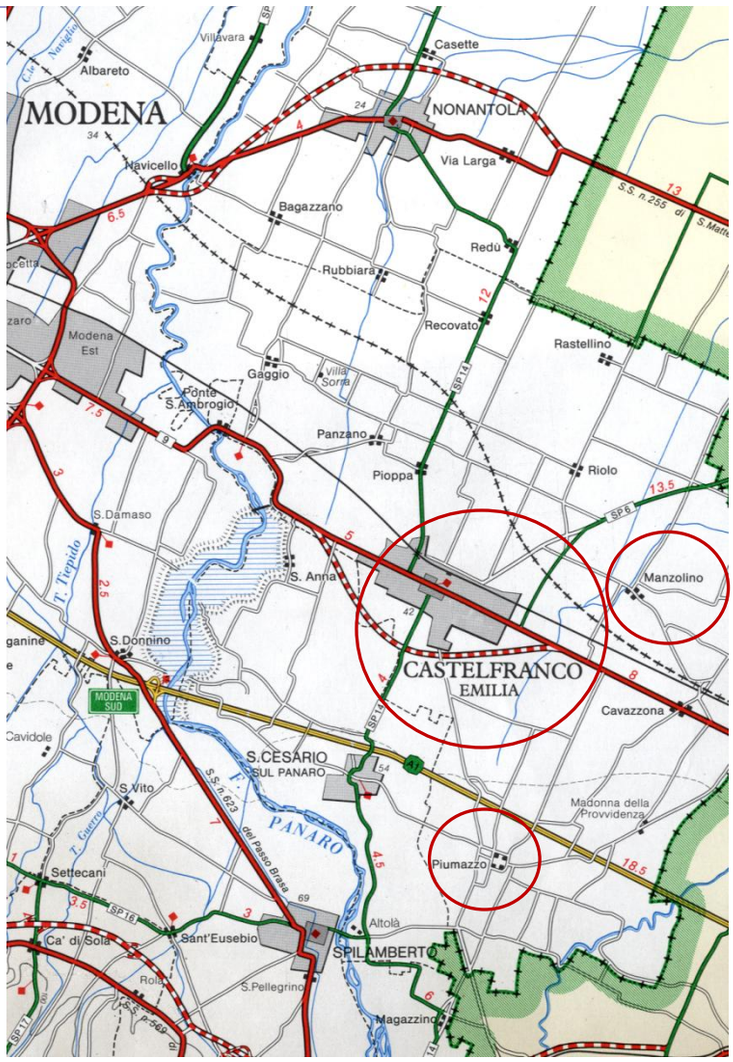
Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena-Territorio
Rua Pioppa, 22 – 41121 Modena – Tel. +390592059311 - up_modena@agenziaterritorio.it

prot. n. 7293/12
del 27/12/2012

oggetto

Relazione di stima del valore di mercato di aree poste in Comune di Castelfranco Emilia, oggetto di ipotesi di pianificazione urbanistica in ambito di approvzione di POC, da attuare mediante accordi con soggetti privati, finalizzata alla determinazione dei contributi di sostenibilità.



committente

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
Piazza della Vittoria, 8 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) – C.F./P. IVA 00172960361

prot. 7293 del 27.12.2012

Relazione di stima dei valori di mercato di aree poste in Comune di Castelfranco Emilia, oggetto di ipotesi di pianificazione urbanistica in ambito di approvazione del Piano Operativo Comunale, da attuare mediante accordi con soggetti privati, finalizzata alla determinazione dei contributi di sostenibilità.

INDICE

1 Caratteristiche della stima 3
2 Procedimento di stima 3
2.1 Terreni con potenzialità edificatoria 3
2.2 Terreni con suscettività edificatoria 4
2.3 Fabbricati da rilocalizzare 5
3 Valore di trasformazione 5
4 Articolazione del procedimento (valore di trasformazione) 7
4.1 Tempistica della trasformazione 8
4.2 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato 8
4.2.1 Dati di mercato 8
4.2.2 Caratteristiche degli alloggi realizzabili 9
4.2.3 Terreni con suscettività edificatoria a conduzione agricola 11
4.3 Costi diretti e indiretti di trasformazione 13
4.3.1 Costo tecnico di costruzione 13
4.3.2 Costi di gestione 14
4.4 Parametri finanziari dell'opera 14
4.4.1 Struttura finanziaria dell'opera 14
4.4.2 Oneri finanziari e tassi di sconto 14
4.4.3 Utile del promotore (developer) 15
5 Quesiti di stima 15
5.1 Forte Urbano - 29 AND 15
5.2 Tangenziale via Loda - 42 AND 15
5.3 Nuovo residenziale Bramante Castiglione - 51.2 AN/51.8 AN 15
5.4 Nuovo residenziale Bramante Castiglione (Orsi) - 51.3 AN 16
5.5 Residenziale Solimei - 54 AN 16
5.6 Residenziale Muzza Corona - 55 AN 16
5.7 Piumazzo Dotazioni Cimitero - 64 AD 16
5.8 Piumazzo ex KIWI - 73 AN 16
5.9 Piumazzo Nuovo residenziale - 74 AN 16
5.10 Manzolino Nuovo residenziale Nord - 84 AN 17
5.11 Castelfranco Nuovo residenziale Ovest Capoluogo – 46 AD e Cavazzona - 104 AN 17
5.12 Piumazzo Caseificio "Cà Nova" 17
Articolazione del procedimento 59
Costo di riproduzione deprezzato 60
Valore dell'immobile 62
6 CONCLUSIONI 63

PREMESSA

Il presente incarico, riguardante una pluralità di valutazioni immobiliari, è stato richiesto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Modena - dal Comune di Castelfranco Emilia con nota del 06/10/2010, prot. gen. 32012.

Con determinazioni del 01/12/2010, n. 927 e n. 914 del 17/12/2011, acquisite al protocollo informatico dell'Ufficio di Modena rispettivamente in data 21/12/2010 al nr. 9852, e in data 28/12/2011 n. 7010, il Committente ha formalmente accettato i preventivi e conferito l'incarico di redigere il presente parere.

I preventivi suddetti e la relativa conferma d'ordine sono stati integrati sulla scorta delle richieste, succedutesi nel tempo, di modifica degli oggetti da valutare, come ad oggi individuati nel presente elaborato.

Il sopralluogo avvenuto il giorno 30/05/2012 è stato preceduto, il giorno 24/05/2012, da un incontro presso l'Ufficio Provinciale con un funzionario del Comune al fine di meglio precisare i profili urbanistici.

Nel proseguo dei lavori, considerata la particolare rilevanza che la valutazione richiesta riveste per l'Amministrazione comunale, poiché rientrante negli accordi di programmazione e pianificazione del territorio, le parti si sono più volte incontrate (in ultima sede in data 06/11/2012) per organizzarne e meglio definirne i contenuti che sono stati precisati, dall'ente locale, con successive comunicazioni (ultima in data 15/11/2012, prot. 34616).

La consulenza richiesta, infatti, verte sulla individuazione dei valori da attribuire ad una pluralità di aree poste in Castelfranco Emilia e nelle frazioni di Piumazzo, Cavazzona e Manzolino, che sono oggetto di ipotesi di pianificazione urbanistica in ambito di approvazione del Piano Operativo Comunale, da attuare mediante accordi con soggetti privati.

Nello specifico, i valori richiesti rientrano nella verifica della quantificazione del contributo economico commisurato alla sostenibilità degli interventi.

Tanto premesso e considerato, ne consegue che il procedimento più adatto alla consulenza è quello a stima comparativa che, affrontando in modo analitico e di dettaglio ogni singola fattispecie, è individuato, tra i prodotti previsti dal Manuale Operativo dei Servizi Immobiliari, come stima di larga massima.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

PARTE I – PROCEDIMENTO DI STIMA

1 CARATTERISTICHE DELLA STIMA

Si premettono i caratteri distintivi della presente consulenza, che è costituita da un giudizio di stima basato su elementi sintetici desunti dalla generale conoscenza degli specifici segmenti del mercato immobiliare.

