



-3.3.6) Identificazione catastale del bene.

Lotto di terreno edificabile di mq. 8.923 catastali, senza fabbricato sito in Comune di Forlì, via Masetti angolo via Golfarelli, identificato al C.T. del Comune di Forlì (All.to “H”),

al **Foglio 185**,

Particella 1050, seminativo di classe 2 di mq. 8.923, Reddito Dominicale €. 85,48, Reddito Agrario €. 57,60;
in capo alla ditta catastale:

S.CO.E.S. –Società Cooperativa Edile Stradale per azioni con sede in Forlì, p.iva 00125290403, proprietaria per 1/1.

- **Provenienza.**

Con atto di compravendita del Dott. Marco Maltoni di Forlì del 15/03/2010 Rep. n° 16.429 Raccolta n° 10.349 la ditta S.CO.E.S.- Società Cooperativa Edile Stradale per azioni acquistava dai signori Valbonesi Romano e Orano l'intera proprietà del lotto di terreno edificabile di mq. 8.923 censito al **C.T.** del Comune di Forlì al Foglio 185 Particella 1050.

- **Descrizione.**

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile di mq. 8.923 catastali inserito all'interno di un PUA sull'area posta in Comune di Forlì, tra le vie Golfarelli, Matti e Masetti.



Alla data del sopralluogo il terreno era ricoperto da erba spontanea.



Per il medesimo PUA in data 21/12/2012 Rep. n° 22404 trascritto a Forlì il 09/01/2013 Art. 278 la Società S.CO.E.S. – Società Cooperativa Edile Stradale per azioni sottoscriveva con il Comune di Forlì convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nel primo stralcio del comparto.

Dalla Delibera di Consiglio Comunale di Forlì n° 271 del 24/10/2012 avente ad oggetto la discussione del PUA relativo al primo stralcio del comparto Zona D3.2-16 si evince che il soggetto attuatore (SCOES) si impegnava a cedere a titolo gratuito tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree a verde pubblico). Si evince altresì che il progetto, prevede, per le aree in esso comprese, la seguente utilizzazione:

- Superficie territoriale dello stralcio (ST)	Mq. 8.798,00
- St.[T]	Mq. 3.569,00
- Superficie fondiaria	Mq. 6.484,00
- Superficie da cedere al Comune	Mq. 2.314,00
- Posti auto pubblici	N° 13

- Destinazione Urbanistica.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Gen. n° 0007761/2010 allegato all'atto di compravendita si evince che secondo lo strumento vigente (variante al PRG “Adeguamento del Piano Regolatore Generale Vigente ai sensi dell'art. 43, comma 5, L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni “ approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 179 del 01/12/2008) risulta avere una destinazione urbanistica Sottozona D3.2-16 (zone produttive di espansione di nuovo insediamento da attuare) regolata dall'art. 108 delle Norme di POC, e dall'art. 63 delle norme di RUE.

- Consistenza.

Superfici complessiva catastale Mq. 8.923.

Superficie realizzabile Mq. 3.569.

- Valutazione.

Per stabilire il valore venale del terreno si intende applicare un doppio metodo di stima: quello di comparazione e quello di trasformazione.

- a) Stima per comparazione.

Terreni edificabili non urbanizzati ad uso produttivo, con un discreto indice di fabbricabilità hanno valori che variano da un minimo di €. 100,00 ad un massimo di €. 200,00 al mq di superficie realizzabile (La notevole differenza di valore è data dalla posizione del terreno e dalla capacità edificatoria).

L'ubicazione del nostro terreno vicino ad arterie stradali di grande importanza, quindi di discreta appetibilità, pone il valore di riferimento al livello medio pari a €. 150,00 al mq. di superfici realizzabile.

V. = Superficie realizzabile x valore di riferimento =

Mq. 3.569 * €./mq. 150,00 = **€. 535.350,00**

- b) Stima per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è dato da $V_t = V_m - K_{tr}$, ove: V_t = Valore bene da stimare, V_m = valore di mercato del bene trasformato, K_{tr} = costo di trasformazione (teoria, procedure di valutazione- Edizioni Agricole).

Sulla base dello schema di stralcio di PUA è prevista la possibilità di edificare immobili ad uso produttivi per una superficie complessiva di mq. 3.569,00

Per tale superficie si ipotizza un prezzo di vendita del manufatto finito in €. 900,00 al mq, con un ricavo lordo pari a €. 3.212.000,00 (mq. 3.569 * €./mq. 900,00).

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si stimano:

(Mq. 3.569,00 * €/mq. 500,00) = €. 1.784.500,00

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, etc), quantificati forfettariamente nel 10%

(€. 1.784.500,00 * 10%) = €. 178.450,00

- Oneri di OO.UU. e costo di costruzione, da versare all'Amministrazione, conteggiati forfettariamente nel 15%,

(€. 1.784.500,00 * 15%) = €. 267.675,00

- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 24 mesi) a forfait €. 225.000,00;

- imprevisti 8% sui costi

(€. 1.874.500,00 * 8%) = €. 149.960,00

Per un costo complessivo pari a €. 2.634.075,00 (€. 1.784.500 + €. 178.450,00 + €. 267.675,00 + €. 225.000,00 + €. 149.960,00)

Vt = Vm - Ktr = €. 3.212.000,00 - €. 2.605.585,00 = €. 606.415,00,

(Valore venale di seconda stima)

Media delle stime:

(€. 535.350,00 + €. 606.415,00) : 2 = €. 570.882,50 **arr.to a €. 570.000,00**

-3.3.7) Identificazione catastale del bene.

Appezzamento di terreno senza fabbricati sito in Comune di Premilcuore, in via Roma, identificato al **C.T.** del Comune di Premilcuore (All.to "I"), al **Foglio 22**,