[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA AI RAPPORTI ESTIMATIVI N. 000910107.Y0258 - 001016302.Y0258

FORLIMPOPOLI

gennaio 2018

SCOPE OF WORK 2

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE 2

DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI 2

ASSUNZIONI 3

VALUTAZIONE 4

1. Stabilimento [redacted] 4

2. Area dell'Ex Zuccherificio 5

2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico 6

2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale 7

3. Area Ex [redacted] 9

3.1 Ex [redacted]_Torre Direzionale 9

3.2 Ex [redacted]_Destinazione Residenziale 10

3.3 Ex [redacted]_Destinazione Social Housing 12

3.4 Ex [redacted]_Destinazione Direzionale 13

3.5 Ex [redacted]_Torre Direzionale Pubblico 14

4. Vasche RONCO 15

INQUADRAMENTO URBANISTICO 22

ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE 25

TEMPI DI VENDITA 27

ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI FORLI' 27

[redacted]

[redacted]

SCOPE OF WORK

Lo scopo del presente elaborato è di descrivere il processo valutativo utilizzato per le aree dell'ex stabilimento [redacted] a Forlimpopoli, in particolare si articolerà nei seguenti approfondimenti: descrizione dei metodi di stima utilizzati per la determinazione del valore attuale dei cespiti; esposizione delle assunzioni tecniche alla base delle valutazioni e considerazioni di mercato; inquadramento urbanistico finalizzato alla definizione dei tempi e dei costi dell'iter amministrativo per arrivare alla definizione di una convenzione di lottizzazione nell'ipotesi che tale iter possa migliorare l'appetibilità commerciale delle aree; analisi delle procedure all'asta del tribunale di Forlì.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE

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

Il complesso di presenta oggi composto da diverse porzioni distinte tra loro morfologicamente dalla rete viaria o riconducibili a fabbricati indipendenti. Tale suddivisione è stata funzionale sia al processo valutativo che all'ideazione di scenari di sviluppo.

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

- Stabilimento [redacted]
- Area dell'Ex Zuccherificio
- Area Ex [redacted]

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

DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI

[redacted]

[redacted]

L'analisi degli immobili ha portato alla scelta di applicare approcci valutativi differenti. In particolare mentre per lo stabilimento [redacted] è stata fatta una valutazione degli immobili nello stato in cui si trovano alla data della stima, per i due comparti Area dell'Ex Zuccherificio e Area Ex [redacted] è stato utilizzato il metodo che porta alla determinazione di un valore di trasformazione[1]. E' stata scelta questa metodologia estimativa in quanto risulta la più idonea per immobili che presentano potenzialità anche differenti dallo stato di fatto.
La scelta della metodologia del valore di trasformazione non implica un limite alla trasferibilità allo stato attuale dell'immobile. I tre lotti stimati sono infatti liberamente commerciabili nello stato in cui si trovano alla data del sopralluogo, non necessitando di opere o di azioni per poterli immettere sul mercato.
Il calcolo del valore futuro è stato effettuato attraverso la rilevazione diretta di dati di mercato con l'applicazione del Market Comparison Approach, o attraverso la rilevazione dei canoni di mercato con l'applicazione dell'Income Approach.
Il valore futuro viene quindi ricondotto alla data della stima attraverso l'analisi di un flusso di cassa che tiene in considerazione i tempi e i costi della trasformazione edilizia necessaria alla formazione del valore futuro. I costi di trasformazione considerati sono comprensivi sia dei costi delle opere edilizie (materiali e mano d'opera) sia delle spese tecniche e degli oneri necessari alla trasformazione. Questa precisazione è doverosa dal momento che, se in un prossimo futuro si arrivasse alla definizione di un piano di lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe (vedasi paragrafo "ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE").

ASSUNZIONI

Le valutazioni immobiliari sono state condotte conformemente agli Standard Europei ed Internazionali, e di conseguenza in conformità alle Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015, tramite l'applicazione dei Metodi di Stima riconosciuti dagli stessi, in considerazione di alcune assunzioni:

- Le volumetrie edificabili ipotizzate sono state desunte dai dati presenti nel Master Plan fornito dal cliente, verificandone la congruenza con gli strumenti di Pianificazione Urbana in vigore e con la Scheda d'Ambito A11-1 del PSC relativa al comparto Ex [redacted].
- Dal momento che nella Scheda si legge tra le Condizioni: "possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [redacted], soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali." per l'area dell'Ex Zuccherificio [redacted] stati considerati gli stessi parametri dell'Area Ex [redacted].
- La aree da cedere a standard previste dalla Scheda d'Ambito A11-1, sono state ipotizzate all'interno delle aree di proprietà pertanto non è necessaria l'acquisizione di ulteriori aree deputate a questo scopo e di conseguenza non costituisce un costo.
- Così come indicato dalla Scheda d'Ambito A11-1 la superficie relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.
- Il saggio di variazione dei prezzi del mercato immobiliare di riferimento nell'arco temporale dei tre anni futuri – previsto per la trasformazione – è stato assunto pari allo 0%.