La conoscenza degli immobili oggetto di stima, deriva oltre che dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, anche dai rilievi fotografici forniti dal Committente e da eventuali ulteriori riscontri con l'utilizzo di internet.

La consistenza immobiliare verrà calcolata sulla base delle planimetrie catastali depositate presso quest'Ufficio seguendo i criteri prefissati dal DPR 138/98 per le categorie catastali ordinarie applicandoli, per analogia, anche alle categorie catastali speciali.

I valori di base che verranno utilizzati sono derivati dalle conoscenze generali acquisite dall'ufficio nel corso dello svolgimento dei compiti istituzionali, da dati storici presenti, prezziari e pubblicazioni specializzate.

La valutazione riguarda una pluralità di cespiti immobiliari diversamente dislocati nel territorio amministrativo del comune di Castelfranco Emilia.

Gli oggetti da stimare riguardano fattispecie diverse:

- suoli con suscettività edificatoria;
- suoli privi di suscettività edificatoria a vocazione agricola;
- fabbricati ex caseificio ora dismessi.

2 PROCEDIMENTO DI STIMA

Si espongono di seguito i criteri che guideranno la stima puntuale dei vari cespiti in relazione alle loro caratteristiche.

2.1 Terreni con potenzialità edificatoria

Nel caso di terreni con potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico ovvero dalla conclamata evidente possibilità di trasformazione, si procede utilizzando il metodo a valore di trasformazione; infatti, pur rilevando un mercato immobiliare dinamico nel suo insieme, restringendo la prospettiva al mercato delle aree edificabili non sono stati rilevati immobili, assimilabili a quello oggetto di stima dei quali fossero noti il prezzo pagato e le caratteristiche relative, in numero di casi sufficienti a costruire una scala di valori dalla quale mediare quello attinente il bene di volta in volta esaminato.

Assunti, quindi, i caratteri distintivi della consulenza esposti nel paragrafo precedente, nella valutazione si utilizzano gli elementi rilevabili sul mercato,

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

come le quotazioni di immobili fabbricati ad uso residenziale riscontrabili da listini, atti, pubblici e mercuriali oltre che da siti internet specializzati, per giungere indirettamente alla stima del valore terreno (sul quale potranno essere edificati diritti edificatori) con il procedimento "a valore di trasformazione".

2.2 Terreni con suscettività edificatoria

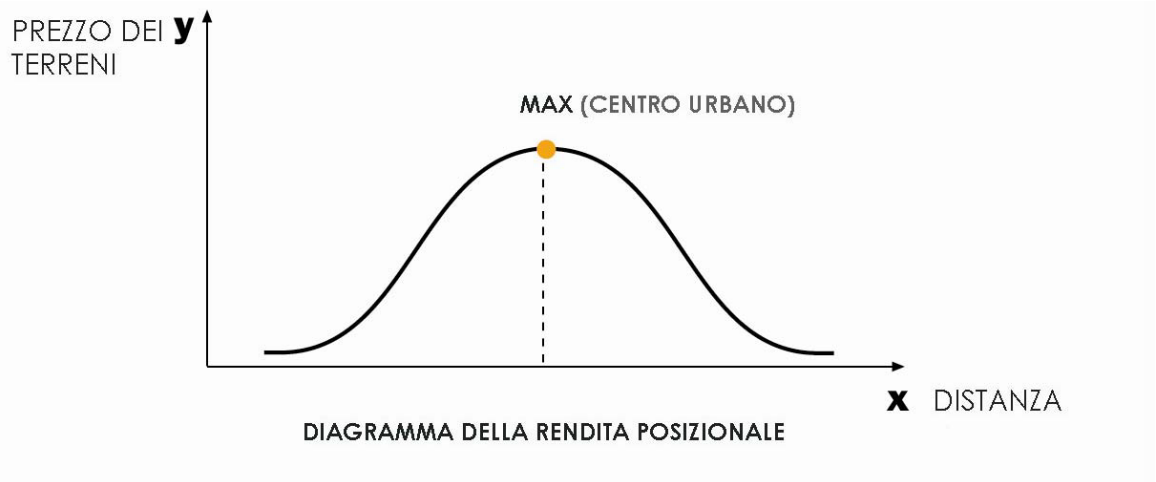
Si tratta di quei terreni che pur non avendo assegnati diritti edificatori dallo strumento urbanistico, per ubicazione rispetto al tessuto urbanizzato ed urbanizzabile, presenza di infrastrutture di servizio ed assenza di vincoli assoluti di inedificabilità (cfr. artt. 20, 21 e 22 L.R. 37/2002) manifestano evidente vocazione alla trasformazione.

Su questi presupposti si innesta il concetto di rendita urbana correlata alla pianificazione urbanistica. E' opportuno un richiamo sintetico a tale definizione.

La rendita urbana può essere definita come la condizione economica intrinseca alla dimensione urbana e misura, in termini economici, il differenziale tra i valori di un'area urbanizzata/urbanizzabile ed un'area agricola (per la quale si presume che non esista, allo stato, domanda di uso urbano).

Detta rendita dipende essenzialmente da due fattori:

- l'ubicazione del bene in rapporto alla città, cosiddetta "rendita posizionale" che misura la centralità del bene;
- le scelte del piano urbanistico, cosiddetta "rendita assoluta" (stimata con il procedimento a valore di trasformazione).



Il diagramma sopra evidenziato traduce in un grafico teorico l'assunto derivante dalla constatazione intuitiva che il valore dei suoli è più alto verso il centro della città e decresce verso la periferia urbana, per coincidere nel

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

suburbio, ovvero nelle aree esterne alla città (per le quali il piano non abbia previsto particolari destinazioni), con il valore del suolo agricolo.

2.3 Fabbricati da rilocalizzare

Rientra in questa fattispecie un unico caso costituito da un caseificio nella frazione di Piumazzo, che versa in stato di abbandono da anni; nella fattispecie si utilizzerà il procedimento a costo di costruzione a nuovo deprezzato.

3 VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il procedimento adottato per la soluzione del quesito estimativo prevede la preventiva verifica della sussistenza di due condizioni necessarie:

- il bene non ha mercato nel senso, sopra enunciato, che si riscontra l'assenza di beni similari, ovvero mancanza/insufficienza di prezzi di compravendita registrati nel recente passato;
- il bene è suscettibile di trasformazione in un altro bene collocabile in altre fasce di mercato più appetibili.

A quest'ultimo proposito si evidenzia che la trasformazione è:

- *tecnicamente realizzabile*: non vi sono ostacoli, rispetto alla moderna tecnica costruttiva, alla urbanizzazione del suolo ed alla successiva edificazione di fabbricati; si rileva, anzi, una conformazione del suolo ed una presenza di infrastrutture urbanistiche che, di fatto, ne facilitano lo sfruttamento ai fini edificatori;
- *legalmente possibile*: sotto questo aspetto si sottolinea l'inclusione della quasi totalità del terreno in zona che lo strumento urbanistico PSC assegna ad ambiti per edificazione mista. All'assunto dello strumento urbanistico sovraordinato potrà, quindi, fare seguito un livello di pianificazione per così dire lenticolare determinato da un PUA (Piano Urbanistico Attuativo); in sintesi, il bene evidenzia un'elevata probabilità di futura trasformazione fisica e d'uso;
- *economicamente conveniente*: come per i precedenti, anche questo aspetto evidenzia e sembra garantire un sufficiente margine, in termini di convenienza economica, di trasformazione del suolo. In sintesi, vi è o sembra prefigurarsi la possibilità di valorizzazione dell'immobile attraverso una ipotetica futura trasformazione.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Nello sviluppo della stima è necessario osservare due principi base che di seguito si esplicitano: quello dell'*ordinarietà* e quello della *permanenza delle condizioni*.

