 15 C6 mq 13, superficie ragguagliata 99 mq, costruzione del 2003, in discreto stato. Prezzo dichiarato € 170.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.717

Ce) Atto di compravendita notaio Scotto di Clemente, del 31/01/2019, Repertorio/Raccolta n. 21436/11922. La compravendita riguarda un appartamento in Via Balitrona 6/a, Foglio 24 mappale 1290 sub 3 A3 mq 68 e sub 14 C6 mq 18, superficie ragguagliata 84 mq, costruzione del 2003, in discreto stato. Dispone di area scoperta di 50 mq Prezzo dichiarato € 157.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.869;

Cf) Atto di compravendita notaio D'Avossa, del 26/07/2018, Repertorio/Raccolta n. 7833/5693. La compravendita riguarda un appartamento in Via D'Antona angolo Via Bachellet, Foglio 24 mappale 2235 sub 3 A2 mq 180 e sub 22 C6 mq 25, superficie ragguagliata 198 mq, costruzione del 2018, in ottimo stato (dichiarata classe A). Dispone di area scoperta di



oltre 100 mq. Prezzo dichiarato € 375.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.891;

### 10.2.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati.

I dati economici sopra indicati sono stati comparati secondo i seguenti parametri incidenti sul valore:

epoca di riferimento e allineamento temporale (praticamente coincidente tranne il comparabile Cc), alea di contrattazione (il coeff. è sempre pari a 1, sono tutti prezzi di compravendite reali), ubicazione e accesso (tutti nella stessa situazione), consistenza (entità paragonabili tranne il comparabile Cf, più grande), il livello delle finiture (ipotizzando un livello più elevato per le costruzioni ipotizzate sull'area edificabile), lo stato di conservazione (in funzione della vetustà) la conformità impiantistica e la presenza di agiamento scoperto (il comparabile Cf ha un giardino vero e proprio, ed è classificato in A2 mentre gli altri comparabili sono classificati in A3.

TABELLA DI COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare abitativo, località Bagnarola													
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato													
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offerto/con-trattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	dotazione impiantistica	Agiamento scoperto	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	gen-18	1.871	1	1	1	1	1	1,1	1	1	2058,1
Cb	rogito	prezzo	ott-18	1.784	1	1	1	1	1	1,11	1	1	1980,2
Cc	rogito	prezzo	mar-16	1.590	1,1	1	1	1	1	1,1	1,01	1	1854,8
Cd	rogito	prezzo	giu-18	1.717	1	1	1	1	1,05	1,11	1	1	2001,2
Ce	rogito	prezzo	gen-19	1.869	1	1	1	1	1,05	1,11	1	0,98	2134,8
Cf	rogito	prezzo	lug-18	1.891	1	1	1	1,1	1,02	1	1,02	0,96	2077,6
MEDIA													<b>2017,8</b>

I valori unitari dei comparabili sono stati riportati al valore del "subject" con i coefficienti

di omogeneizzazione riportati in tabella. Come si vede, alcune colonne riportano il valore “1” in quanto la caratteristica è uguale per tutti comparabili.

I prezzi medi omogeneizzati variabili da un minimo di 1854 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 2134 €/m<sup>2</sup>, il prezzo medio di 2018 €/m<sup>2</sup> con uno scostamento massimo del 8,8% dal valore medio, al di sotto della tolleranza stimale del 10%, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato, che si assume quindi, in cifra tonda, pari a 2.000 €/m<sup>2</sup>.

### 10.2.6. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell’Agenzia del Demanio,

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte da costruttori locali.

Nella valutazione si è considerato l’utile dell’imprenditore trasformatore pari al 15%, considerato il non elevato rischio dell’attività, le spese tecniche pari al 7% dell’opera, costi di commercializzazione pari al 1%, durata dell’intervento 4 anni a partire da oggi, saggio di allineamento cronologico pari al 4%.

Il costo delle urbanizzazioni è stato calcolato come segue:

€ 889,79	costo di costruzione			5%	x	2.300	=	€ 102.326
€ 29,06671	oneri u1			100%	x	1.311		€ 38.106
41,43947	oneri U2			100%	x	1.311	=	€ 54.327
€ 110,00	realizzazione strade e/o parch			100	x	600	=	€ 60.000
€ 29,00	realizzazione verde			29	x	1.000	=	€ 29.000
<b>SOMMANO</b>								<b>€ 283.759</b>
<b>INCIDENZA URBANIZZAZIONI per MQ DI SUPERFICIE</b>				<b>€ 283.759 /</b>		<b>2622</b>	<b>=</b>	<b>€ 108,22</b>

che, diviso per la superficie vendibile di 2.622 m<sup>2</sup>, fornisce l’incidenza unitaria di 108 €/mq.

Il calcolo del valore dell’area “valorizzata” è quindi il seguente (si è arrotondato il valore del prodotto finito a 2000 €/m<sup>2</sup>).

VALORIZZAZIONE			
Valore unitario del fabbricato res finito			2000
utile imprenditore trasformatore	15%		-300
costo costruzione			-1300
incidenza costi urbanizzazioni + sistemazioni esterne			-108
incidenza spese tecniche su 4	7%		-91
costi commercializzazione	1%		-20
RESTA, VALORE UNITARIO incidenza suolo			<b>181</b>
SCONTATA	anni	saggio	
ALL'ATTUALITA'	4	4,0%	<b>155</b>
consistenza del fabbricato, sup. "vendibile" in m <sup>2</sup>			2622
<b>valore del terreno</b>			<b>405.176</b>

che si arrotonda a 405.000 €

## 11. VALORIZZAZIONE

La valorizzazione del terreno in oggetto è quindi calcolabile come segue:

Terreno valorizzato (valore arrotondato al migliaio di euro) =	€ 405.000
Terreno ante valorizzazione (VALORE AGRICOLO)	- € <u>19.000</u>
Incremento	€ 386.000

Contributo straordinario al Comune, € 386.000 \* 50% = € 193.000 (centonovantemila).

## 12. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul

- presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
  - d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
  - e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
  - f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
  - g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

### 13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare che l'incremento di valore dell'immobile in esame a seguito della variante urbanistica proposta, è pari (al netto del contributo straordinario al Comune) in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 193.000 (centonovantatremila euro)**

Cesenatico, il <sup>29</sup>.....luglio 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;
- ing. **Elena Masinelli**, dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;
- Dott. **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;