[1] Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 R.3.2.5 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.
Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 N.2.5.10 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione (immobili in sviluppo) il valore di mercato è posto pari al valore di trasformazione. Il calcolo del valore di trasformazione viene determinato mediante l'impiego dell'analisi del flusso di

[redacted]

- Nell'ipotesi che vengano implementate le azioni necessarie alla definizione di un piano di lottizzazione si assume cautelativamente che l'incremento di valore delle aree non abbia una componente di utile, ma che sia dato dalla mera somma del valore ante operam e dei costi sostenuti.

VALUTAZIONE

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

1. **Stabilimento** [redacted]

Lo stabilimento [redacted] è costituito da più fabbricati tra loro collegati e funzionali allo svolgimento di alcune attività produttive per lo più riferibili al confezionamento.

I fabbricati risalgono a epoche costruttive differenti a partire dal 2007, la porzione più vicina alla strada è edificata su più livelli ed è adibita a reception, uffici, sale riunioni e laboratori, la porzione più interna è a un solo livello ed è adibita a magazzini. Completano il complesso un silos e l'area esterna esclusiva.
La superficie complessiva, misurata sulla base di alcune rilevazioni metriche a campione in loco, e riparametrata sulle planimetrie dell'ultimo intervento edilizio, è stata calcolata in complessivi mq. 9.646,5 commerciali (Superficie Interna Lorda) oltre a 21.787 mq di area esterna.
Si riporta di seguito il dettaglio delle superfici:

CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	Superficie Interna Lorda				
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	6226			
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1.	Altro - Silos	1661	0,15	249,15
	2.	Uffici	1881	1,35	2.539,35
	3.	deposito	790	0,80	632
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq)			
		21787			

La scelta del metodo di valutazione si è basata sull'analisi dell'attuale destinazione d'uso del complesso, sulle destinazioni d'uso ammesse e sullo stato manutentivo dei manufatti. Trattandosi di area produttiva e fabbricati in uso è stato scelto il metodo dei costi deprezzato.
Il metodo dei costi è infatti comunemente utilizzato per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o immobili per i quali l'attività di mercato non è sufficientemente frequente da consentire l'adozione del metodo comparativo e/o quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale. In alcune circostanze è utilizzato quale procedura primaria in relazione al mercato, in particolare in presenza di una buona disponibilità di dati che possono affinare l'accuratezza della procedura.
I costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato sono stati determinati in € 10.157.000.
E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture determinato in € 2.000.000 per ottenere un valore attuale di € 8.156.000.
Il valore determinato tiene in considerazione la naturale vocazione della struttura, la presenza di un raccordo ferroviario sul suolo di proprietà e la presenza del silos che renderebbe pronto il complesso alla re-immissione nel

[redacted]

[redacted]

ciclo produttivo completo di stoccaggio, impacchettamento e distribuzione dello zucchero. Lo stabilimento infatti dispone di tutte le caratteristiche fisiche necessarie allo svolgimento dell'intero ciclo produttivo: la materia prima potrebbe arrivare direttamente via strada ferrata al silos dove verrebbe conservata per essere successivamente impacchettata nella struttura dell'edificio adiacente. Il prodotto impacchettato verrebbe poi immagazzinato nei depositi dei quali la struttura è già dotata, in attesa delle distribuzione. L'appetibilità commerciale del complesso può pertanto esprimersi al meglio verso gli operatori del settore, vantando la possibilità di sfruttamento di tutte le caratteristiche già presenti in loco.

2. Area dell'Ex Zuccherificio

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

Denominazone lotto	**valore futuro**	**valore attuale**	**Costi di trasformazione**
[redacted]			

[redacted]

2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 11.024.000,00	€ 1.944.000,00	€ 8.893.000,00
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale	[redacted]	[redacted]	[redacted]

2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico

La vocazione dell'area è stata considerata in chiave più attuale ipotizzando il mantenimento di un legame con il passato produttivo, ma reinterpretato in funzione di nuove esigenze. La creazione e lo sviluppo di un Polo Tecnologico che possa essere incubatore di imprese, suggerito dagli studi condotti dalla proprietà, è risultato essere il punto di incontro tra tradizione e innovazione.

Il polo tecnologico ipotizzato si collocherebbe fisicamente in corrispondenza dell'attuale fabbricato a destinazione magazzino (via Amendola).

La valutazione è stata condotta ipotizzando la messa a reddito del futuro fabbricato destinato a Polo tecnologico. L'applicazione dell'Income Approach ha portato alla determinazione del valore futuro in complessivi €11.024.000, ipotizzando un canone medio di locazione di 40€/mq anno e un saggio di capitalizzazione del 5,08%. E' stato applicato un saggio di variazione dei prezzi pari a 0%, nell'ipotesi che il mercato immobiliare per questo particolare segmento non subisca variazioni nell'imminente futuro.