Il **principio di ordinarietà** nel processo di trasformazione riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie e ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

Il **principio di permanenza delle condizioni** presuppone che le operazioni economiche si svolgano in base alle condizioni note nel momento della stima. Ne consegue che, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Il valore di trasformazione (VT) di un bene è quindi funzione dell'utilità conseguibile attraverso la sua trasformazione. A questo proposito si rimanda alla parte dedicata alle norme urbanistiche.

Impiegato come procedimento ed osservando il principio dell'ordinarietà, il VT conduce ad un giudizio di stima generalmente valido per la maggioranza degli operatori. Il risultato è il più probabile valore di mercato di un bene (nel caso di specie trattasi del valore di un'area edificabile) e quindi un valore unico in quelle condizioni di mercato, di luogo e di tempo.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione:

$$Vt = VM - [Ctc + (Ou + Cg) + (Ofc + Ofa + Ot) + Up]$$

Il procedimento è diacronico ovvero colloca in momenti diversi i ricavi, convenzionalmente al termine del processo, ed i costi variamente dislocati durante il ciclo produttivo. Da ciò consegue la necessita di allineare, temporalmente, le entità in un unico momento, quello della stima, al fine di rendere significativa e corretta, da un punto di vista concettuale, la sottrazione dai ricavi dei costi diretti ed indiretti. Pertanto ciascun termine dell'equazione sarà soggetto ad un'operazione di sconto, in particolare quelli

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

indicati nel secondo membro essendo collocati in momenti diversi del processo produttivo, avranno altrettante diverse anticipazioni finanziarie.
Semplificando, l'espressione matematica può essere raccolta nella seguente formulazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K + U_p) / q^n$$

Dove:

K costo complessivo di trasformazione;

U_P utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato

N.B. L'attualizzazione del secondo termine della uguaglianza è comunque necessaria in quanto occorre allinearlo cronologicamente al primo termine Vt, infatti:

VM – (K + UP) si verifica al tempo n di fine trasformazione;

Vt è un elemento economico riferito al tempo 0 della trasformazione.

Del tempo di trasformazione si tiene conto, quindi, attraverso il fattore $q^n = (1 + r)^n$ dove "r", come detto, è il saggio di attualizzazione ed "n" il tempo della trasformazione ipotizzata.

4 ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO (VALORE DI TRASFORMAZIONE)

L'articolazione delle fasi del procedimento di determinazione del valore di mercato basato sul valore di trasformazione, nell'ambito di stima sommaria, può essere riassunto come di seguito esposto:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione del valore di mercato del bene trasformato all'istante finale dell'operazione;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione;
- determinazione degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- determinazione del profitto del promotore;
- determinazione degli oneri indiretti (spese per l'acquisto e oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito;
- attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima);
- risoluzione della equazione del valore riferita all'istante iniziale dell'operazione.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Si precisa che tutte le considerazioni generali esposte verranno adattate alle singole aree di intervento esaminate, in funzione delle specifiche caratteristiche ubicative, dimensionali e urbanistiche.

4.1 Tempistica della trasformazione

La previsione, generalmente valida per tutti gli ambiti ma da adattare ad ogni specifica fattispecie, considera gli aspetti riassunti e valorizzati in termini di mesi necessari al loro compimento come da tabella sottostante:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
analisi di fattibilità e acquisto	momento iniziale
tempo per completare la costruzione fino al termine dei lavori	n_1 = x mesi
durata totale dell'operazione	nn mesi

4.2 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

4.2.1 Dati di mercato

L'effetto della crisi economica e la difficoltà di accesso al credito hanno determinato, nel corso degli ultimi anni, un crescente rallentamento della domanda per i più significativi segmenti del mercato immobiliare (residenze, uffici e negozi) mentre l'offerta è conseguentemente aumentata, soprattutto per unità di nuova costruzione.

Ciò nonostante, la rilevazione del mercato immobiliare che lo scrivente ufficio effettua semestralmente per l'aggiornamento della banca dati OMI, mostra una certa staticità dei prezzi degli immobili.

I valori di mercato rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona B1, centrale – Capoluogo, sono i seguenti:

Valori dei fabbricati – destinazione d'uso residenziale e commerciale - Capoluogo			
tipologia edilizia	**stato**	**valori di mercato min/max (€/m²)**	
abitazioni civili	ottimo	1.750,00	2.000,00
abitazioni civili	normale	1.350,00	1.650,00
negozi	normale	1.350,00	1.850,00

Per considerare lo stato a nuovo–ottimo dei negozi si incrementa la quotazione dello stato normale del 15-20% parificando la differenza rilevata nell'edilizia residenziale.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

I valori OMI per la zona E1, suburbana – Agricola Nord-Manzolino-Gaggio-Panzano, sono i seguenti:

Valori dei fabbricati – destinazione d'uso residenziale			
tipologia edilizia	**stato**	**valori di mercato min/max (€/m²)**	
abitazioni civili	ottimo	1.500,00	1.950,00
abitazioni civili	normale	1.150,00	1.500,00

I valori OMI per la zona E2, suburbana – Agricola Sud-Piumazzo, sono i seguenti:

Valori dei fabbricati – destinazione d'uso residenziale			
tipologia edilizia	**stato**	**valori di mercato min/max (€/m²)**	
abitazioni civili	normale	1.100,00	1.450,00

Per considerare lo stato a nuovo–ottimo del residenziale civile si incrementa la quotazione dello stato normale di una percentuale pari al 30% circa, parificandola alla differenza rilevata nell'edilizia residenziale della zona OMI E1.

Ai fini della presente valutazione nei paragrafi dedicati ai vari comparti edificatori si potranno considerare valori di vendita differenziati in funzione delle diverse caratteristiche.

4.2.2 Caratteristiche degli alloggi realizzabili

In ordine al calcolo della superficie commerciale vendibile realizzabile, occorre fare riferimento da un lato ai criteri dettati dal DPR 138/98 che qui di seguito si espongono:

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R ***Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari***	• **A/1** - Abitazioni di tipo signorile • **A/2** - Abitazioni di tipo civile • **A/3** - Abitazioni di tipo economico • **A/4** - Abitazioni di tipo popolare • **A/5** - Abitazioni di tipo ultrapopolare • **A/6** - Abitazioni di tipo rurale • **A/7** - Abitazioni in villini • **A/8** - Abitazioni in ville • **A/9** - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico • **A/11** - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi • **C/6** - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	**Somma della superficie dei:** **a)** vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); **b)** vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; **c)** balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); **d)** area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; **e)** vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

I criteri sopra esposti devono essere raccordati con i criteri di calcolo delle superfici ai fini edilizio-urbanistici; di seguito si riportano le definizioni del RUE.

Art. 2.1.4 - Definizione dei Parametri Edilizi

1 - Superficie utile residenziale/abitabile - (Sua):

La superficie utile abitabile residenziale dell'edificio è data dalla somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ed al netto delle superfici non residenziali. La definizione è applicabile all'uso U.1 (residenza), residenza collettiva (U.3), residenza agricola (A.1), nonché alle parti di edificio destinato alla residenza di custodia.

Fanno parte della Sua, ai soli fini urbanistici, le superfici di soffitte/sottotetti di nuova realizzazione che non rispettino tutti i requisiti o caratteristiche che determinino l'esclusione dalla Sua/Snr indicati al comma 3 seguente.