Il Coordinatore - relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni

## ALLEGATI

Vedi Relazione

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

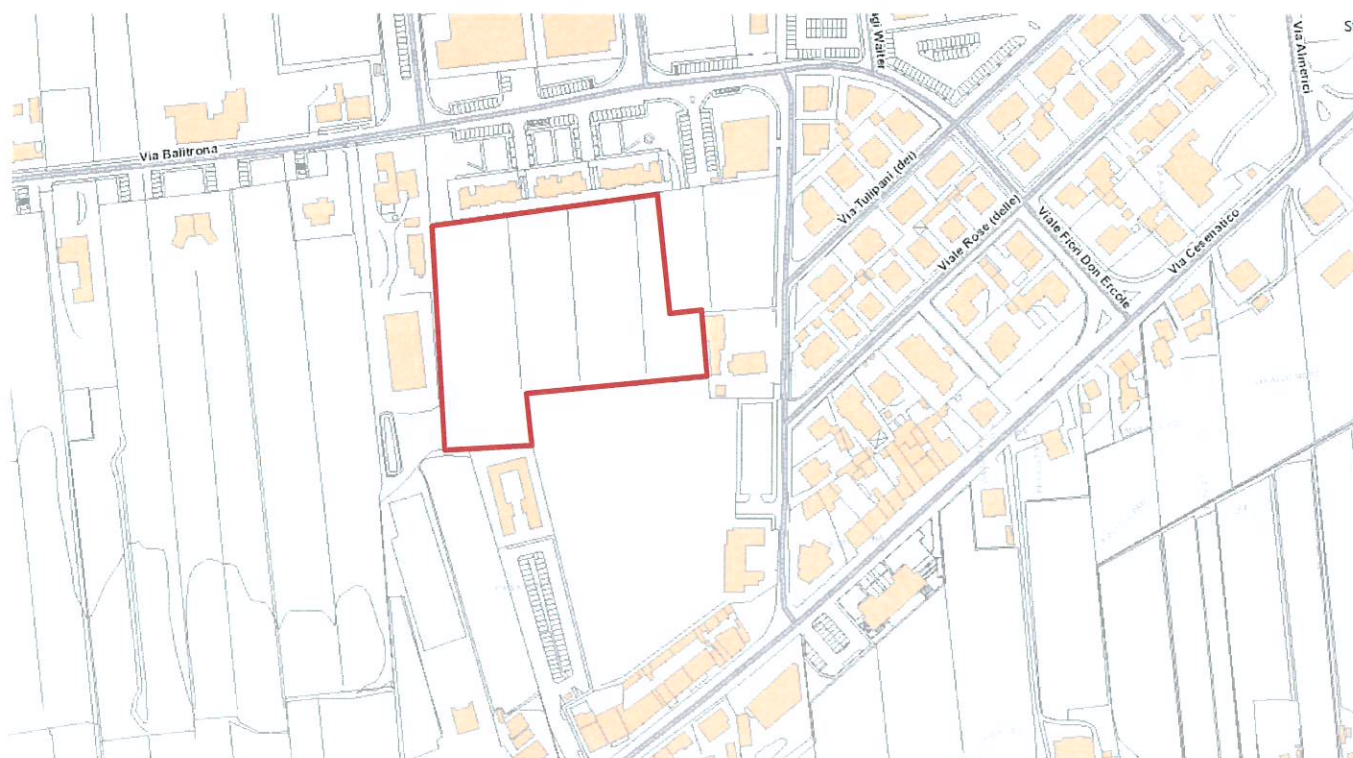
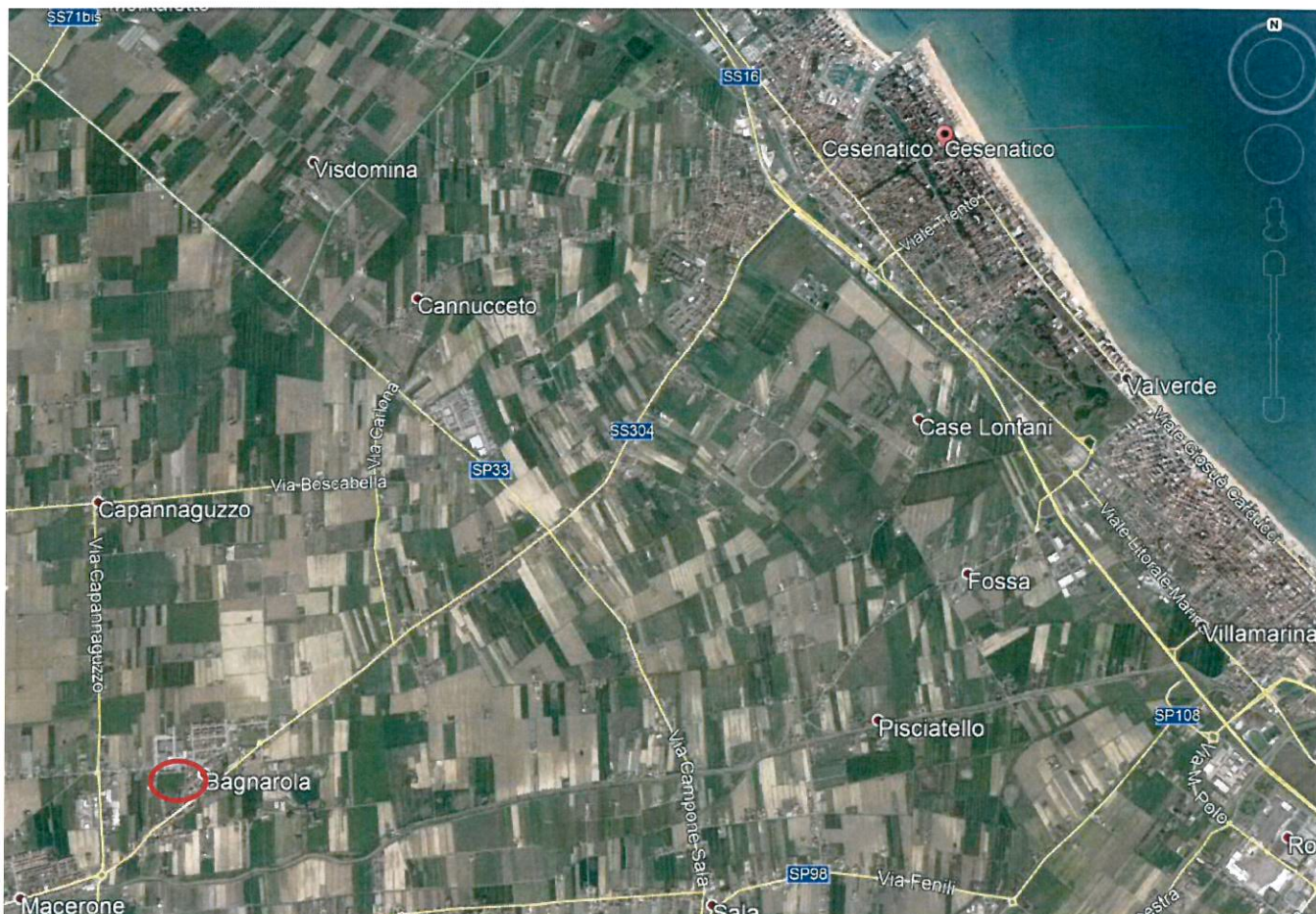
Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località BAGNAROLA

PROPRIETÀ AUSL DELLA ROMAGNA



## Sommario

SCHEDA RIASSUNTIVA .....	2
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE .....	3
3. DESCRIZIONE.....	4
4. PROPRIETÀ .....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
6. DATI CATASTALI .....	5
7. CONSISTENZA.....	5
8. STATO DI MANUTENZIONE .....	5
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	5
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
10. 1. Epoca di riferimento .....	7
10. 2. Consistenza ragguagliata .....	7
10.3. Mercato omogeneo di riferimento.....	7
10.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	7
10.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato .....	8
11. VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE .....	9
12. NOTE.....	10
13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	10
ALLEGATI.....	12

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** (acquisizione, possibile permuta)

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019 In-

**dirizzo:** Via BNalitrone s.n.c., Località Bagnarola, Cesenatico, FC

**Descrizione:** terreno agricolo di pianura, destinazione urbanistica G2 verde Pubblico

**Data di costruzione:** Terreno privo di costruzioni valutabili

**Consistenza:** 13456 m<sup>2</sup> (dato catastale al netto della porzione da valorizzare)

**Proprietà:** AUSL Della Romagna

**Attuale uso:** Seminativo

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
24	2136 parte	SEMINATIVO ARB	3	13.456

### Situazione locativa in essere

**Conduttore:** 'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.) Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

**Tipologia contratto:** in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

**Durata del contratto:** **1/11/2017 – 31/10/2023** con possibilità di rilascio anticipato in caso di alienazione "entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento".

**Canone annuo:** € 865 per ettaro, pari a  $865 * 1,3456 = 1163,9$

**Valore/canone:** Valore di mercato stimato in cifra tonda 62.000 €



## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è un terreno di pianura, tenuto a seminativo, con ottime caratteristiche agropedologiche (terreno alluvionale, il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a tessitura fine e moderatamente fine)

Lo scopo della valutazione è l'acquisizione da parte del Comune di Cesenatico al fine di realizzare verde pubblico, nell'ambito di un più ampio intervento con permuta e valorizzazioni di altri terreni (compreso un terreno a confine con quello oggetto della presente valutazione, che sarà oggetto di separata stima) al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive) in località Villamarina.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte "sud ovest" del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località denominata "Bagnarola", in prossimità del confine con il Comune di Cesena, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in zona ancora prevalentemente agricola pur se al confine con il territorio urbanizzato

**2.2.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione recente (circa anno 2007) lungo la via Balitrona. Le caratteristiche dell'edificato all'intorno sono discrete, ed anche le urbanizzazioni sono complete. I fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da case a schiera o piccoli condomini, ma sono presenti anche fabbricati commerciali. Nella foto sottostante, il terreno oggetto di valutazione ripreso dalla Via Balitrona, sullo sfondo ed a confine, a sinistra fabbricati a schiera, a destra fabbricato commerciale.



La zona è di recente e recentissima urbanizzazione (ci sono ancora fabbricati in

costruzione) ed è ottimamente urbanizzata.



### **3. DESCRIZIONE**

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione è attualmente con destinazione agricola ed è destinato a verde pubblico G2..

La conformazione è non regolare (si può descrivere come un rettangolo con due protuberanze pure rettangolari), ma la giacitura è pianeggiante e la lavorazione meccanica può essere eseguita senza problemi.

Attualmente l'area è utilizzata con destinazione agricola a "seminativo", ed è condotto in affitto dall'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.).

Le aree limitrofe a Sud ed a Est sono con destinazione agricola e sono coltivate, al confine Nord vi sono dei fabbricati condominiali a schiera di costruzione recente, al confine Ovest fabbricati più modesti (un vecchio fabbricato produttivo ed un ex colonico trasformato in civile abitazione).

L'accesso è comodo ed agevole dalla via Balitrona.

### **ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **4. PROPRIETÀ**

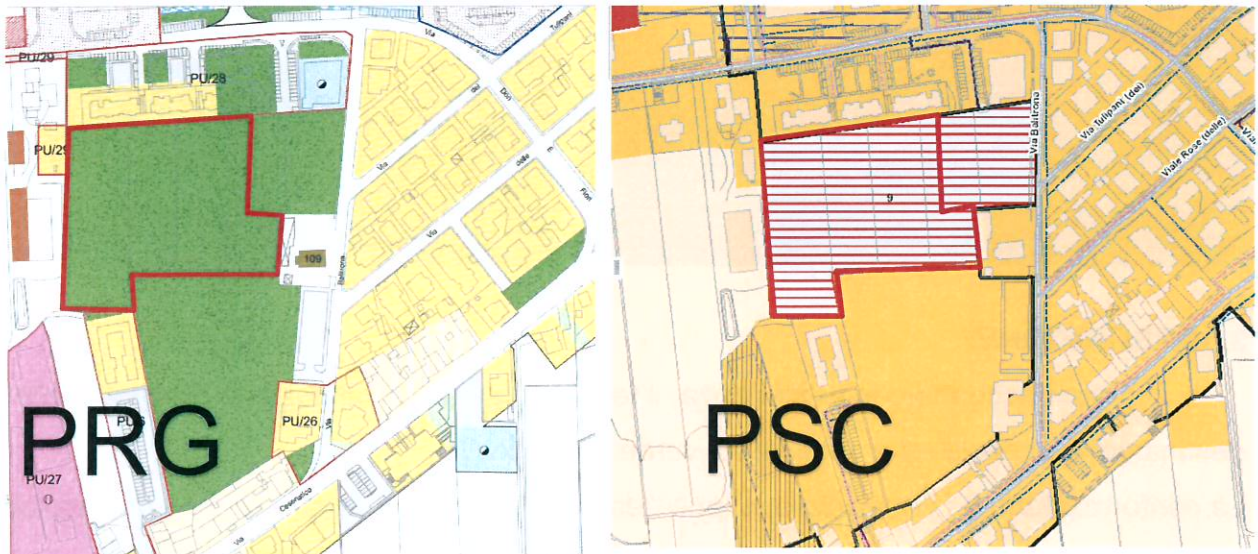
La proprietà è per intero dell'Azienda Unità Sanitaria locale della Romagna con sede in Ravenna, CF 02483810392, a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 21/11/2013, Trascrizione in atti dal 16/10/2014, Repertorio n. 22 Rogante: REGIONE EMILIA ROMAGNA.