Per arrivare alla determinazione del valore attuale è stato ipotizzato un intervento di trasformazione ordinario, trattandosi del mantenimento di destinazione affine all'artigianale/industriale, in area area completamente urbanizzata e di facile accesso. E' stato pertanto impostato un flusso di cassa della durata di 24 mesi, con l'applicazione di un rendimento del 3,58 %.

Il valore attuale dell'area del Polo Tecnologico è stata determinata in € 1.944.000.

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	**PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)**	24
VALORE FUTURO	11.024.000		

TIPOLOGIA IMMOGILIARE

Descrizione	Superficie	Costo unitario (mq)	Costo
laboratori	15400	550	8.470.000

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Di cui:	%	€	
Impianti	40	3.388.000	8.470.000
Opere murarie	40	3.388.000	
Rifiniture	20	1.694.000	

ONERI PER COSTRUZIONE E URBANIZZAZIONE	169.000

[redacted]

[redacted]

PROGETTAZIONE, DL, SPESE E ONERI VARI	254.000
TOTALE	8.893.000

INDICI

Descrizione	Valore
Incidenza spese (%)	10
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
Rapporto complementare area immobili	1,9
Rendimento atteso	4,5
Saggio del terreno (%)	1,9
Saggio fabbricato (%)	4,5
Saggio rendimento (%)	3,58
Saggio rendimento (applicato) (%)	3,58

FLUSSI

Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	0%		%		
6	25%	2.223.250	%		-2.184.470,35
12	25%	2.223.250	33%	3.637.920	1.365.748,88
18	25%	2.223.250	33%	3.637.920	1.341.926,43
24	25%	2.223.250	34%	3.748.160	1.421.266,85
	100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO	1.944.000	**VALORE FINALE**	1.944.000

2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale

[2] Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana edizione 2015 R.3.4.1 e R.3.4.2.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3. Area Ex [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3.2 Ex [redacted]_Destinazione Residenziale

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3.3 Ex [redacted]_Destinazione Social Housing

[redacted]

[redacted]

3.4 Ex [redacted]_Destinazione Direzionale

[redacted]

[redacted]

3.5 Ex [redacted]_Torre Direzionale Pubblico

[redacted]

[redacted]

4. Vasche RONCO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Conclusioni:

Di seguito si riporta la tabella di riepilogo dei valori futuri, dei valori allo stato attuale e dei costi necessari per la trasformazione ipotizzati nello sviluppo delle valutazioni immobiliari:

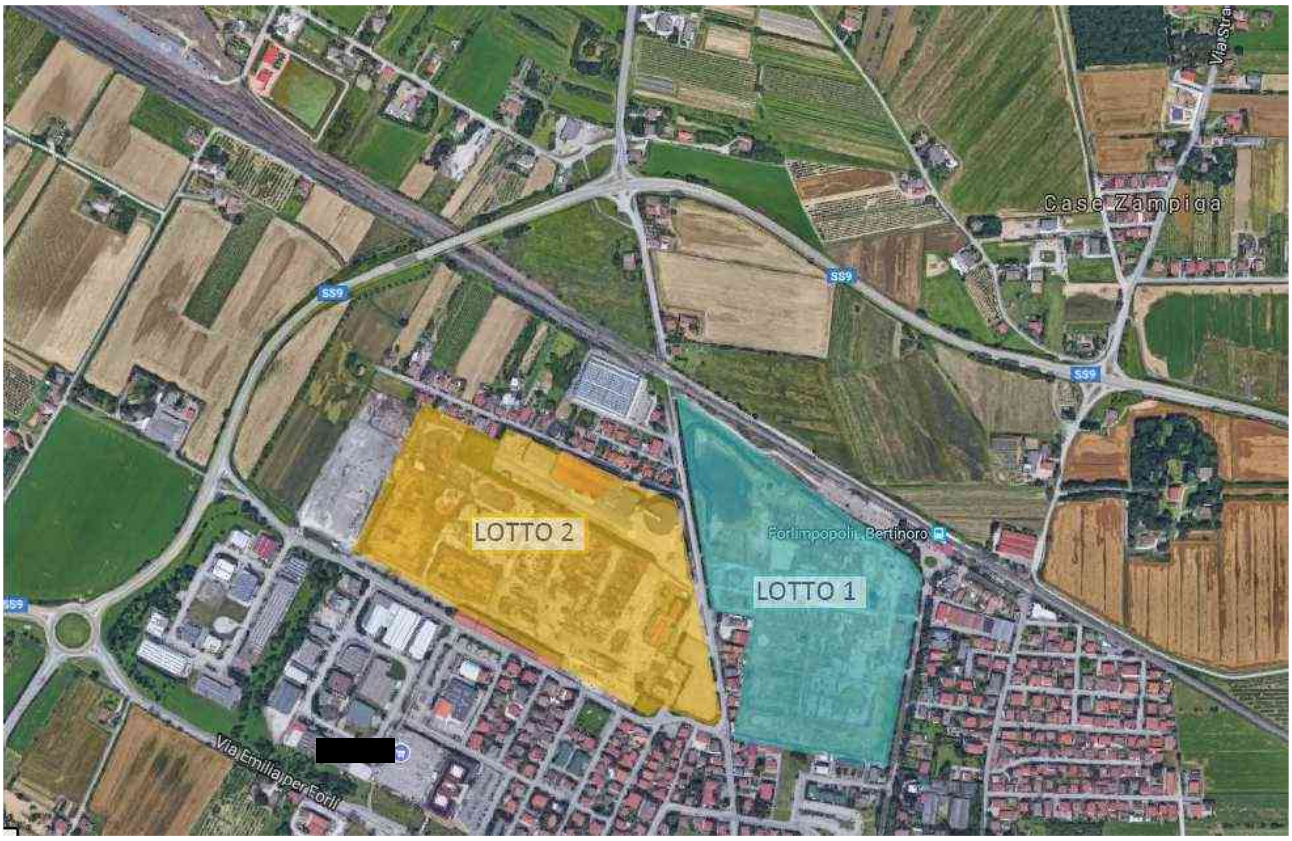
Denominazone lotto	**valore futuro**	**valore attuale**	**costi di trasformazione**
1. Stabilimento [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2.1 Ex Zuccherificio_Polo Tecnologico	€ 11.024.000,00	€ 1.944.000,00	€ 8.893.000,00
2.2 Ex Zuccherificio_Destinazione Residenziale	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.1 Ex [redacted]_Torre Direzionale	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.2 Ex [redacted]_Destinazione Residenziale	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.3 Ex [redacted]_Destinazione Social Housing	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.4 Ex [redacted]_Destinazione Direzionale	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.5 Ex [redacted]_Torre Direzionale Pubblico	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4. Vasche RONCO	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

INQUADRAMENTO URBANISTICO

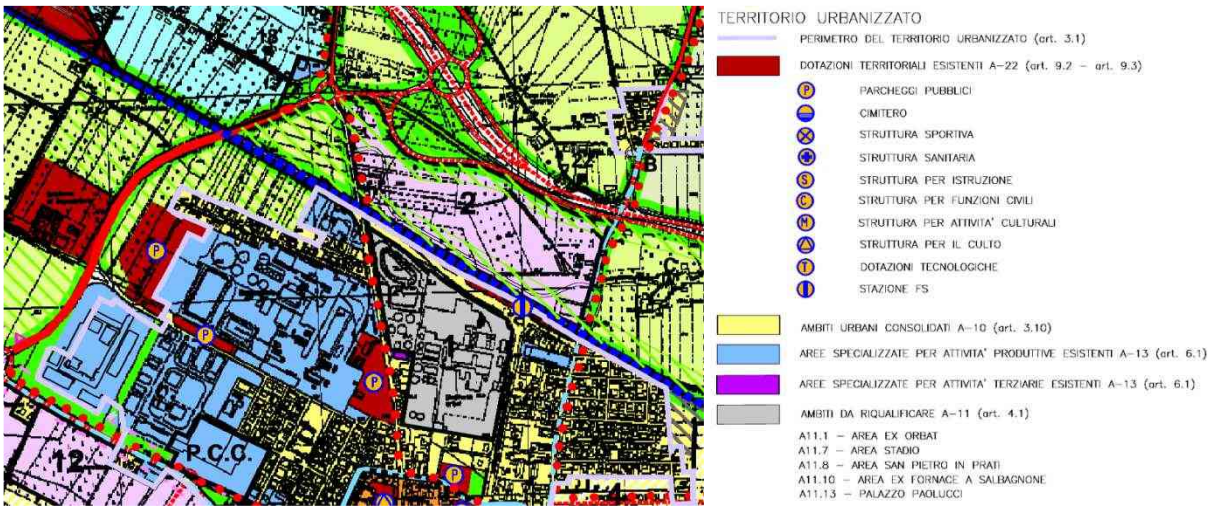
Il compendio in esame è costituito da due lotti, che per chiarezza di esposizione sono di seguito denominati Lotto 1 e lotto 2.