2 - Superficie non residenziale – (Snr):

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali:

- logge, balconi (eccedenti le superfici non computabili di cui al comma 3 seguente);
- cantinole, lavanderie e stenditoi (ai piani terra o interrati);
- soffitte e sottotetti legittimamente esistenti alla data di riadozione del presente Regolamento (20.10.2008) o realizzabili in attuazione di titoli edilizi abilitativi o di Piani urbanistici, in attuazione del previgente PRG;
- soffitte e sottotetti al servizio dell'abitazione agricola A.1, sia esistenti che di nuova realizzazione, pur aventi i requisiti di abitabilità fissati dal presente RUE;
- androni di ingresso di uso esclusivo;
- porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico e funzionali alla residenza agricola);
- volumi tecnici;
- rimesse o posti macchina coperti (eccedenti le superfici non computabili di cui al comma 3 seguente);
- centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

5 - Superficie Complessiva residenziale - (SC):

La superficie complessiva (Sc) di un'unità edilizia residenziale è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Essa è data da:

Sc = Sua + 60% Snr

6 - Superficie utile per attività produttive, direzionali, alberghiere, agricole (Sn):

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

7 - Superficie accessoria per attività produttive - (Sap):

Per Superficie accessoria (Sap) per attività produttive si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali:

- tettoie destinate esclusivamente allo stoccaggio di merci, prodotti e mezzi aperte su almeno tre lati;
- porticati;
- soppalchi interni destinati esclusivamente allo stoccaggio di merci e prodotti;
- scale, vani ascensore e montacarichi;
- centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Esclusioni dalla Superficie utile (Sn) e Superficie accessoria (Sap): non vengono computate le superfici nette relative a:

- spazi destinati a parcheggio coperto pertinenziale all'attività, nella misura minima richiesta in funzione degli usi, se organizzati in parcheggi pluripiani interrati e fuori terra;
- vani tecnici destinati all'alloggiamento di impianti che sfruttano energie rinnovabili.

8 - Superficie totale per attività produttive - (Snt):

La superficie complessiva (Snt) di un'unità produttiva è costituita dalla somma della Superficie utile (Sn) e dal 60% del totale della Superficie accessoria (Sap destinata a servizio dell'attività. Essa è data da:

Snt= Sn + 60% Sap

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

In assenza di un progetto, anche di massima, non è possibile scendere nel dettaglio del calcolo del rapporto che potrebbe esistere tra la SC (superficie complessiva) e la superficie per locali di servizio; tuttavia, ipotizzando la realizzazione di alloggi con superficie oscillante attorno a valori di m^2 85/90 con possibilità di eseguire per ognuno di essi m^2 60 di superficie di servizio, ed assumendo per quest'ultima una valorizzazione mercantile nell'ordine del 35-50% rispetto a quella abitabile, si può presupporre un incremento forfettario della SC (dettata dai parametri urbanistici) prudenzialmente non inferiore al 40%.
Questa componente andrà, invece, prevista in misura minore, pari al 25%, per la quota di superficie commerciale.

4.2.3 Terreni con suscettività edificatoria a conduzione agricola

In ordine a questo tipo di suoli, tenuto conto che hanno, attualmente, utilizzo e vocazione agricola si è fatto riferimento ai Valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza (L.R. 19/12/2002 n. 37).
Sono aree potenzialmente oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa.
Per la definizione dell'indennizzo, occorre richiamare il contenuto della recente sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 07-06-2011 nella quale, in sostanza, viene dichiarato illegittimo il ricorso ai valori agricoli medi come unico parametro di riferimento per la determinazione del valore dei suoli agricoli. L'espropriante è invece, tenuto a proporre un'indennità che costituisca ristoro dell'effettivo valore del suolo sottratto alla proprietà.
A tale proposito si evidenzia che, dal punto di vista dell'approccio generale alla questione, le considerazioni esposte sotto il profilo valutativo (valore del suolo che aumenta all'avvicinarsi del centro urbano) trovano rispondenza nelle determinazioni giurisprudenziali più recenti.
Si tratta quindi di affrontare sotto il profilo pratico e numerico, l'assunto teorico della rendita posizionale.
Nel prospetto si espongono i valori delle coltivazioni più diffuse nella regione agraria di competenza:

Regione agraria n. 6 – pianura di Modena	
Coltivazione	**Valore agricolo medio €/ha**
Seminativo irriguo	38.200,00
Seminativo irriguo arborato	38.800,00

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

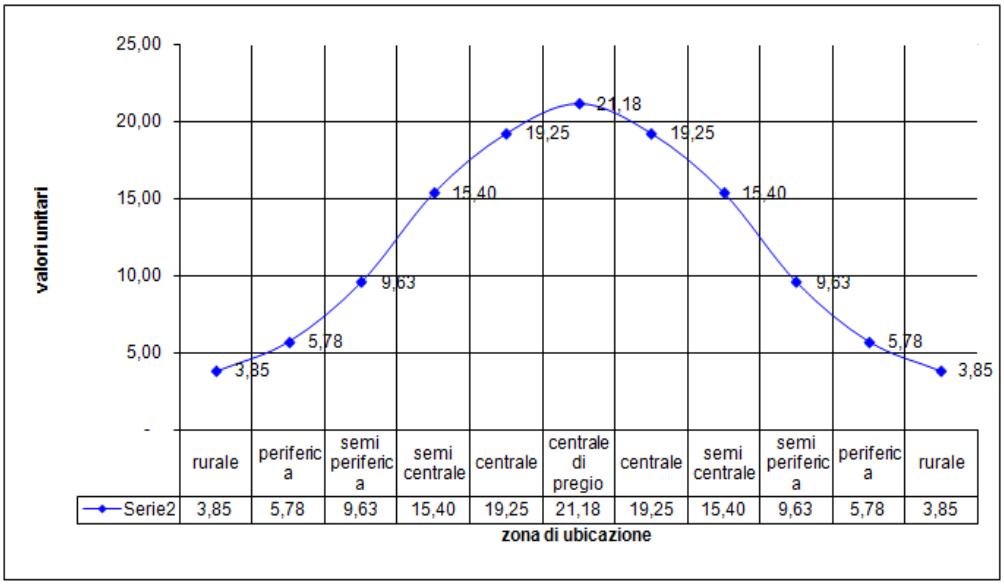
È del tutto evidente che i terreni in esame mostrano, rispetto al valore medio della regione agraria, una pluralità di aspetti che contribuiscono ad innalzarne il valore:
posizione nel pressi di importanti infrastrutture (es. della via Emilia),
contiguità con il tessuto urbano,
presenza di infrastrutture di servizio e/o di erogazione delle energie ecc.
assenza di vincoli che ne impediscano in modo assoluto l'edificazione.
Al fine di consentire una oggettiva valutazione dell'aspetto legato alla rendita posizionale, si è immaginato di suddividere il territorio comunale in cinque zone concentriche rispetto al nucleo urbano, assegnando a quella più periferica, in ambito rurale, il valore intermedio della coltura a seminativo irriguo e seminativo irriguo arborato, pari a €/m^2 3,85 (€/ha 38.500,00).
Utilizzando una scala di merito a valori incrementati in modo non lineare, si giunge alla quotazione di aree in zona centrale di pregio pari a 5 volte, lasciando quindi un ulteriore margine di incremento fino a 5,5 volte per ubicazioni particolarmente ricercate.

Secondo questi assunti si redige la seguente tabella:

zona	peso	valore unit. €/mq
rurale	1	3,85
periferica	1,5	5,78
semi periferica	2,5	9,63
semi centrale	4	15,40
centrale	5	19,25
centrale di pregio	5,5	21,18
centrale	5	19,25
semi centrale	4	15,40
semi periferica	2,5	9,63
periferica	1,5	5,78
rurale	1	3,85

Impostando un grafico rispetto ai valori riportati nella tabella sopra evidenziata, si ottiene la seguente rappresentazione:

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it



4.3 Costi diretti e indiretti di trasformazione

4.3.1 Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei costi per l'idoneizzazione dell'area e di costruzione del manufatto inteso come costo di costruzione delle superfici coperte, cioè i costi occorrenti per realizzare la porzione di edificio che interessa, secondo le caratteristiche sopra descritte.

Nel prospetto sottostante si riportano i dati rilevati dall'Ufficio per fabbricati residenziali in edilizia tradizionale e per costruzioni commerciali con utilizzo di componenti prefabbricati.