### **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto

è parte destinata a Verde pubblico, anche se la destinazione a verde è inattuata da trent'anni.

Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo



sono tra gli “ambiti da riqualificare a destinazione residenziale”.

## ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

### 6.DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
24	2136 parte	SEMINATIVO ARB	3	13.456

intestate alla seguente ditta: • AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA, con sede in Ravenna – c.f. 02483810392 – Proprietà per 1/1  
(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

### 7.CONSISTENZA

La consistenza complessiva risulta di 13.456 m<sup>2</sup>.

### 8.STATO DI MANUTENZIONE

Trattandosi di terreno “Seminativo”, senza fabbricati e con destinazione extraagricola, non esiste problema di stato di manutenzione.

### 9.SITUAZIONE LOCATIVA

Il terreno è affittato con contratto di affitto di fondi rustici ai sensi dell'art.45 della legge

n.203/1982, che comprende molte altre proprietà dell'AUSL della Romagna.

Conduttore: 'Associazione Lavoratori Agricoli Cesenati (A.L.A.C.) Società Agricola Cooperativa, Codice Fiscale e partita IVA 00308730407 con sede in Cesena (FC)

Tipologia contratto: in deroga alla legge 203/1982, ex art 45

Durata del contratto: 1/11/2017 – 31/10/2023 con possibilità di rilascio anticipato

Canone annuo: € 865 per ettaro, pari a  $865 * 1,3456 = 1164$  €

In considerazione della clausola contenuta all'articolo 3 del contratto, che in caso di destinazione urbanistica diversa da quella agricola, come nel caso in oggetto, consente il rilascio anticipato in caso di alienazione "*entro 30 giorni dall'atto deliberativo con cui si dispone il trasferimento*", il vincolo locativo è ininfluenza sulla valutazione.

## **10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il metodo per comparazione diretta è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Tale criterio potrà essere adottato per le aree con destinazione agricola, ivi comprese le aree con destinazione G2 (verde pubblico).

Stando infatti alla prevalente giurisprudenza di Cassazione, si tratta di suoli da considerare non edificabili e sottoposti ad un vincolo "conformativo" e non "espropriativo" (che sarebbe comunque decaduto, in quanto sussistente da ben più di un quinquennio).

Ciò in quanto le aree G2 hanno una destinazione urbanistica che non consente alcuna facoltà di sfruttamento edilizio al proprietario attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato. Per entrambe le destinazioni sono infatti precluse ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, che, anche se previste, sono concepite ai soli fine di assicurare la fruizione pubblica di spazi.

Alla luce di quanto sopra, dato atto che la normativa vigente in materia di espropri per suoli agricoli impone l'utilizzazione del "valore agricolo di mercato" per la determinazione dell'indennità, il terreno destinato a verde pubblico verrà valutato in base al valore di mercato dei terreni agricoli in zona, per comparazione con atti di vendita di terreni agricoli

### **10.1. Epoca di riferimento**

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nel mese di maggio 2019.

### **10.2. Consistenza ragguagliata**

La consistenza è stata ricavata dai dati forniti dal Comune di Cesenatico tenendo conto di uno stralcio di 4.100 m<sup>2</sup> (da valorizzare con cambio di destinazione d'uso, che sarà oggetto di separata stima) dalla proprietà AUSL in zona di 17.556 m<sup>2</sup>, pe cui risulta pari a 13.456 m<sup>2</sup>.

### **10.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato di riferimento è relativo ai terreni agricoli in comune di Cesenatico: si tratta di un mercato abbastanza omogeneo, i valori dichiarati negli atti di compravendita e le offerte in vendita hanno valori abbastanza omogenei su tutto il territorio agricolo del Comune.

### **10.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si sono rintracciati quattro atti di compravendita di terreni agricoli di consistenza superiore all'ettaro in Cesenatico, tra il 2017 ed il 2018. Sono tutti terreni destinati a seminativo, in posizioni però meno appetibili dei terreni da valutare, in quanto più lontani dalla litoranea. Il mercato è stabile, per cui non è stato necessario fare allineamenti "cronologici".

Ca) Atto di compravendita notaio Porfiri, del 13/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 231654/56849. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 50.000, ubicato in Cesenatico, in Via Staggi (prossimità Autostrada A14) e censito in Catasto al foglio 54 particelle 23, 24, 25, 48, 50, 60, 186, 187, 189, 253, 254, 255, 488, 490, 492, 494, 496. Prezzo dichiarato € 235.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,70;

Cb) Atto di compravendita notaio Scardovi, del 09/01/2017, Repertorio/Raccolta n. 148413/24074. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 11.623, ubicato in Cesenatico, frazione Sala, in Via Pisciatello e censito in Catasto al foglio 34 particelle 44, 80, 81, 82. Prezzo dichiarato € 50.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,30;

Cc) Atto di compravendita notaio Odierna, del 22/09/2017, Repertorio/Raccolta n.

9840/6742. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 28.631, ubicato in Cesenatico, in Via Almerici, località Bagnarola, e censito in Catasto al foglio 25 particelle 164, 556, 563, 569, 674, zona OMI El. Prezzo dichiarato € 128.839,50, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,50;

Cd) Atto di compravendita notaio Seripa, del 22/03/2018, Repertorio/Raccolta n. 13703/9638. La compravendita riguarda un appezzamento di terreno agricolo (seminativo), avente una superficie di m<sup>2</sup>. 23.550, ubicato in Cesenatico, in Via Cantalupo (interno) e censito in Catasto al foglio 19 particelle 119, 706, 707. Prezzo dichiarato € 100.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 4,25.

Si sono inoltre rilevate due “offerta in vendita”:

Ce) in località Sala, 21.000 m<sup>2</sup>, seminativo, richieste 105.000 pari a €/m<sup>2</sup> 5,00.

Cf) In località Villamarina (più interna rispetto a terreno de quo, a monte della nuova SS 16) seminativo 20.000 m<sup>2</sup>, richiesti 100.000 € pari a 5 €/m<sup>2</sup>.

Ci sono in rete altre offerte a prezzi più bassi, ma sono relative ad aste giudiziarie al secondo o terzo incanto, per cui non sono utilizzabili.

### **10.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sei comparabili rintracciati.

I dati economici sopra indicati sono stati comparati secondo i seguenti parametri incidenti sul valore:

Accessibilità (accesso diretto al terreno rispetto alle infrastrutture di comunicazione),

Forma geometrica (morfologia del terreno di tipo regolare o irregolare),

Coltura (tipo di coltivazione praticata nel terreno),

Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione

Vicinanza ai centri abitati (ubicazione di facile raggiungibilità anche da mezzi pesanti)

Possibilità irrigazione.

Non è stato previsto l'allineamento cronologico dei dati, in quanto gli stessi sono in linea con il mercato in essere al periodo di stima.

Il mercato è stato “stabile” nell'intervallo di tempo in cui sono compresi i comparabili (da novembre 2017 a maggio 2019) per cui si è utilizzato il coefficiente 1. Per l'alea di

contrattazione, nel caso dei due comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia- 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l'ubicazione si è considerata anche la distanza dalla SS 16. La tabella di comparazione riportata nella pagina seguente evidenzia prezzi medi omogeneizzati e riferibili al "subject" variabili da un minimo di 4,3 €/mq ad un massimo di 4,9 €/mq, un prezzo medio di 4,6 €/mq con uno scostamento massimo del 7%, accettabile in quanto inferiore alla usuale tolleranza estimale, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, agricolo di pianura												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offero/con-trattualizzato	Allineamento temporale	Allea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Coltura in atto	Vicinanza infrastrutture	Vicinanza centro abitato	possibilità irrigazione	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	gen-17	4,7	1	1	1	1	1	1,05	1	4,9
Cb	rogito	prezzo	gen-17	4,3	1	1	0,95	1	1	1,05	1	4,3
Cc	rogito	prezzo	set-17	4,5	1	1	1	1	1	1,05	1	4,7
Cd	rogito	prezzo	mar-18	4,25	1	1	1,05	1	1	1	1	4,5
Ce	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1	1	1	1,05	1	4,7
Cf	offerta	offerta	mag-19	5	1	0,9	1	1	1	1	1	4,5
MEDIA												<b>4,6</b>

## 11. VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE

Sulla base dei conteggi soprariportati, si è ricavato il ricercato valore unitario a metro quadrato di terreno, pari a 4,6 €/m<sup>2</sup>.

Moltiplicando detto valore per la superficie del terreno, si ottiene il valore a data attuale del terreno da acquisire da parte del Comune di Cesenatico, pari pertanto a m<sup>2</sup> 13.456 \* 4,6 €/m<sup>2</sup> =€ 61.897,6 che si arrotondano a 62.000 € (sessantaduemila euro).

## 12. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

## 13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI


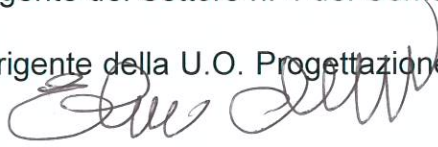

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 62.000 (sessantaduemila euro)**

Cesenatico, il 29 luglio 2019

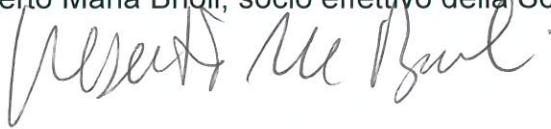


I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;  

- ing. **Elena Masinelli**, dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;  

- Dott **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;  


Il Coordinatore – relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni



## **ALLEGATI**

Vedi relazione



# VALORIZZAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DISTRETTO SOCIO SANITARIO

CESENATICO (FC)





## VALORIZZAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

### DISTRETTO SOCIO SANITARIO

### CESENATICO (FC)

#### 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione riguarda la possibile valorizzazione dell'immobile (terreno più fabbricato) sede del distretto sociosanitario di Cesenatico, di proprietà dell'AUSL della Romagna.