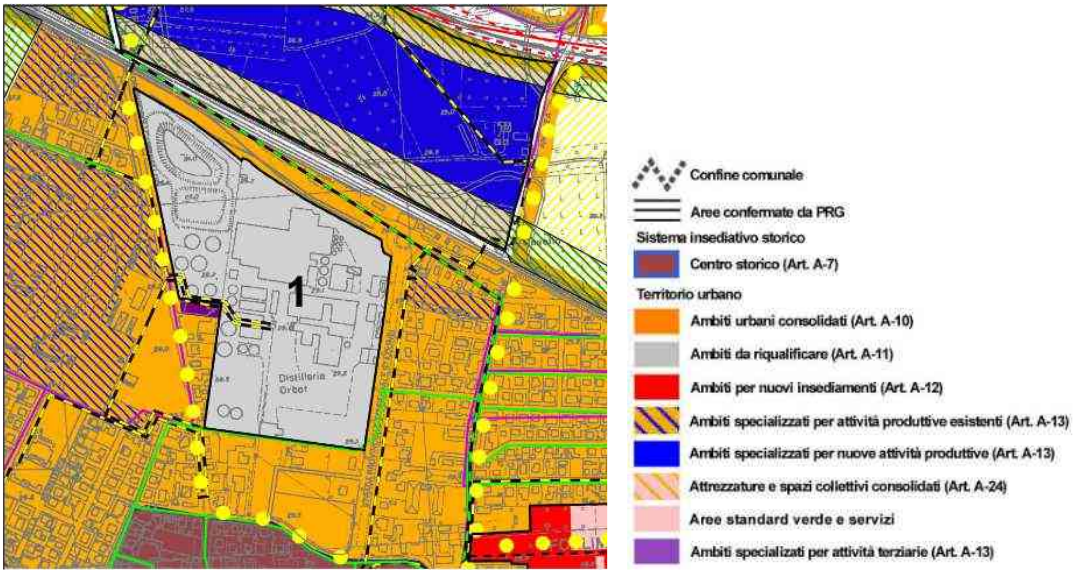


I lotti in oggetto ricadono rispettivamente in area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Forlimpopoli come:

- Lotto 1: "Ambiti da riqualificare A11, Comparto 01 di riqualificazione ex – [redacted]", disciplinata dall'art. A-11 del PSC vigente in variante approvato dal C.C. il 21.11.2016 con delibera nr. 45;
- Lotto 2: "Ambiti da riqualificare A13", disciplinata dall'art. A-13 del PSC vigente in variante approvato dal C.C. il 21.11.2016 con delibera nr. 45;

[redacted]





Stralcio PSC

[redacted]

In particolare per il lotto 1 il PSC ha già definito la scheda di intervento definendo obiettivi e condizioni per la riqualificazione del ex [redacted], come di seguito riportato:

COMUNE DI FORLIMPOPOLI — PIANO STRUTTURALE COMUNALE (Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.)	SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-1	ELABORATO 1b

Obiettivi

- recupero e reintegrazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa.
- realizzazione di servizi alla città.
- formazione di cerniera funzionale e di protezione ambientale tra l'area [redacted] e la città.

Usi

- In prevalenza residenza, terziario, servizi pubblici (in particolare nell'area dell'istruzione e culturale) e privati,
- attività produttive in quanto compatibili col contesto urbano.

Capacità insediabile

- La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000.
- Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni:

- SU produttiva derivabile:	mc. 57.000 : mt. 3 =	mq.	19.000	
- SU res.le derivabile :	mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 =	mq.	19.500	
- Totale	mc. 174.000	mq.	38.500	
- SU di nuova assegnazione		mq.	1.500	
- Totale			mq.	40.000
- SU produttiva/terziaria			mq.	20.000
- SU residenziale			mq.	20.000

- La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.

Condizioni

- realizzazione di sottopasso carrabile nei due sensi al di sotto della linea ferroviaria.
- Opere straordinarie di U2 e struttura per la cultura e l'istruzione o altra similare destinazione, con recupero della torre ottagonale.
- allestimento di elevata qualità architettonica ed urbanistica della quinta in affaccio sul viale della stazione.
- possibilità in sede di POC di riformulare i conteggi relativi ai volumi sulla base di apposito rilievo, e di variare la quantità di SU destinata a residenza ed SU per usi produttivi compatibili con la residenza e/o terziario.
- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [redacted] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.

Per il prosieguo della procedura attuativa sarà necessario come previsto dall'Art. 4.3 - Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC, attendere la definizione del POC al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale della sua validità.

Relativamente al lotto 2, invece, il PSC non ha ancora definito il comparto attuativo. I tempi di attuazione della riqualificazione dell'area, quindi potrebbero essere più lunghi.

Tuttavia, lo stesso PSC prevede per il comparto 1, precedentemente descritto ed inquadrato, la possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area [redacted] soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.

Secondo tale previsione si potrebbe ipotizzare la realizzazione di un unico più ampio comparto di riqualificazione costituito appunto dai lotti 1 e 2.

La definizione del nuovo comparto può essere demandata anche al POC, dovranno seguire la definizione del PUA ad iniziativa privata e relativa stipula di convenzione con il comune di Forlimpopoli, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA.