I dati sono ricavati da indagini svolte in loco, comparazioni con prezziari e conseguenti adattamenti per valutare la specifica tipologia prevalente in loco.

Edilizia residenziale costi di costruzione	
Tipologia - Residenziale	€/m² 1.050
Tipologia - Commerciale	€/m² 800
Costo di urbanizzazioni primarie dei comparti (computata sulla Sc)	€/m² 60-100

Per i costi di urbanizzazione, ai fini della presente valutazione, nei paragrafi dedicati ai vari comparti edificatori si potranno considerare elementi differenziati in funzione delle diverse caratteristiche delle aree di nuovo intervento.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

4.3.2 *Costi di gestione*

Rientrano tra questi gli oneri professionali – impieghi per il pagamento dei compensi alle diverse figure che intervengono nelle fasi produttive, dal rilievo, alla progettazione preliminare, fino a quella esecutiva, direzione lavori, sicurezza fino al collaudo dell'opera.

Altri centri di costo sono costituiti dalle spese di gestione ed amministrazione delle fasi preliminari ed operative dell'intervento, oltre che degli oneri di allaccio finale alle utenza, e dalle spese di commercializzazione assunti, per tutti gli ambiti, nelle percentuali riportate nella tabella seguente.

Oneri professionali, di gestione ed allacci alle utenze		
Oneri professionali computati sommariamente in base al tariffario nazionale.	5 %	computato sui costi di costruzione
Spese di gestione ed amministrazione ed allacci alle utenze	1 %	computato sui costi di costruzione
Spese di commercializzazione	1 %	computato sul valore di mercato

4.4 Parametri finanziari dell'opera

4.4.1 *Struttura finanziaria dell'opera*

Interventi di questo tipo usano di norma elevati livelli di leva finanziaria; si prefigura quindi un livello di finanziamento dell'operazione derivante per il 70% da capitale proprio (*equity*) e per il 30% da capitali forniti da istituti di credito (*debt*).

4.4.2 *Oneri finanziari e tassi di sconto*

Riguardo all'individuazione degli oneri finanziari sui costi di trasformazione si considera il tasso bancario per finanziamenti fondiari-edilizi a medio lungo periodo; in area euro il tasso (internal rate swap) denominato EURIRS a 7-8 anni è attualmente del 3,50% mentre lo spread bancario, che oscilla anche in funzione del soggetto richiedente il finanziamento, si attesta mediamente nell'ordine del 2,0%. Assumendo tale dato medio si costruisce un attendibile tasso d'interesse finanziario pari al 5,50% (che nelle formule sarà applicato limitatamente alla quota di capitale a debito).

L'attualizzazione, o anticipazione all'attualità, riguarda l'insieme delle entità influenti nel processo: ricavi, costi e oneri finanziari.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Il tasso d'interesse da utilizzare nelle operazioni di allineamento all'attualità è derivato da investimenti alternativi privi di rischio poiché tale componente (utile del promotore o profitto) entra tra le voci di costo che vengono detratte dal valore del prodotto realizzabile. Nello specifico si sono utilizzati come riferimento i tassi a oggi conosciuti dei titoli di Stato a 6-7 anni (www.ilsole24ore.com). Btp 3,00%.

4.4.3 Utile del promotore (developer)

Questa voce individua il compenso che spetta alla figura dell'imprenditore o promotore; questi assume su di se l'onere di organizzare i diversi fattori ed elementi che permetteranno la produzione del bene oltre che il rischio d'impresa. Per i vari ambiti è stata considerata un'aliquota dei ricavi pari al 15%.

5 QUESITI DI STIMA

Di seguito sono riportati gli elementi da stimare, per ciascun ambito coinvolto, così come da richiesta del Committente.

5.1 Forte Urbano - 29 AND

- Valutazione di terreno da destinare a parco urbano da cedere al Comune
  St = 149.355 m^2
  indennizzo proposto 18,5 €/m^2
- Valutazione di area urbanizzata da cedere al Comune
  Sf = 1.500 m^2
  indennizzo proposto 90 €/m^2

5.2 Tangenziale via Loda - 42 AND

- Valutazione di area residuale da cedere al Comune
  St = 6.161 m^2
  indennizzo proposto 45 €/m^2.
- Valutazione di area residuale da cedere al Comune
  St = 5.962 m^2
  indennizzo proposto 9,25 €/m^2

5.3 Nuovo residenziale Bramante Castiglione - 51.2 AN/51.8 AN

- Valutazione di congruità della conversione di quota ERS di 3128,40 m^2 di superficie vendibile in superficie fondiaria urbanizzata priva di edificabilità
  Prezzo di vendita convenzionato al 29.08.2008 = €/m^2 1.700,00

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

- Indennizzo proposto: lotto di 800 m^2 di superficie fondiaria priva di edificabilità da cedere al comune

5.4 Nuovo residenziale Bramante Castiglione (Orsi) - 51.3 AN

- Valutazione di area urbanizzabile (non già urbanizzata) da cedere al Comune per la realizzazione di centro sportivo e religioso:
  St = 28.817 m^2
  indennizzo proposto 75,00 €/m^2
- Valutazione di area da cedere al Comune per la realizzazione di piazza pubblica (non comprensiva degli oneri per l'esecuzione delle opere):
  St = 2.173 m^2
  indennizzo proposto 30,00 €/m^2

5.5 Residenziale Solimei - 54 AN

- Valutazione di area urbanizzabile (non già urbanizzata) da cedere al Comune con relativi diritti edificatori per funzioni residenziali:
  St = 30.859 m^2
  SC = 2.795 m^2
  indennizzo proposto di 1.076.075 € - 385 € per m^2 di SC;
  l'indennizzo dei diritti non è oggetto di valutazione.

5.6 Residenziale Muzza Corona - 55 AN

- Valutazione di area urbanizzabile (non già urbanizzata), per la realizzazione di dotazioni sportive, da cedere al Comune:
  St = 16.136 m^2
  indennizzo proposto 30 €/m^2.

5.7 Piumazzo Dotazioni Cimitero - 64 AD

- Valutazione di area per la realizzazione di opere idrauliche (vasca di laminazione e deviazione scolo Finaletto) da cedere al Comune:
  St = 10.463 m^2
  indennizzo proposto 22,00 €/m^2

5.8 Piumazzo ex KIWI - 73 AN

- Valutazione di area urbanizzabile da cedere al Comune in ampliamento all'ambito:
  St = 2.753 m^2.

5.9 Piumazzo Nuovo residenziale - 74 AN

- Valutazione di area urbanizzata da cedere al Comune:
  Sf = 2.730 m^2.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

indennizzo proposto 80 €/m^2

5.10 Manzolino Nuovo residenziale Nord - 84 AN

- Valutazione di area urbanizzabile (non già urbanizzata) da cedere al Comune con relativi diritti edificatori per funzioni residenziali:
  St = 8.975 m^2
  SC = 2.395 m^2
  indennizzo proposto di 778.500 € - 325 € per m^2 di SC
  l'indennizzo per i diritti edificatori non è oggetto di valutazione.

5.11 Castelfranco Nuovo residenziale Ovest Capoluogo – 46 AD e Cavazzona - 104 AN

- Stima di area da cedere al Comune in ampliamento all'ambito 104 AN:
  St = 6.500 m^2
  indennizzo proposto 60,00 €/m^2
- La scheda di POC relativa agli ambiti 104 AN - AD 46 dispone che siano acquisite alla proprietà comunale gli spazi liberi e non attuati del "comparto Pasquinelli" con realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico; a tal proposito si precisa che il calcolo del contributo di sostenibilità operato nella scheda non tiene conto della cessione al Comune di un'area extra-ambito (parte del foglio 121 mappale 33 individuata nell'estratto cartografico allegato) sulla quale il POC appone vincolo preordinato all'esproprio.
  Si specifica inoltre che tale area, di superficie pari a 1.527 m^2, era individuata quale area di cessione nell'ambito di un Piano Particolareggiato approvato e convenzionato che, tuttavia, non è stato oggetto di effettivo trasferimento a favore dell'Amministrazione comunale entro i termini di prescrizione decennale dal termine di validità della convenzione urbanistica.
  La valutazione richiesta attiene alla determinazione del valore di mercato dell'area da cedere al Comune, in considerazione della sua destinazione urbanistica attuale (area per dotazioni urbanizzative - viabilità).