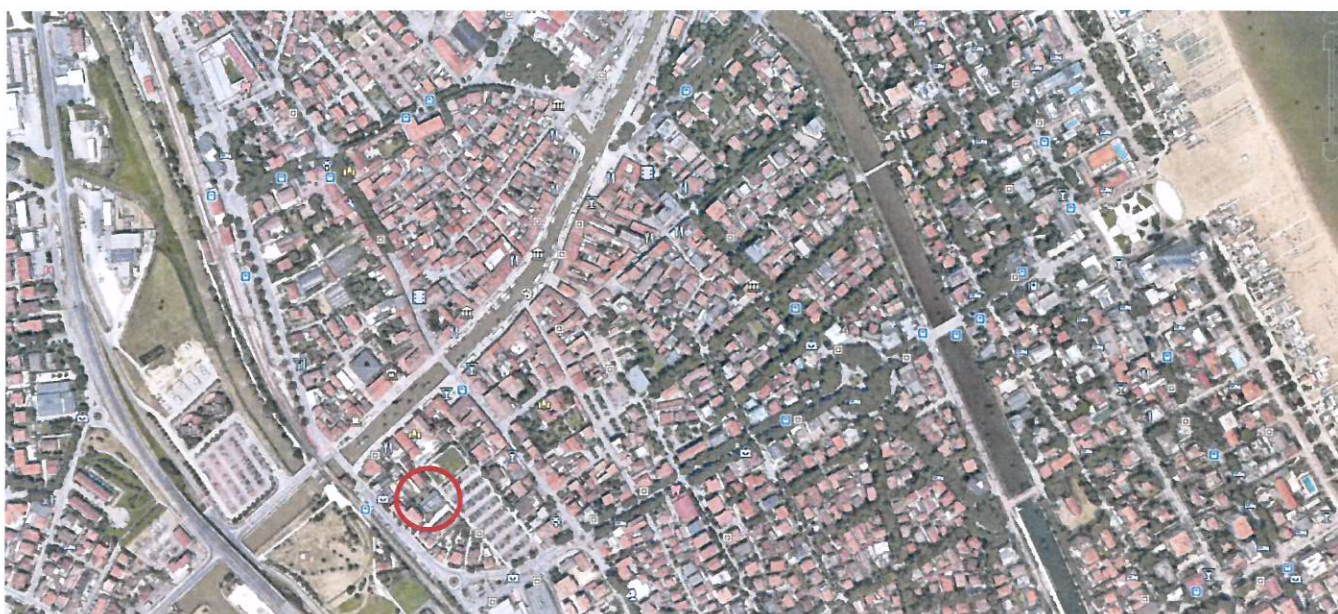
Lo scopo della valorizzazione rientra nell'ambito di ampio intervento con permute e valorizzazioni di altri terreni al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive) in località Villamarina.

#### 2. UBICAZIONE

L'immobile è in posizione "ottima" sotto tutti punti di vista, essendo nel centro storico di Cesenatico, a 100 m in linea d'aria dal Porto Canale Leonardesco, cfr foto in frontespizio e foto sottostanti.

L'immobile si affaccia su un parcheggio (con riserva di posti per l'AUSL, di cui è prevista la concessione trentennale nella valorizzazione) ed un giardino pubblico.

la foto aerea sotto riporta l'inquadramento dell'immobile nel contesto cittadino.





### 3. DESCRIZIONE

Il fabbricato si caratterizza per uno stile “ricercato”, ma anche per problemi di manutenzione e di isolamento, evidenti dal fatto che l’intonaco lascia intravedere la tessitura dei blocchi con cui sono stati realizzati i tamponamenti del fabbricato.



La costruzione si eleva per due piani fuori terra (senza interrato) oltre ad un lastrico solare -solarium, e dispone di piccolo agiamento laterale, gravato da servitù di passaggio per l’accesso alla cabina Enel.

L’ingresso è caratterizzato da un corpo scale staccato ma “incassato” all’interno dell’edificio, con spigoli arrotondati verso la piazza, al cui interno si trova l’ascensore per portatori di handicap. La presenza di pilastri ad “L” negli spigoli e di pilastri rettangolari fa presumere che la struttura sia stata progettata come “antisismica”, con le norme vigenti all’epoca della realizzazione (anni ’80).

L’interno è caratterizzato da un ampio vano centrale, in entrambi i piani, da cui si accede agli ambulatori, che contornano l’atrio, ed ai servizi, posti al centro del vano.

L’accesso è comodo ed agevole, sia con l’autovettura che con i mezzi pubblici, ed





anche a piedi o in bicicletta.

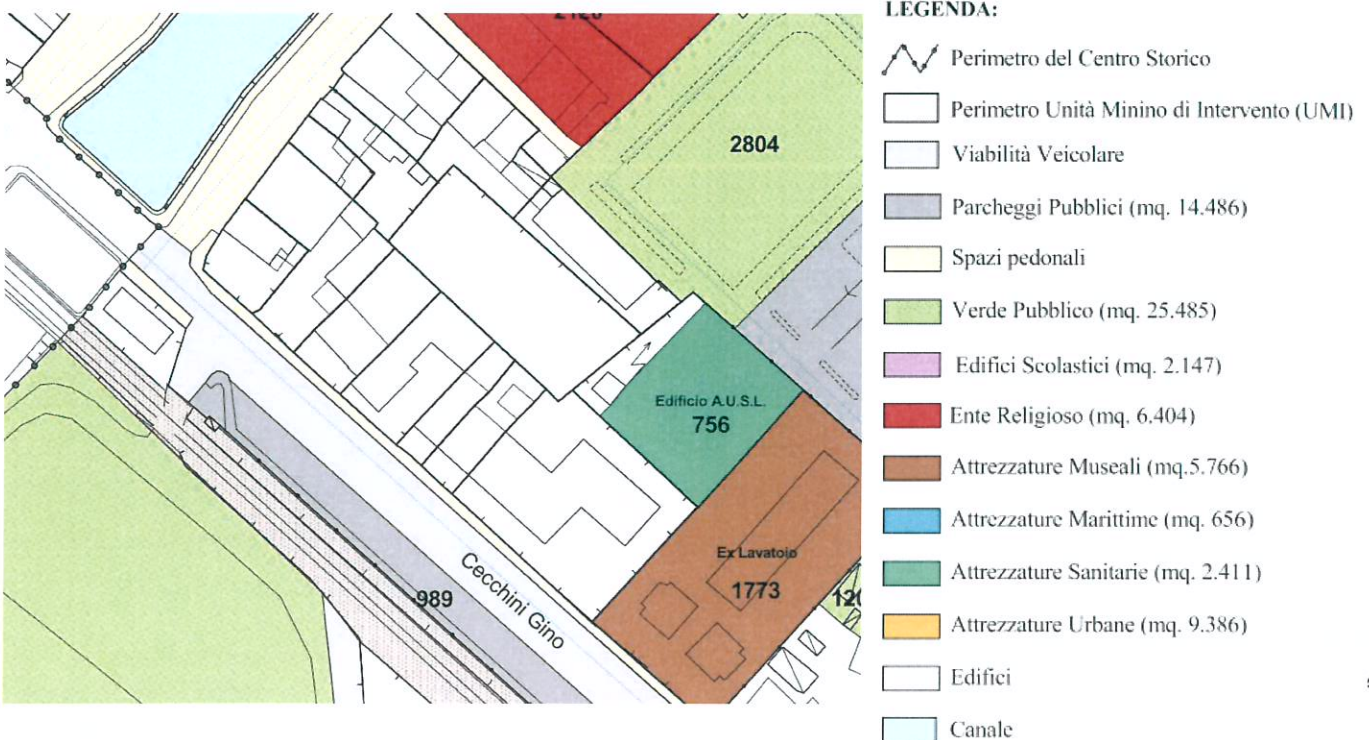


#### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero dell’Azienda Unità Sanitaria locale della Romagna con sede in Ravenna, CF 02483810392, a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 21/11/2013, Trascrizione in atti dal 16/10/2014, Repertorio n. 22 Rogante: REGIONE EMILIA ROMAGNA.

#### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PSC vigente l’immobile è classificato tra le “attrezzature sanitarie”





Nel Prg, l'area, di 905 m<sup>2</sup> compresa la cabina ENEL, costituisce 'unità minima d'intervento' per cui la progettata eliminazione della destinazione sanitaria consentirebbe l'intervento diretto per edificazione residenziale, nei limiti dell'attuale Sc.



## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Sub	Cat	Superficie catastale m <sup>2</sup>
14	57	7	B2	982

intestate alla seguente ditta: • AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DELLA ROMAGNA, con sede in Ravenna – c.f. 02483810392 – Proprietà per 1/1

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

## 7. CONSISTENZA

La consistenza del terreno, da SIT del Comune, è di 905 m<sup>2</sup>, il fabbricato è di 982 m<sup>2</sup> catastali, che comprendono verosimilmente anche quota parte del lastrico solare, in quanto la consistenza commerciale, calcolata dal progetto in Autocad, è di 920 m<sup>2</sup> considerando tutto lo spessore dei muri esterni ed interni ed il vano scala conteggiato solo per la proiezione in pianta.



## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione è discreto all'interno, mentre l'esterno si presenta con l'intonaco distaccato in più punti, la tinteggiatura pressoché scomparsa, con lesioni negli orizzontamenti e negli spigoli.





## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile è utilizzato direttamente dall'AUSL; ed è privo di vincoli locativi.

## 10. VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di determinare quale sia l'incremento di valore dell'immobile a seguito della sopraindicata variante urbanistica di progetto, con cui all'immobile de quo, destinato a funzione "sanitaria", viene attribuita la destinazione a B1 con la possibilità di realizzare un immobile residenziale con la stessa superficie complessiva.

Viene considerato il solo incremento di valore del 50% dovuto al comune in caso di varianti urbanistiche con valorizzazione, ex art 16 DPR 380/2001.

### 10.1. VALORE ANTE VARIANTE

L'immobile è in uso, ed il suo valore attuale è dato dalla somma del valore del terreno per destinazione socio sanitaria e della costruzione nello stato in cui si trova.