[redacted]

[redacted]

ANALISI COSTI E TEMPI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si stima che l'iter necessario per arrivare a poter presentare una richiesta di permesso di costruire e quindi all'attuazione delle pianificazioni possa richiedere un tempo di circa 5 anni.

In tale arco temporale sarà necessario effettuare le seguenti attività:

- presentazione di PUA;
- predisposizione di Convenzione di Lottizzazione;
- cessione e sistemazione di aree a verde;
- cessione e sistemazione di aree a parcheggio;
- cessione di area e realizzazione di edificio scolastico;
- realizzazione di sottopasso ferroviario a doppia corsia.

Tali attività comportano rispettivamente i costi di seguito descritti nell'arco temporale di 5 anni.

- *spese professionali per PUA*

La predisposizione del PUA prevede la predisposizione di elaborati tecnici che inquadrino l'intervento secondo i seguenti aspetti:

  - urbanistico con particolare attenzione alla verifica degli standard;
  - territoriale;
  - opere di urbanizzazione;
  - crono programma delle opere;
  - impatto insediativo e commerciale;
  - analisi del traffico;
  - schema di convenzione;
  - individuazione di eventuali sub ambiti;
  - impatto ambientale;
  - planovolumetrico dell'intervento.

Per tale progettazione si stima un costo di € 200.000

- *spese professionali ed imposte per Convenzione di Lottizzazione*

In tale categoria si considerano le spese notarili per la redazione dell'atto di convenzione di lottizzazione, oltre ad oneri di regolarizzazione e sistemazione catastale e le imposte per la registrazione e trascrizione dell'atto.

Complessivamente si considerano € 15.000.

- *costo dell'aree da cedere*

  Le aree da cedere sono quelle destinate a verde, a parcheggio ed alla realizzazione di edificio scolastico per le seguenti consistenze:
  - verde mq 33.000 (superfici rilevate da elaborato grafico master plan)
  - parcheggi mq 9.000 (superfici rilevate da estratto di mappa sulla base di mappa PSC)

[redacted]

[redacted]

- edificio scolastico mq 3.000 (ottenuti ipotizzando un edificio su 3 livelli fuori terra con piano terra di 1500mq e piani 1 e 2 di 750mq, rapporto di copertura del 50% corrispondente ad un lotto di 1500mq * 2 = 3000 mq)

Tali aree sono state stimate considerando un costo unitario di €/mq 5 per i parcheggi ed il verde e di €/mq 50 per quella destinata alla realizzazione dell'edificio scolastico.

Si riepilogano di seguito i costi da sostenere:

- area a verde mq 33.000 x €/mq 5 = € 165.000
- aree a parcheggi mq 9.000 x €/mq 5 = € 45.000
- area per edificio scolastico mq 3.000 x €/mq 50 = € 150.000

- *costo per la sistemazione a verde*

Per la sistemazione a verde dell'area individuata si considera un costo unitario pari a €/mq 30, a cui corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 990.000.

- *costo per la sistemazione a parcheggio*

Per la sistemazione a parcheggi dell'aree individuate si considera un costo unitario pari a €/mq 55, a cui corrisponde un costo complessivo dell'intervento di € 495.000.

- *costo per la realizzazione di edificio scolastico*

L'edificio scolastico da prevedere deve essere tale da soddisfare il potenziale insediamento residenziale di mq 36.500. Ai sensi dell'art. 9.2 co. 3 del PSC si prevede un abitante ogni 50 mq di superficie a destinazione residenziale, a cui corrispondono complessivamente 730 abitanti, e 4,5 mq/abitante per strutture scolastiche.

L'edificio scolastico deve avere pertanto una superficie complessiva di circa mq 3.300 ed il corrispondente costo di realizzazione può essere stimato pari a €/mq 900 per complessivi € 3.000.000.

- *costo per la realizzazione di sottopasso ferroviario*

Il sottopasso richiesto deve essere a due corsie e pertanto si stima che abbia una sezione trasversale di 3.5m x 7.5m per una lunghezza complessiva di circa 22m. Si stima un costo unitario pari a €/m 50.000, a cui corrisponde un costo complessivo di circa € 1.100.000.

Conclusioni:

L'analisi di dettaglio delle azioni necessarie ad addivenire ad un piano di lottizzazione hanno evidenziato tempi e costi allineati alle assunzioni propedeutiche alla determinazione del valore di mercato attuale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Infatti, con particolare riferimento ai costi della trasformazione rileviamo:

- costo totale per la sistemazione del verde e dei parcheggi pari a 1.485.000€, che costituiscono quota degli oneri concessori complessivi considerati, pari a 1.951.000€.

- costo complessivo della realizzazione di edificio scolastico e sottopasso ferroviario per un totale di

[redacted]

[redacted]

4.100.000€, che costituiscono quota dei costi di costruzione complessivi pari a 114.262.250€.