5.12 Piumazzo Caseificio "Cà Nova"

- Il quesito riguarda la determinazione del valore di un complesso immobiliare, denominato Caseificio Cà Nova, al fine del riconoscimento di diritti edificatori legati alla sua dismissione e delocalizzazione richiesta dall'Amministrazione comunale a causa di attività incongrua.

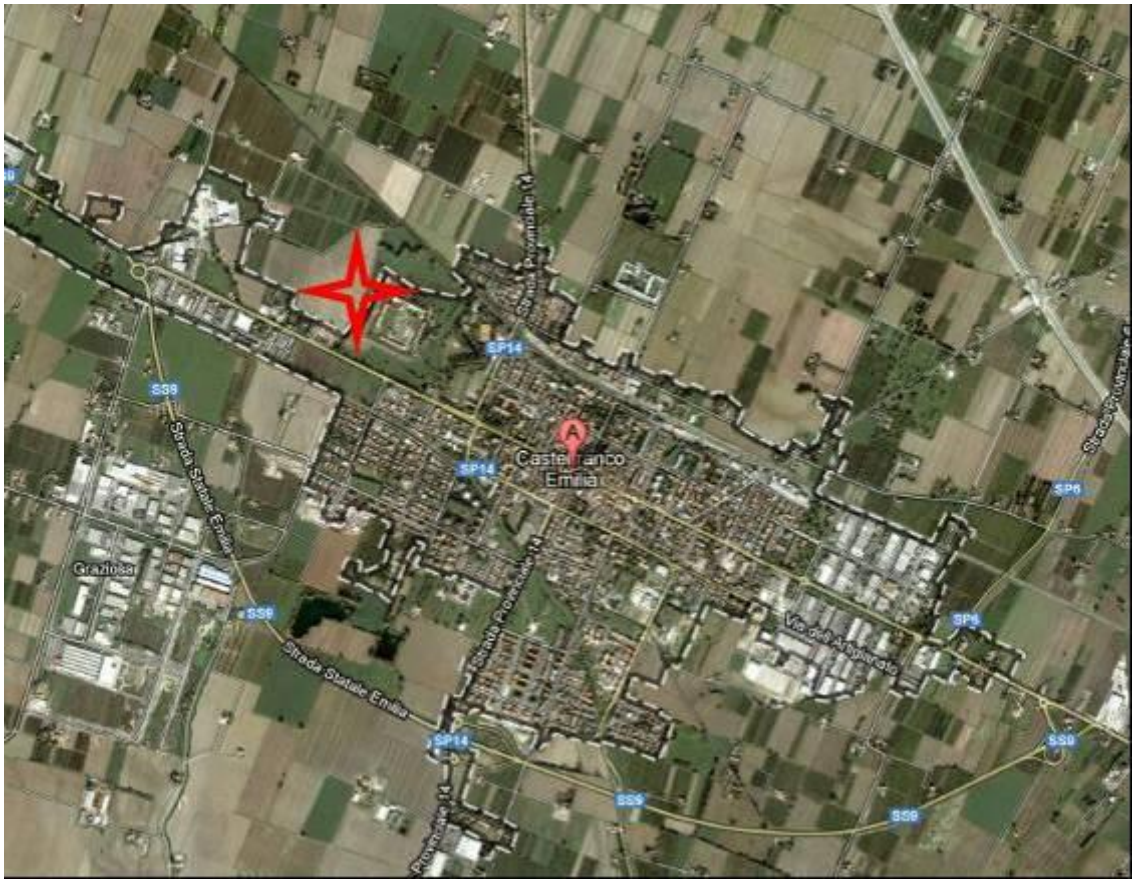
Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.1	29 AND	Castelfranco Forte urbano	Residenziale	
Dati catastali		Foglio 51: particelle 37, 86, 356. Foglio 50: 87, 88, 231, 232, 85, 86, 89, 171, 169, 170, 171, 172, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168.		

Castelfranco Emilia
Dotazione Forte Urbano – scheda 29AND

Preliminarmente occorre richiamare il quesito di stima che riguarda due aspetti strettamente legati e conformati dall'ambito normativo-urbanistico che è sovraordinato alla questione. Si ricordano i quesiti di stima esposti nella premessa generale dell'elaborato:

- Valutazione di terreno da destinare a parco urbano da cedere al Comune
  St = 149.355 m^2 - indennizzo proposto 18,5 €/m^2
- Valutazione di area urbanizzata da cedere al Comune
  Sf = 1.500 m^2 - indennizzo proposto 90 €/m^2



Localizzazione nel contesto del capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

La posizione dell'area, visualizzata nell'immagine satellitare, è definibile come semi-centrale, alla quale corrisponde, per le assunzioni di premessa il valore unitario di €/m^2 15,40 (euro quindici/40 al metro quadrato).
Per il tipo di valutazione eseguita, considerata di larga massima, al valore sopra determinato è applicabile un'alea estimale corrispondente a ±15% determinando, per l'area in oggetto, un intervallo di valori oscillante da un massimo di €/m^2 17,20 in c.t. ad un minimo di €/m^2 13,60 in c.t.
Il valore complessivo dell'area ammonta, quindi, a € 2.300.067,00.

Localizzazione indicativa dell'area del Forte Urbano – 29AND

Per quanto concerne il secondo quesito, come accennato in premessa occorre verificare il valore attribuito in €/m^2 90 alla superficie fondiaria di un lotto che verrà ceduto completamente urbanizzato al Comune, il quale provvederà a collocare sul terreno medesimo una quota di volumetria nella sua disponibilità.
In linea generale il valore del suolo urbanizzato, ma privo di diritti edificatori, è la sommatoria del valore del suolo agricolo al lordo della rendita posizionale incrementato dei costi medi unitari per la cosiddetta urbanizzazione

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

(consistente nella realizzazione delle infrastrutture di servizio quali viabilità, parcheggi, verde pubblico, nonché delle reti di erogazione delle energie ecc.).
Il valore del suolo di ogni metro quadrato di lotto urbanizzato (superficie fondiaria) deve essere incrementato del valore della quota parte di superficie territoriale dell'ambito di nuovo insediamento che sarà "sacrificata", ovvero destinata al soddisfacimento degli standard urbanistici.
Usualmente, negli insediamenti residenziali di moderna concezione, il rapporto è del 40% a superficie fondiaria e del 60% di superficie a standard.
Si precisa che il costo delle opere di urbanizzazione è desunto dal prezziario "Tipologie Edilizie 2010" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizioni DEI.

Di seguito si riportano i dati rilevanti alla presente verifica :

	descrizione	valori
a)	Valore medio del terreno da urbanizzare	€/m^2 15,40
b)	maggiorazione per incidenza superfici a standard	60%
c)	valore terreno da urbanizzare al lordo superfici a standard	€/m^2 25,65
d)	Incidenza opere urbanizzazione	€/m^2 57,00
	Valore unitario lotto urbanizzato	€/m^2 82,67

Sommando i valori di cui alle lettere c) e d) si ottiene un valore di costo del suolo pari a €/m^2 82,67 che è sostanzialmente allineato (differenza inferiore al 10%) rispetto alla quotazione sottoposta a verifica di congruità pari a €/m^2 90,00.
Il valore complessivo dell'area interessata risulta di € 124.005,00.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.2	42 AND	Castelfranco Tangenziale via Loda	Residenziale	
Dati catastali		Ditta Bergamini fg.66: 266, 375, 376, 377, 305 di m^2 6.161 Ditta Tura fg.66: 324 (pt), 326 (pt) di m^2 5.962		

Castelfranco Emilia
Tangenziale via Loda – scheda 42AND

Si tratta di un comparto a sud del capoluogo in posizione semiperiferica in prossimità dello svicolo della tangenziale in corripondenza con l'innesto con la provinciale n. 14 - via Loda.