La costruzione è stata ultimata nel 1998 (richiesta di agibilità): per determinarne il valore, si fa riferimento alla formula utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino). La formula è  $d_n\% = (t/n \cdot 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$ , dove t è la vita utile di progetto (50 anni per uffici), n l'anno di riferimento per la valutazione: la svalutazione, nel caso di specie (fabbricato ultimato nel 1999, età 20 anni) è pari al 22,84%, per cui il valore della costruzione (al netto di incidenza area) è quindi pari a €/m<sup>2</sup> 1300 (costo unitario a nuovo della costruzione) \* (1-22,84%) = 1000 € in c.t.

La valutazione di un terreno in zona omogenea F non è affatto semplice: si tratta di "zone per attrezzature pubbliche" e quindi potenzialmente acquisibili dall'Ente pubblico preposto alla realizzazione dell'attrezzatura, con procedura espropriativa.

Per la valutazione dell'indennità di esproprio, (che, come noto, è comunque da commisurare al valore venale del bene da acquisire) è necessario preliminarmente accertare la edificabilità o meno del suolo.

La Giurisprudenza in proposito non è uniforme, ma si può ritenere che per ricavare la natura del terreno (edificabile o meno) si debba accertare se la destinazione urbanistica può consentire la facoltà di sfruttamento edilizio anche al privato attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.





La realizzazione di edilizia ospedaliera (o comunque di edilizia per servizi sociosanitari) non è preclusa ai privati, infatti esistono cliniche private, poliambulatori privati, e più in generale strutture di proprietà privata che erogano servizi sociosanitari.

La risposta sulla natura del terreno è quindi abbastanza certa, va considerato alla stregua di un terreno edificabile e ne va valutato il valore di mercato, tenendo però conto del fatto che si tratta di edificabilità “speciale” per attrezzature pubbliche, per le quali non c’è un mercato.

È palese la difficoltà di dovere valutare il valore di mercato di un suolo che di fatto non ha mercato. In proposito, anche il Ministero dell’Economie delle finanze, nel “modello di stima del valore del patrimonio pubblico” per le unità immobiliari in uso pubblico e quelle in uso privato per le quali è stata dichiarata la finalità “Assistenza socio-sanitaria” o non è stata specificata alcuna finalità o facenti parte di complessi ospedalieri, precisa che *“tali unità, essendo vincolate ad una finalità di pubblico interesse, sono state ritenute non valorizzabili ai fini di una potenziale collocazione sul mercato”*

Nel caso in cui siano comunque da valorizzare, il MEF ritiene che la valutazione vada fatta con il *metodo del valore di sostituzione* ovvero del costo di ricostruzione deprezzato.

Il metodo del costo deprezzato richiede la valutazione anche del fattore produttivo “area”, che il MEF indica (per la destinazione a “ospedali”) variabile ad un minimo di 20 €/m<sup>2</sup> al massimo di 90 €/m<sup>2</sup> di terreno, come da tabella sottostante, riferita al 2015, ma tuttora valida.

**TABELLA 8: PARAMETRI DEL METODO DEL VALORE DI SOSTITUZIONE PER TIPOLOGIA DI CLUSTER**

	Caserme	Scuole	Ospedali	Carceri	Impianti Sportivi							
					Poligoni	Dromi	Piscine	Palestre / Palazzetti	Spogliatoi	Biglietterie	Impianti sportivi ecc...	
<b>Area</b>												
Dimensione (%)	200	80	65	75	100	100	100	70	100	100	70	
Prezzo (€/mq)												
min	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
max	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
<b>Costi</b>												
Costi costruzione (€/mq)	1.200	700	1.440	1.100	500	60	240	320	140	450	40	
Imprevisti (%)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Spese tecn./proget. (%)	10	8	8	7	8	8	8	8	8	8	8	
<b>Deprezzamento</b>												
Vita utile attesa (anni)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	

La variabilità è molto ampia, essendo i prezzi indicati riferiti all’intero territorio



nazionale. Per Cesenatico, si ritiene corretto ipotizzare un valore non troppo superiore al valore medio di 55 €/m<sup>2</sup>, e cioè 60 €/m<sup>2</sup> di terreno, che con l'indice di 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per la tipologia Fc equivale all'incidenza d'area di 100 €/m<sup>2</sup>.

Con queste premesse, il valore "ante variante" è pari a 1.100 €/m<sup>2</sup> x 920 m<sup>2</sup> = 1.012.000 €

## 10.2. VALORE POST VARIANTE

Dopo la variante, il valore è determinato sostanzialmente all'edificabilità residenziale ammessa, il cui valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'immobile, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all'attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Mentre per investimenti a rischio (ad esempio la trasformazione del PP n.17, in cui la domanda di mercato è molto bassa) si fa riferimento al WACC (costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore "real estate development", nel caso di specie, trattandosi di normali appartamenti in condomini di nuova costruzione e ad elevate performance rispetto all'edificio esistente, si può fare riferimento al saggio di rendimento di normali investimenti immobiliari, che si attesta intorno al 4%, con un piccolo rialzo dello spread per tenere conto che l'operazione potrà avvenire solo dopo avere realizzato/reperito spazi sostitutivi per il Distretto. Il saggio verrà quindi assunto pari al 4,5%.

Si può anche utilizzare (e nel caso di specie si utilizzerà) il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità



r = saggio di sconto assumibile pari al 4,5% *ut supra*  
n = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

Il numero di anni per la trasformazione deve essere necessariamente più alto rispetto ad analoghe valutazioni in quanto, prima della demolizione, occorre avere disponibili degli spazi sostitutivi in cui allocare i servizi attualmente soddisfatti dal Distretto

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezzario DEI “opere compiute”, realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni “reali”, e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata impostata nel mese di maggio 2019, con completamento a luglio 2019..

#### **10.2.1. Consistenza ragguagliata**

La consistenza vendibile è stata ricavata dagli elaborati Autocad forniti dall’AUSL, ed è pari a 920 m<sup>2</sup>.

#### **10.2.2. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al “prodotto trasformato” e cioè ad appartamenti in piccoli in Comune di Cesenatico, in prossimità del porto canale leonardesco.

#### **10.2.3. Beni affini a quello da valutare**

Il mercato di riferimento per la valutazione è quello relativo ad abitazioni in centro storico a Cesenatico, in prossimità del porto leonardesco.

Ca) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia “il Quadrifoglio”, lungo il Porto Canale di Levante, si vende casa a schiera. Le finestre hanno tutte i doppi vetri. La casa ha uno spazioso ingresso che immette in una sala arredata, cucina separata, due camere, una matrimoniale ed una singola grande, due bagni spaziosi, 70 m<sup>2</sup> commerciali, **classe energetica G**, prezzo richiesto 300.000 €, prezzo unitario  $300.000/70 = 4.285 \text{ €/m}^2$

Cb) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia “Home solution”, Via Marino Moretti 27, Piano primo: Ingresso indipendente - Soggiorno cucina con vista sul porto canale - Disimpegno - Bagno - Camera da letto matrimoniale. Piano secondo: Camera da letto matrimoniale con balcone - Bagno – Soppalco, superficie commerciale 63 m<sup>2</sup>, **classe energetica A**, prezzo richiesto 420.000 € **corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di 6.666 €/ m<sup>2</sup>**;

Cc) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia immobiliare in Via Fiorentini, Nel centro storico di Cesenatico adiacenze Pescheria e porto canale, appartamento trilocale in piccola



palazzina storica recentemente ristrutturata. Al piano primo, è composto da zona giorno, cucina abitabile, bagno con vasca, ampia camera da letto con grande cabina armadio/ripostigli, cantina pertinenziale, balcone. L'immobile gode di doppio affaccio su corte interna molto gradevole e sul porto canale, superficie commerciale 65 m<sup>2</sup>, **classe energetica D**, prezzo richiesto 285.000 € corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di 4.385 €/ m<sup>2</sup>;

Cd) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia "Lorenzo Lombardini", "Cesenatico - porto canale lato ponente - al piano primo e ultimo in piccolo contesto di sole 4 unita' appartamento con affaccio e vista sul canale storico leonardesco composto da: ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno con balconcino affacciato sul canale, bagno. Al piano superiore servito da scala in legno camera da letto singola, camera da letto matrimoniale ed ulteriore bagno, dotato di ampio terrazzo con tettoia in legno condonata di m<sup>2</sup> 20, superficie commerciale 100 m<sup>2</sup>, classe energetica ND, prezzo richiesto 400.000 € corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di 4.000 €/ m<sup>2</sup>; **(interni bassi e soppalcati)**

Ce) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia "Cesenatico case", a 50 mt dal porto canale leonardesco, in condominio ben rifinito e curato, appartamento al piano primo con ascensore, composto da soggiorno con cucina, camera matrimoniale con parquet e bagno con box doccia. Ampia cantina al piano seminterrato accessibile anche con scivolo e posto auto privato interno alla corte condominiale, superficie commerciale 56 m<sup>2</sup>, classe energetica ND, prezzo richiesto € 209.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 3.732

Cf) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia "Quatarca", in palazzo storico, appartamento ristrutturato con tecniche di bioedilizia, **parzialmente al grezzo**. Ingresso, soggiorno angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, soppalco con camera. Posizione unica nel suo genere, con affaccio sul porto canale di levante, in posizione privilegiata e di interesse storico, **classe energetica G**, superficie commerciale 76 m<sup>2</sup> Prezzo richiesto € 300.000, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 3.947:

Cg) Offerta in vendita a Cesenatico, agenzia "Quatarca, nei pressi del porto canale di Cesenatico, nelle immediate vicinanze del Teatro appartamento al secondo e ultimo piano di palazzina di recente costruzione con accesso privato a corte condominiale comune (**no ascensore**) Ingresso semi-indipendente su zona giorno con cucina a vista, due camere da letto, bagno con box doccia e lavatrice, tetto in legno dalle altezze bellissime, lucernai con predisposizione motorizzata, finiture di pregio, due terrazzi, cantina di proprietà, **classe energetica D**, superficie commerciale 70 m<sup>2</sup> Prezzo richiesto € 300.000, corrispondente ad un





prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 4.285.