- spese professionali per la redazione del PUA pari a 200.000€ €, che costituiscono quota degli oneri professionali complessivi pari a 5.475.000€.

Non risultano di conseguenza costi aggiuntivi rispetto alla stima effettuata. Pertanto qualora si arrivasse alla messa in atto della lottizzazione, a parità di condizioni di mercato, il valore dei cespiti si incrementerebbe.

TEMPI DI VENDITA

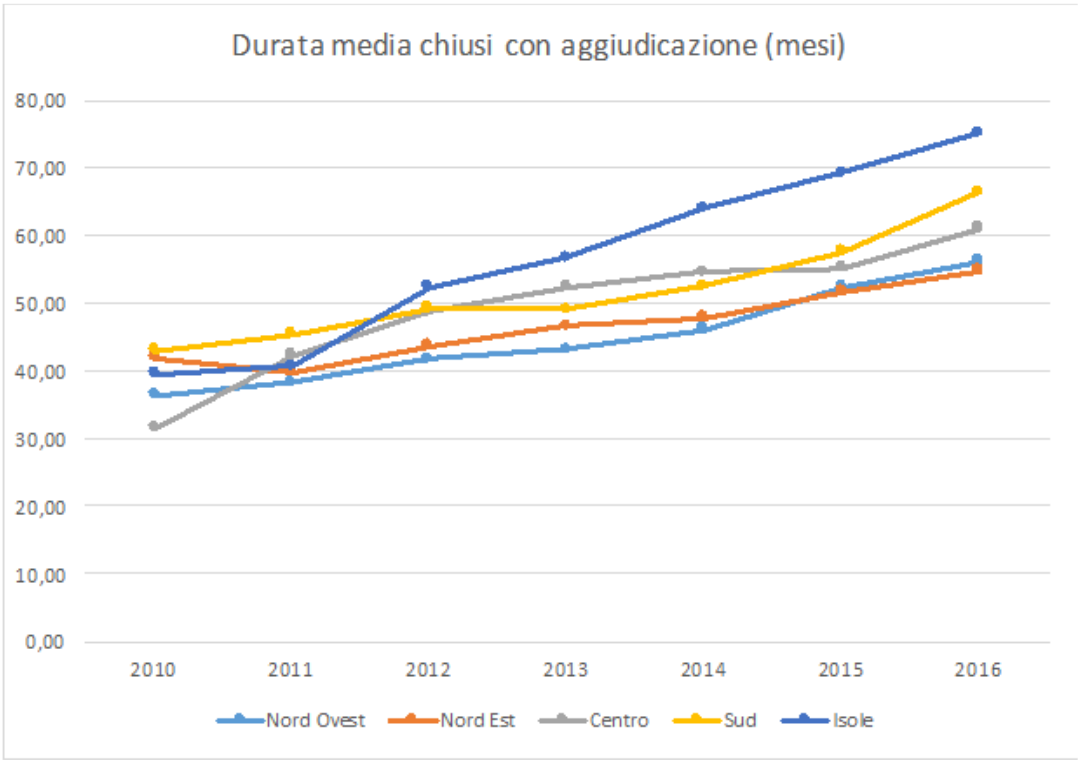
L'analisi dei tempi di vendita viene ordinariamente svolta analizzando il mercato immobiliare di rifermento.

Date le dimensioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, data la sua unicità sia per il territorio locale che sovralocale, dato lo scenario non definito relativo al possibile sviluppo delle varie porzioni che lo compongono, la stima dei tempi di vendita non può essere supportata da esperienze o casi analoghi. Lo sviluppo di indagini condotte su porzioni immobiliari più modeste e meno complesse, possono portare a indicare per l'insieme delle aree descritte dei tempi di vendite frazionate nel tempo tra i 2 e i 5 anni. Tempi inferiori potrebbero verificarsi a fronte di trattative ad hoc con la Pubblica Amministrazione o a fronte di manifestazione di interesse da parte di operatori di mercato eventualmente anche orientati all'uso di strumenti di programmazione sovralocali o forme di incentivazione per attività di pubblica utilità.