Si distinguono due sub-comparti di proprietà di altrettante ditte private.

In questo caso la valutazione riguarda i seguenti elementi:

- Valutazione di area residuale da cedere al Comune - ditta Bergamini St = 6.161 m^2 - indennizzo proposto 45 €/m^2.
- Valutazione di area residuale da cedere al Comune – ditta Tura St = 5.962 m^2 - indennizzo proposto 9,25 €/m^2

Localizzazione delle aree nel Capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

La zona è servita da tutte le infrastrutture di servizio a rete: fognatura, illuminazione, acqua potabile, telefono. La viabilità è ormai consolidata essendo parte del tessuto urbano del quartiere sorto negli ultimi 15 anni.

Localizzazione indicativa dell'area di via Loda – 42 AND

La posizione dei terreni è discriminata, ai fini delle localizzazioni, dalla presenza della tangenziale sud del capoluogo. Diversamente, il suolo posto a sud dello svincolo (secondo quesito di valutazione) – proprietà ditta Tura - si protende verso territori ad indirizzo agricolo, peraltro non distanti da insediamenti residenziali periferici. Per questa sommatoria di motivazioni l'ubicazione del terreno di proprietà della ditta Tura è da ritenersi semi-periferica, con valore unitario è pari ad €/m^2 9,63 (euro nove/63 per metro quadrato), in linea con la quotazione sottoposta a verifica di €/m^2 9,25. Il valore complessivo della proprietà Tura è pertanto pari a € 57.414,06.

In merito al primo quesito di valutazione, si constata, invece, che i terreni a nord del tracciato, o comunque interni allo svincolo – proprietà ditta Bergamini - per la loro contiguità con insediamenti urbani consolidati sono da considerare in zona semi-centrale per i quali il valore unitario è mediamente individuato in €/m^2 15,40.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Vi è da rilevare la condizione diversa di questi suoli: una parte di fatto asservita allo svincolo, a livelli sfalsati, sottostante il cavalcavia, ed una parte derivante da un precedente insediamento residenziale del quale le aree costituiscono la dotazione di standard. Il terreno di quest'ultima fattispecie è esteso m^2 2418 (fg.66 mapp. 266) e viene stimato considerando che il suolo è di fatto urbanizzato, ma privo di diritti edificatori; il suo valore è quindi costituto dalla sommatoria del valore del suolo agricolo al lordo della rendita posizionale incrementato dei costi medi unitari per la cosiddetta urbanizzazione (consistente nella realizzazione delle infrastrutture di servizio quali viabilità, parcheggi, verde pubblico, nonché delle reti di erogazione delle energie ecc.).
Si precisa che il costo delle opere di urbanizzazione è desunto dal prezziario "Tipologie Edilizie 2010" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizioni DEI.

Di seguito si riportano i dati rilevanti alla presente verifica :

	descrizione	valori
a)	Valore medio del terreno da urbanizzare	€/m^2 15,40
b)	Incidenza opere urbanizzazione	€/m^2 57,00
	Valore unitario terreno urbanizzato	€/m^2 72,40

Applicando tale entità alla consistenza di m^2 2418 si ottiene il valore di € 175.063,20. I terreni interni allo svincolo invece benché in posizione semi-centrale sono gravati da vincoli di rispetto alla viabilità, condizione che li equipara a terreni periferici con valore unitario di €/m^2 5,78 ed un corrispettivo valore riferito alla loro superficie di m^2 3.743, di € 21,634,54.
Il valore complessivamente attribuito all'intera estensione dei terreni di proprietà Bergamini (primo quesito estimativo) è pari ad € 196.697,74 per un parametro medio di valutazione pari ad € 32,00 circa.
Tale valore viene incrementato forfetariamente del 15% per tenere conto del mancato perfezionamento della cessione di aree agricole ed urbane di proprietà della ditta Bergamini nell'ambito di una procedura espropriativa connessa alla realizzazione di una pista ciclabile nel capoluogo, in fregio a via Commenda. Il nuovo valore unitario medio corrisponde, pertanto, a €/mq 36,8 circa che determina un valore complessivo dell'indennizzo da riconoscere alla ditta Bergamini pari a € 226.724,80.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.3	51.2 AN 51.8 AN	Castelfranco Bramante-Castiglione	Residenziale Commerciale Terziario	
Dati catastali		Sub ambito 51.2 - fg 64: 461,640,642 Sub ambito 51.8 - fg 64: 543,544,410,418,631,633,635 – 420,455,457,415,637 – 463,432,430,453,451		

Castelfranco
Nuovo residenziale Bramante-Castiglione
scheda 51.2AN – 51.8AN

La stima richiesta riguarda la determinazione del vantaggio economico ottenibile dal privato mediante la liberalizzazione dal vincolo di edilizia convenzionata di una quota di 3.128,40 m^2 di superficie vendibile e la conseguente cessione al comune di un lotto di 800 m^2 di superficie fondiaria, urbanizzata, priva di edificabilità, a compensazione di tale importo.

Localizzazione delle aree nel Capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Si tratta di un comparto ad ovest del capoluogo, in posizione semi-periferica ai margini di recenti insediamenti residenziali.
Gli ambiti sono destinati a rilevanti interessi pubblici costituiti dal completamento dell'impianto natatorio (2° stralcio) oltre che dalla realizzazione del parco urbano e del parcheggio di urbanizzazione secondaria.
Al loro interno sono previsti 2.800 m^2 di superficie complessiva (SC) residenziale e 16.000 m^2 di SC commerciale/direzionale/terziaria.
A seguito di convenzione sottoscritta in data 29.07.2005, rep. 50130/14707, e successivo atto approvato con delibera di C.C. n. 69 del 28.05.2007, tra i privati proprietari (Iniziative Immobiliari s.r.l.) e il Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito confinante n. 17.3 è prevista la realizzazione di un complesso residenziale di m^2 26.070, di cui il 12% circa (m^2 3.128,40) destinati ad edilizia convenzionata (ERS), per i quali è stato pubblicato Bando di concorso pubblico per l'acquisto in proprietà di alloggi in data 29.08.2008, prot. 28787, con importo unitario massimo di vendita di €/m^2 1.700,00.
I privati hanno proposto di convertire l'intera quota ERS in edilizia residenziale non convenzionata e di indennizzare (quale compensazione del maggior vantaggio economico ottenuto dalla liberalizzazione dal vincolo) l'Amministrazione locale attraverso la cessione di un lotto di 800 m^2 di superficie fondiaria, urbanizzata ma priva di diritti edificatori, ubicato all'interno degli ambiti 51.2 AN e 51.8 AN.
L'entità del vantaggio ottenibile dal privato attraverso l'eliminazione del vincolo di edilizia convenzionata, viene valutata nella differenza tra il valore unitario della superficie vendibile in regime di libero mercato e il valore unitario della superficie ERS, opportunamente rivalutato mediante l'Indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Detta differenza tiene conto anche dei maggiori costi sostenuti da un imprenditore ordinario in relazione al miglior grado di finiture (pavimentazioni, serramenti interni ed esterni, ecc. che generalmente si adotta nelle costruzioni realizzate in edilizia non convenzionata, forfettariamente individuato in €/m^2 20,00.
Indice di rivalutazione ISTAT (ago 2008/nov 2012): 7,6%
Il valore unitario di vendita per l'edilizia non convenzionata viene equiparato al valore unitario assegnato al confinante ambito 51.3, assimilato per caratteristiche, pari a €/m^2 1.950,00.
Il valore della superficie fondiaria priva di diritti edificatori, posta all'interno degli ambiti 51.2 AN e 51.8 AN, considerata l'ubicazione semi-periferica può essere assimilato a quello del lotto stimato nella precedente scheda 5.1

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

(ambito 29 AND - Forte Urbano); per la quantificazione della superficie fondiaria da cedere al comune, a fronte del maggior valore ottenuto dalla conversione della superficie ERS, si assume, quindi, il parametro determinato in €/m^2 82,67.