#### 10.2.4. Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sette comparabili rintracciati, scartando l'offerta Cb in quanto a prezzo unitario troppo elevato pur se di nuova costruzione ed unica offerta in classe energetica A e facendo presente che per l'alea di contrattazione, trattandosi di comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia - 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l'ubicazione si è considerato che tranne il comparabile Cg, gli altri comparabili hanno l'affaccio sul porto, molto richiesto, mentre il "subject" è a vicino al porto ma senza affaccio. La tabella di comparazione riportata sotto evidenzia prezzi medi omogeneizzati variabili da un minimo di 4045 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 4328 €/m<sup>2</sup>, un prezzo medio di 4208 €/m<sup>2</sup>, con uno scostamento massimo dalla media del 3,9%, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato di 4208 € in cifra tonda si avvicini al vero prezzo di mercato del bene trasformato.

TABELLA DI COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare, fabbricati residenziali zona porto canale												
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato												
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offerto/contrattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offerto	Ubicazione/accesso	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	conformità impiantistica	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	offerta	offerta	mag-19	4.285	1	0,9	0,95	0,98	1,05	1,04	1,04	4077,5
Cc	offerta	offerta	mag-19	4.385	1	0,9	0,95	0,98	1,02	1,09	1,03	4207,5
Cd	offerta	offerta	mag-19	4.000	1	0,9	0,95	0,96	1,05	1,12	1,04	4015,5
Ce	offerta	offerta	mag-19	3.782	1	0,9	0,98	1	1,05	1,1	1,04	4006,9
Cf	offerta	offerta	mag-19	3.947	1	0,9	0,92	0,98	1,1	1,12	1,04	4103,6
Cg	offerta	offerta	mag-19	4.285	1	0,9	0,92	1	1,05	1,09	1,03	4182,5
MEDIA												<b>4098,9</b>

Il valore viene arrotondato a 4.100 €/m<sup>2</sup>.



### 10.2.5. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE E INCREMENTO DI VALORE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte da costruttori locali.

Nella valutazione si è considerato l'utile dell'imprenditore trasformatore pari al 15%, considerato il non elevato rischio dell'attività, le spese tecniche pari al 7% dell'opera, costi di commercializzazione pari al 1%, durata dell'intervento 5 anni (occorre preliminarmente disporre di spazi per il trasferimento delle attività del distretto, saggio di allineamento cronologico pari al 4,5% (tasso Eurirs a 15 anni più spread del 3,5%). Lo spread viene assunto più alto per tenere conto del fatto che l'intervento inizierà non prima di 2-3 anni da oggi.

Trattandosi di demolizione con ricostruzione senza aumento di carico urbanistico, si ritiene non siano dovuti oneri di urbanizzazione, mentre il contributo sul costo di costruzione è stato forfettizzato unitamente al costo della demolizione dell'esistente

Il calcolo della valorizzazione è quindi il seguente:

<b>DISTRETTO VALORIZZATO</b>		valore/costo unitario	
			valore/costo
valore post	920	4.100	3.772.000
costo costruz	920	1.400 -	1.288.000
Utile trasorm	15%	-	565.800
Costi tecnici	7%	-	90.160
Commercializzazione	2%	-	75.440
oneri vari (demolizione, contributi CC)		-	100.000
Resta			1.652.600
fattore di sconto, anni	5	4,5%	1,246
<b>Valore scontato con destinazione B1</b>			<b>1.326.131</b>
<b>valore ante</b>	920	1100	<b>1.012.000</b>
INCREMENTO			314.131
CONTRIBUTO STRARDINARIO 50%			157.065
<b>INCREMENTO VALORE DI COMPETENZA AUSL</b>			<b>157.065</b>
<b>in cifra tonda</b>			<b>157.000</b>

A tale valore va aggiunto il valore attuale della concessione gratuita trentennale dei posti auto già oggi a servizio esclusivo del fabbricato, che viene valutata come segue:



concessione trentennale sul parcheggio già in uso al distretto sociosanitario, di circa  $18 \times 5 = 90 \text{ m}^2$  in cifra tonda, attualmente costituito da quattro posti auto normali e due posti auto per portatori di handicap. La valutazione può essere fatta in base alla capitalizzazione dei redditi di un posto auto centrale, pubblico e a pagamento.

Secondo quanto indicato dall'ATR di Forlì-Cesena, che gestisce i parcheggi, a Cesenatico un posto auto pubblico a pagamento in zona centrale (via Saffi) incassa mediamente 847 €/anno, in via Roma 473 €/anno. Considerata le caratteristiche della zona, si ipotizza (ai soli fini della valutazione) un incasso potenziale intermedio, pari a 650 €/anno, che capitalizzato per trenta anni (durata della concessione) al 4,5% e scontato all'attualità corrisponde ad un valore della concessione per ogni posto auto di 10.578 € ed un valore per sette posti auto pari a  $10.578 \times 7 = 74.000 \text{ €}$ .

Pertanto la valorizzazione netta del Distretto Sanitario di Cesenatico è pari a 177.000 € (centosettantasettemila euro), a cui va aggiunto il valore della concessione esclusiva di 6/7 posti auto (o anche, dei  $90 \text{ m}^2$  attualmente in uso esclusivo del Distretto) pari a ulteriori 74.000 euro, per complessivi 258.000 euro

## **11. NOTE**

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile



rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;

f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;

g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

## 12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare che l'incremento di valore dell'immobile in esame a seguito della variante urbanistica proposta, è pari al 50% per contributo straordinario al Comune, in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 157.000 (centosettantasettemila euro)**


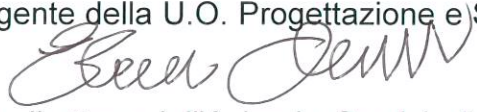

A tale incremento va sommato il valore della concessione gratuita trentennale di circa 90 m<sup>2</sup> per parcheggio esclusivo del fabbricato, in corrispondenza dei posti auto attualmente a disposizione del distretto sociosanitario, valutata

**€ 74.000 (settantaquattromila euro)**

e così complessivamente **€ 231.000 (duecentotrentunomila euro)**

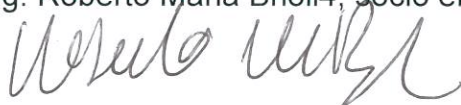
Cesenatico, il 29...luglio 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;  

- ing. **Elena Masinelli**, Dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;  

- Dott. **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;  


Il Coordinatore – relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli<sup>4</sup>, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni







vedi relazione

## **ALLEGATI**



# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CESENATICO (FC)

Località Zadina, Via Mazzini

PROPRIETÀ COMUNE DI CESENATICO



**Il bene da stimare è un'area edificabile "B1" all'interno del quadrato rosso**

## Sommario

.....	1
SCHEDE RIASSUNTIVE .....	2
Situazione locativa in essere .....	2
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE .....	3
3. DESCRIZIONE.....	4
4. PROPRIETÀ .....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
6. DATI CATASTALI .....	6
7. CONSISTENZA.....	6
8. STATO DI MANUTENZIONE .....	6
9. SITUAZIONE LOCATIVA .....	6
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
10. 1. Epoca di riferimento .....	8
10. 2. Consistenza ragguagliata.....	8
10. 3. Mercato omogeneo di riferimento .....	8
10. 4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento .....	8
10. 5. Prezzo unitario rilevato dal mercato .....	10
11. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE .....	11
12. NOTE.....	12
13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	12
ALLEGATI.....	14

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** (alienazione in permuta)

**Epoca di riferimento della valutazione:** maggio 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2019

**Indirizzo:** Viale Giuseppe Mazzini snc, Località Zadina, Cesenatico, FC

**Descrizione:** Lotto di terreno edificabile, zona di completamento B1 a mare della ferrovia

**Data di costruzione:** Terreno privo di manufatti valutabili

**Consistenza:** 404 m<sup>2</sup> (dato catastale)

**Proprietà:** Comune di Cesenatico

**Attuale uso:** Corte – deposito - discarica

### Identificativi catastali:

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
3	245	SEMINATIVO	3	404

### *Situazione locativa in essere*

**Conduttore:** non risultano contratti di locazione, il terreno è nella piena disponibilità del Comune di Cesenatico.

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è un lotto di terreno edificabile di conformazione rettangolare e giacitura piana, attualmente utilizzato come corte e deposito di materiale.

Lo scopo della valutazione è l'alienazione, in permuta con terreno di proprietà AUSL della Romagna che verrà acquisito del Comune di Cesenatico al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto ("ciclodromo" ed altre attrezzature sportive) valutato con separata stima.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è nella parte "ponente" del Comune di Cesenatico,

**2.1.** in località denominata "Zadina", in prossimità del confine con il Comune di Cervia, all'interno del territorio urbanizzato, in zona a confine con "area di riqualificazione urbana" destinata a parco pubblico, molto gradevole che conferisce "amenità" alla zona;

**2.2.** con accesso dal viale Mazzini, a poche centinaia di metri dallo svincolo della SS 16 Adriatica; la distanza tra lotto ed il mare è di circa 600 m, attraverso il parco

**2.3.** il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di costruzione abbastanza recente. Le caratteristiche dell'edificato all'intorno sono buone, i fabbricati dell'intorno sono prevalentemente costituiti da villette (anche con una certa ricerca estetica) o da piccoli condomini.