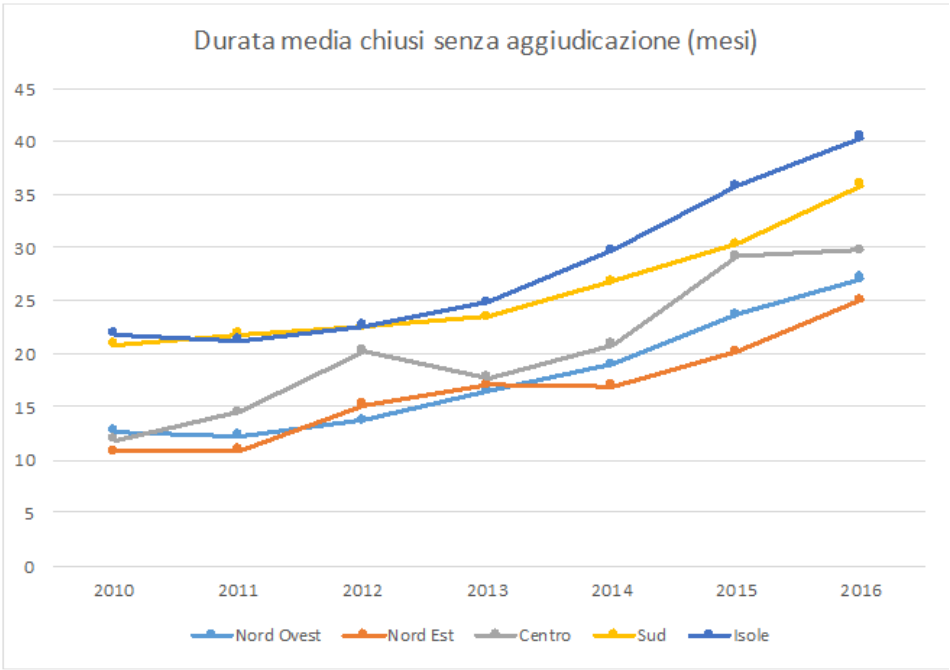
ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI FORLI'

Parallelamente allo studio dell'alienazione del patrimonio immobiliare di [redacted] sulla base della valorizzazione sopra descritta quindi in uno scenario di libero mercato, si è ritenuto utile effettuare un confronto su quella che potrebbe essere l'opzione di alienazione del patrimonio immobiliare in condizioni di vendita all'asta.
Le Esecuzioni Immobiliari sono procedimenti giudiziari che consentono di ottenere il soddisfacimento dei crediti attraverso la dismissione degli immobili di proprietà dei debitori, secondo le modalità disciplinate dal Codice di Procedura Civile.
Abbiamo a tal fine condotto uno studio dei tempi medi di vendita tramite procedura giudiziaria e dei ribassi medi rispetto al valore di mercato determinato in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio – CTU. Tale studio è particolarmente complesso a causa della disomogeneità dei dati, come ben descritto nella pubblicazione "STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI - giugno 2017" in particolare nei paragrafi *Disclaimer* e *Metodo di indagine e limiti* - A cura dell'Associazione [redacted]
Sulle tempistiche delle Esecuzioni immobiliari la pubblicazione citata prende a campione le procedure estinte: *"L'analisi svolta sulle procedure estinte, riguarda la classificazione dei fascicoli chiusi, o meglio, la distinzione tra procedure estinte a seguito di una vendita dell'immobile e a seguito di cause differenti dall'aggiudicazione, ponendo l'accento sulla "quantificazione" di essi: mediamente dai dati a nostra disposizione emerge che, a livello nazionale, i fascicoli del primo tipo sono il 29,8% sul totale delle procedure concluse, mentre quelli del secondo tipo circa il 69,6%."*
Dallo stesso rapporto emerge che la durata media dei fascicoli chiusi sia con aggiudicazione sia senza aggiudicazione ha visto una sensibile crescita negli ultimi anni:

[redacted]



Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli con aggiudicazione



Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli senza aggiudicazione

Mediamente, i tribunali di piccole dimensioni sembrano essere caratterizzati da una durata media superiore rispetto alle altre tipologie di uffici giudiziari: quelli medio-piccoli, medi, grandi e molto-grandi, soprattutto negli anni più recenti, presentano un andamento tra loro simile; al contrario quelli piccoli si discostano di oltre 10 mesi rispetto ai valori medi.

Nello specifico per il tribunale di Forlì – classificato come tribunale medio-grande – emerge che il tempo medio di

chiusura dei fascicoli è di 3,30 anni corrispondenti a 1204,40 giorni. Si ritiene utile precisare che lo studio riguarda tutte le tipologie immobiliari: considerando le caratteristiche del compendio in oggetto – sia per asset class sia per dimensioni – è ragionevole attendersi tempi medi di aggiudicazione superiori alla media.
Relativamente ai ribassi medi dei valori rispetto ai valori di mercato (individuati da CTU) è stata condotta una analisi focalizzata sul solo tribunale di Forlì, analizzando i dati a disposizione sui siti ufficiali relativi alle vendite all'asta.
Sono stati analizzati i dati relativi a lotti che comprendessero solo immobili a destinazione industriale/produttiva e terreni. I dati di valore, considerato il numero limitato di campioni disponibili, non è rilevante ai fini statistici, ma è un dato significativo per lo studio degli scenari possibili.
I dati emersi raffigurano un ribasso medio del valore pari al 45% con punte fino al 70% per quanto riguarda i terreni.