



-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,
contegiati 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.

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