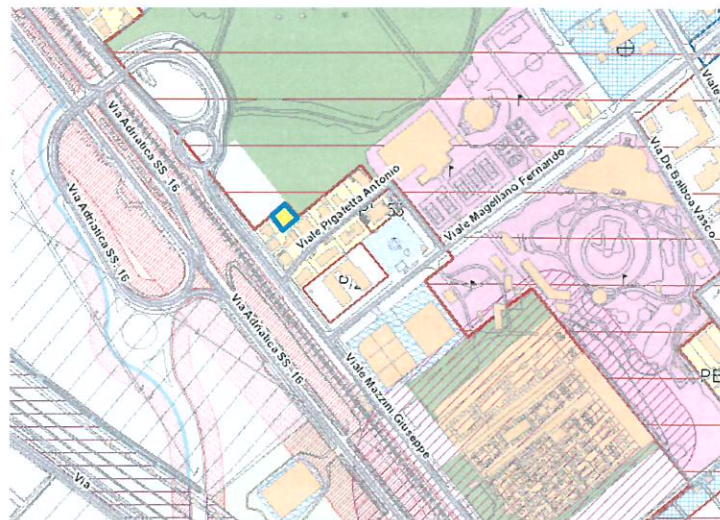
La zona è ben servita, dal Viale Magellano si arriva al mare con un percorso di 700 m circa.

Lungo il Viale Magellano si trova il parco acquatico "Atlantica", che anche se non recente costituisce comunque un'ottima attrattiva, con giochi acquatici, piscine, scivoli, campi da gioco, area relax, area pic-nic, una grande piscina circolare con onde artificiali, ed un

atollo dove si svolgono gli eventi e le animazioni.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTESTO URBANISTICO l'area è contornata in azzurro

### 3. DESCRIZIONE

Come accennato in precedenza, il terreno oggetto di valutazione è con destinazione "residenziale di completamente B1".

La conformazione è rettangolare regolare e la giacitura è pianeggiante.

L'area è delimitata da proprietà private lungo i lati sud ovest e sud est, e dal parco con accesso dalla Via Mazzini sugli altri due lati dal centro sportivo

Attualmente l'area è utilizzata come area di deposito".

Le aree limitrofe a sud est sono tutte edificate con fabbricati di discreta qualità e tipologia prevalente a villette, mentre sugli altri lati il lotto si affaccia direttamente sul parco.

L'accesso è comodo ed agevole da strada di accesso al parco che si dirama dalla via Mazzini, dalla quale il lotto dista circa 30 metri.

### ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### 4. PROPRIETÀ

La proprietà è per intero del COMUNE DI CESENATICO con sede in CESENATICO codice fiscale 00220600407.

### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 11 in data 24/01/2001 e successive modificazioni, l'area in oggetto



è all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (ne costituisce il limite, il che è positivo perché preserva la destinazione a parco dell'area esterna),

La destinazione è "residenziale di completamento B1" disciplinata dall'art 39 delle NTA:

*Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:*

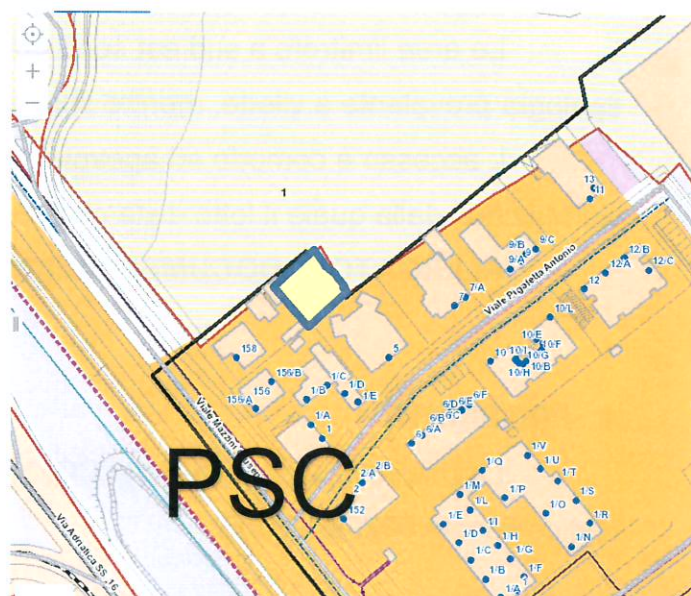
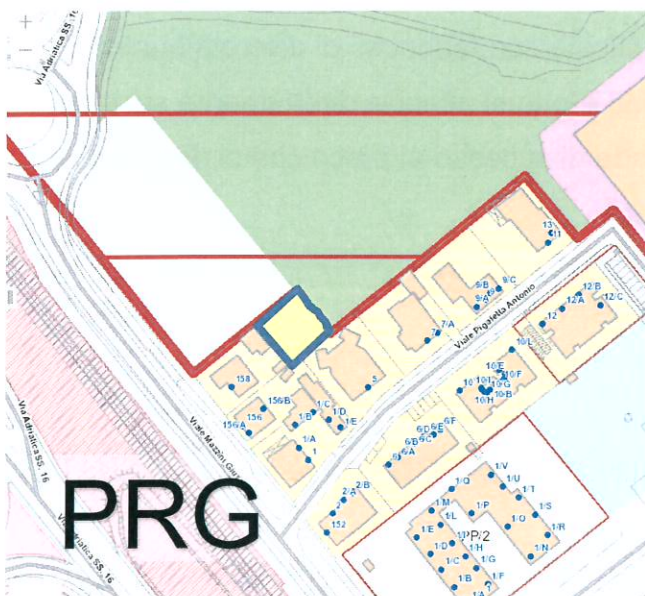
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

*ed in base ai seguenti parametri: Zona a mare della ferrovia:*

*con esclusione degli interventi inseriti nei P.U.A., nei P.P. e nei P.U.:*

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 60,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria), di cui non meno del 30% di Sc e non più del 50% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Sa (superficie accessoria ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria;
- Hf= m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;1

Il comune di Cesenatico dispone anche di PSC approvato, in cui le aree de quo



sono classificate come "ambiti urbani consolidati", art 3.21 delle NTA, del PSC, "Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili

presenti e di miglioramento delle dotazioni.

## **.ALLEGATO 2 STRALCIO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

### **6. DATI CATASTALI**

Il complesso risulta così accatastato al C.T. di Cesenatico,

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
3	245	SEMINATIVO	3	404

intestata alla seguente ditta: COMUNE DI CESENATICO con sede in CESENATICO  
codice fiscale 00220600407– Proprietà per 1/1  
(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie).

### **7. CONSISTENZA**

La consistenza complessiva catastale risulta di 404 m<sup>2</sup>.

### **8. STATO DI MANUTENZIONE**

Trattandosi di terreno edificabile, senza fabbricati e con destinazione extraagricola, non esiste problema di stato di manutenzione.

### **9. SITUAZIONE LOCATIVA**

Il terreno è da considerarsi libero da vincoli di locazione.

### **10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il metodo per comparazione diretta è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Peraltro, non esiste, allo stato, un mercato delle aree edificabili (la domanda è molto scarsa, per eccesso di offerta di immobili invenduti), per cui la valutazione può essere al momento eseguita solo con il valore di trasformazione.

Nel caso di aree edificabili e progetti di sviluppo e di riqualificazione, il valore può essere determinato tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'area, e quindi dalla futura vendita degli spazi realizzati e dai relativi costi di realizzazione. Particolare importanza assume sia la stima dei tempi necessari alla realizzazione sia la

determinazione dei tempi di commercializzazione del prodotto finito, oltre che la individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all'attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data di riferimento della stima, e cioè maggio 2019.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Si fa riferimento, trattandosi di lotto in zona urbanizzata e pronto all'edificazione con intervento diretto, al saggio Eurirs a 15 anni (circa in media all'1% nell'ultimo semestre) con uno spread per il rischio dell'operazione pari al 3%.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi. Si tratta in pratica di un piano di trasformazione industriale, in cui però il valore dell'area a data attuale è l'incognita, che coincide con il VAN (Valore Attualizzato Netto) dei flussi di cassa per costruzione e vendita.

L'utilizzo di questo metodo è corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi. Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, si valutano i possibili tempi di realizzazione e di vendita del prodotto finito (l'arco temporale, nel caso di specie, può essere assunto pari a 3 anni), si considerano i tempi necessari per la progettazione, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere, e sia i costi che i ricavi si ripartiscono nei vari anni, imputandoli a ciascun anno per le quote di competenza secondo la previsioni di mercato indicate in precedenza.

Il procedimento di stima classico del valore di trasformazione, così come suggerito nel modello dell'Agenzia del Demanio, è invece più semplice ma comunque abbastanza affidabile, ed è basato sui seguenti elementi:

**Elementi principali:**

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

### **Procedimento di stima:**

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

$R_t$  = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle normative urbanistiche

$C_t$  = costi di trasformazione

$q^n = (1+r)^n$ , sconto all'attualità

$r$  = saggio di sconto (assumibile pari al WACC, 6% *ut supra*)

$n$  = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

#### **10.1. Epoca di riferimento**

I costi ed i valori sono tutti riferiti a maggio 2019: per i costi si è fatto riferimento al prezzo DEI "opere compiute", realizzato dal Collegio degli Ingegneri di Milano e tratti da costruzioni "reali", e quindi con elevata affidabilità.

Il sopralluogo è stato fatto il 24 aprile 2019, la perizia è stata redatta nei mesi di maggio, giugno e luglio 2019.

#### **10.2. Consistenza ragguagliata**

La consistenza vendibile è stata ricavata dai dati urbanistici, tenendo presente che normalmente rispetto alla Su "urbanistica" (in cui è possibile considerare il 30% di superficie accessoria al 60%), la Superficie commerciale vendibile è superiore del 14% circa, ed è quindi pari a  $404 * 0,6 * 1,14 = 276 \text{ m}^2$ .

#### **10.3. Mercato omogeneo di riferimento**

Il mercato omogeneo di riferimento per la valutazione è quello relativo al "prodotto trasformato" e cioè ad appartamenti in villetta in Comune di Cesenatico, in prossimità del bene da stimare (foglio catastale 3).

#### **10.4. Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento**

Si premette che nel foglio 3 si è trovata un'unica compravendita di appartamento, in condominio di recente costruzione, per cui si sono cercate anche offerte in vendita.

Si sono considerati i seguenti comparabili:

Ca) Atto di compravendita notaio Scardovi del 02/04/2018, Repertorio/Raccolta 150599/25276. La compravendita riguarda un appartamento al piano terra di un condominio ed un'ampia autorimessa all'interrato, aventi una superficie ragguagliata di  $\text{m}^2$  77, edificato nel 2010, ubicato in Cesenatico, località Zadina in via Pigafetta n.6 (a 50 m dal lotto oggetto di valutazione) e censito in Catasto al foglio 3 particella 1530 sub 3.cat A3 e sub 12 cat A6

Prezzo dichiarato € 150.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 1.950;

Cb) Offerta in vendita di appartamento **da ristrutturare** (costruzione primi anni '60 del secolo scorso), in zona Zadina, al terzo piano servito da ascensore .L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, ampio balcone, due camere da letto e un solo bagno. Prezzo richiesto 130.000 €, superficie commerciale 70 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 1.860.

Cc) Offerta in vendita di appartamento in viale Mosca 30 al terzo piano in un condominio anni '70, composto da sala da pranzo, angolo cottura, due camere da letto, bagno ed ampio terrazzo su due lati (possibilità di mangiare all'esterno) con esposizione lato mare. Ripostiglio al piano terra. Richiesta euro 148.000,00 superficie commerciale 66 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.242.

Cd) Offerta in vendita di porzione di villetta bifamiliare Viale dei Pini 47, costruzione anni'90 circa, su due livelli così composti:- piano terra con spazioso giardino su tre lati, salotto-sala da pranzo, cucina, ripostiglio e bagno;- piano primo con due camere da letto matrimoniali ognuna con affaccio su un balcone e bagno. Richiesta euro 260.000,00 superficie commerciale 97 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.680

Ce) Offerta in vendita di bilocale Viale Mosca 30, situato al quarto piano in condominio anni 70 ristrutturato circa nel 2000, composto da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, ampia camera da letto, bagno e due balconi. Richiesta euro 125.000,00 superficie commerciale 52 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.403.

Cf) Offerta in vendita di villetta a schiera in viale Washington su tre livelli con due giardinetti e zona parcheggio privato. Risulta composta da:- piano terra con garage e giardini. piano primo con sala da pranzo/soggiorno, cucina a vista, bagno e due balconi. piano secondo con due camere da letto matrimoniali, bagno e balconi. Richiesta euro 300.000,00 superficie commerciale 120 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.500

Cg) Offerta in vendita di trilocale Viale Londra 11, situato al quinto ed ultimo piano in condominio anni '80. Composto da salotto/sala da pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone. Richiesta euro 180.000,00 superficie commerciale 62 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 2.903.

Ch) Offerta in vendita di trilocale in Viale Mazzini, costruzione anni '70. L'immobile è composto da ingresso con salotto-sala da pranzo, cucinotto, corridoio, due camere da letto, bagno e balcone sulla zona giorno. All'appartamento sono abbinati una cantina nell'interrato ed un garage al piano terra. Richiesta euro 265.000,00 superficie commerciale 81 mq, corrispondente ad un prezzo unitario, in c.t., di €/ m<sup>2</sup> 3.271.

### 10.5. Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore trasformato. Si è pertanto fatta una omogeneizzazione tra i sette comparabili ritenuti affidabili rintracciati (il comparabile Ch) riporta un prezzo molto più elevato rispetto ai prezzi di zona, per cui viene ritenuto non affidabile e pertanto scartato). Il mercato è stato modesto ma “stabile” nell’intervallo di tempo in cui sono compresi i comparabili (da aprile 2018 a maggio 2019) per cui si è utilizzato il coefficiente 1. Per l’alea di contrattazione, nel caso dei comparabili costituiti da offerte in vendita e non da atti compravendita reali, si è fatto riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Bankitalia- 4° trimestre 2018, che indica uno sconto medio del 10%. Per l’ubicazione si è considerata sia la distanza dal mare che la prossimità al parco, per la consistenza si tenuto anche conto della distribuzione su più piani dei comparabili Cd e Cf). La tabella di comparazione riportata nella pagina seguente evidenzia prezzi medi omogeneizzati e riferibili al “subject” variabili da un minimo di 2630 €/mq ad un massimo di 2814 €/mq, un prezzo medio di 2.700 €/mq in cifra tonda, con uno scostamento massimo del 4%, più che accettabile, per cui si ritiene che il prezzo unitario calcolato si avvicini al vero prezzo di mercato del bene.

TABELLA DI COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare, abitativo località Ponente													
coefficienti di omogeneizzazione e valore omogeneizzato													
Rif. Dato	Natura del dato	Tipologia dato	Epoca di riferimento dato	Valore unitario offero/contrattualizzato	Allineamento temporale	Alea di contrattazione per prezzo offero	Ubicazione/accesso	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo manutentivo	conformità impiantistica	Aggiamento scoperto	Più probabile valore unitario in €/m <sup>2</sup>
Ca	rogito	prezzo	mag-18	1.950	1	1	1	0,95	1,15	1,1	1,05	1,1	2706,6
Cb	offerta	offerta	mag-19	1.860	1	0,9	0,95	0,95	1,2	1,3	1,05	1,1	2722,1
Cc	offerta	offerta	mag-19	2.242	1	0,9	0,92	0,95	1,2	1,1	1,05	1,1	2688,7
Cd	offerta	offerta	mag-19	2.680	1	0,9	0,92	0,85	1,1	1,15	1,05	1,05	2630,6
Ce	offerta	offerta	mag-19	2.403	1	0,9	0,95	0,95	1,1	1,1	1,05	1,1	2727,8
Cf	offerta	offerta	mag-19	2.500	1	0,9	0,95	0,9	1,15	1,1	1,05	1,05	2683,0
Cg	offerta	offerta	mag-19	2.903	1	0,85	0,9	0,95	1,1	1,05	1,05	1,1	2814,5
MEDIA													<b>2710,5</b>

che si arrotonda a 2700 €/m<sup>2</sup>.

## 11. VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Come indicato al precedente paragrafo 10, si utilizzerà il metodo classico suggerito nel modello di stima dell'Agenzia del Demanio,

$$V_{mb} = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Per la valutazione occorre individuare, oltre al valore del prodotto finito di cui al paragrafo precedente, anche i costi di produzione: si è fatto riferimento al prezzario DEI predisposto dal Collegio degli ingegneri di Milano, con alcuni adattamenti al mercato locale sulla base delle informazioni assunte da costruttori locali.

Nella valutazione si è considerato l'utile dell'imprenditore trasformatore pari al 15%, considerato il rischio dell'attività, le spese tecniche pari al 7% dell'opera, costi di commercializzazione pari al 1%, durata dell'intervento 3,5 anni a partire da oggi, saggio di allineamento pari al 4%.

VALUTAZIONE			
1	Valore unitario del fabbricato res finito		2700
2	utile imprenditore trasformatore	15%	-405
3	costo costruzione		-1300
4	incidenza costi urbanizzazioni + oneri*		-70
5	incidenza spese tecniche su 4	7%	-91
6	costi commercializzazione	1%	-27
	RESTA, VALORE UNITARIO incidenza suolo		<b>807</b>
	INCIDENZA SCONTATA	anni	saggio
	ALL'ATTUALITA'	3,5	4%
	consistenza del fabbricato, sup. "vendibile" in m <sup>2</sup>		276
	<b>valore del terreno</b>		<b>194.399</b>
* oneri calcolati dal comune, complessivamente 18.763 euro			

Si è quindi ricavato il valore dell'incidenza del "fattore produttivo suolo" sulla superficie vendibile, pari a 703 euro/m<sup>2</sup> scontato all'attualità.

Moltiplicando detto valore per la superficie vendibile, si ottiene il valore a data attuale del terreno da cedere ad AUSL DELLA ROMAGNA da parte del Comune di Cesenatico, pari pertanto a

194.000 € (centonovantaquattromila euro in cifra tonda).

## 12. NOTE

Si espongono alcuni limiti della presente valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore.

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le documentazioni fornite dai Committenti (comune di Cesenatico, ASP del distretto di Cesena Valle del Savio ed AUSL della Romagna); non si è quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri piombi che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti da sversamenti o da depositi; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni sono basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali; parimenti, non si sono eseguite indagini sulla presenza di campi elettrici o magnetici o altre sorgenti di radiazioni potenzialmente nocive;
- c) non sono state effettuate indagini geognostiche né agro-pedologiche, salvo la consultazione della cartografia tematica della regione Emilia-Romagna;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- f) le consistenze sia dei terreni che dei fabbricati sono state rilevate dagli elaborati catastali forniti dalle Committenti;
- g) per quanto attiene le normative urbanistiche vigenti e di progetto per i terreni oggetto di valutazione, sono state fornite dal committente Comune di Cesenatico.

## 13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

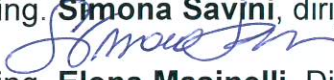
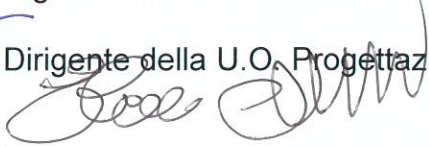

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in cifra arrotondata al migliaio di euro:

**€ 194.000 (centonovantaquattromila euro)**



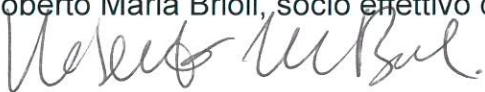
Cesenatico, il 29 luglio 2019

I membri della commissione di valutazione:

- ing. **Simona Savini**, dirigente del Settore n. 4 del Comune di Cesenatico;  

- ing. **Elena Masinelli**, Dirigente della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio - dell'Azienda USL della Romagna;  

- Dott **Alessandro Strada**, direttore dell'Azienda Servizi alla Persona (ASP) del distretto Cesena - Valle Savio;  


Il Coordinatore – relatore - estensore della valutazione

- Ing. Roberto Maria Brioli, socio effettivo della Società Italiana di Estimo e Valutazioni



## **ALLEGATI**

Vedi relazione