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale non convenz.	€/m^2	1.950
Valore di vendita edilizia ERS	€/m^2	1.700
Indice ISTAT (ago 2008/nov 2012)	%	7,6
Valore di vendita ERS rivalutato	€/m^2	1.829
Costi aggiuntivi per maggior livello finiture	€/m^2	20
Vantaggio unitario	€/m^2	100
Superficie ERS da convertire	m^2	3.128,40
Valore medio di superficie fondiaria priva di diritti	€/m^2	82,67

Il valore del vantaggio complessivo determinato dalla conversione dell'edilizia ERS ammonta a € 312.840,00; la superficie fondiaria, al netto dei diritti edificatori, da cedere al comune quale compensazione, è quantificata in 3.784 m^2.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.4	51.3 AN	Castelfranco Bramante-Castiglione	Residenziale	
Dati catastali		Foglio 64: 494, 496, 498.		

Castelfranco
Bramante-Castiglione – scheda 51.3 AN

La stima richiesta riguarda due aree di seguito descritte:

- area urbanizzabile (non già urbanizzata) da cedere al Comune per realizzazione di centro sportivo e religioso
  St=28.817 m^2 - indennizzo proposto 75,00 €/m^2
- area da cedere al Comune per realizzare una piazza pubblica (non comprensiva degli oneri per l'esecuzione delle opere)
  St = 2.173 m^2 - indennizzo proposto 30,00 €/m^2.

Localizzazione delle aree nel Capoluogo

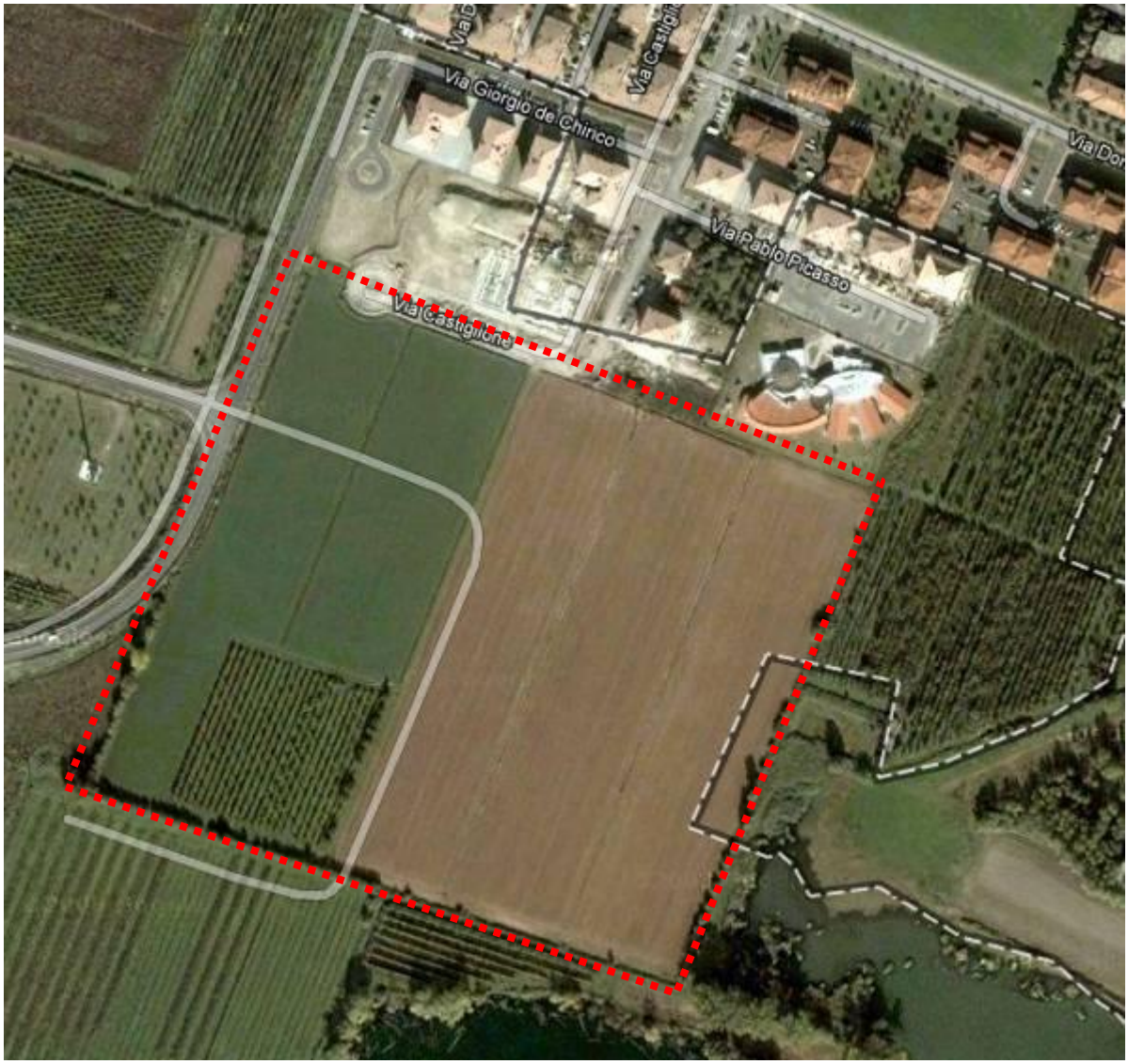
Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Si tratta di un comparto ad ovest del capoluogo in posizione semi-periferica ai margini di recenti insediamenti residenziali.

L'area è destinata all'ampliamento degli insediamenti esistenti, su una St di m^2 31.949 rispetto ad un totale di ambito di m^2 61.852; i restanti m^2 28.817 sono destinati alla realizzazione del nuovo centro parrocchiale con relativo campo da gioco.

Il terreno fronteggia lungo il lato nord la viabilità degli insediamenti esistenti; ai fini valutativi, quindi, l'incidenza delle opere potrà essere considerata di minore entità.

Localizzazione indicativa dell'area Bramante-Castiglione – 51.3 AN



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.950
Valore medio di vendita edilizia commerciale/terziaria	€/m^2	2.050
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo di costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	800
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale	m^2	10.500
Superficie coperta commerciale/terziaria	m^2	1.000

Il valore dell'intero comparto edificatorio, esteso m^2 60.766, viene stimato a valore di trasformazione in € 3.730.000,00, definendo un parametro unitario di €/m^2 61,40 circa da ritenersi applicabile ad entrambe le aree in esame rivestendo, le stesse, analoghe caratteristiche per un complessivo importo di € 1.902.786,00.

Nella pagina seguente viene esposta la tabella di calcolo.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

51.3 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
	Vm	**Vu x sup.**	**residenziale**	**1.950,00**	mq.	**14.700,00**	**28.665.000,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**commerciale-terziario**	**2.050,00**	mq.	**1.250,00**	**2.562.500,00**
	Vm					**15.950,00**	**31.227.500,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.050,00	mc.	14.700,00	15.435.000,00
Costi di costruzione	Csc				800,00	mq.	1.250,00	1.000.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**16.435.000,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sup. comm. Vend.			85,00	mq.	15.950,00	1.355.750,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq.	11.500,00	644.000,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq.	13.800,00	552.000,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**2.551.750,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				16.435.000,00	821.750,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				18.986.750,00	189.867,50
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				28.665.000,00	286.650,00
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**1.298.267,50**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**20.285.017,50**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	16.435.000,00	30,0%	30,0%	167.180,93
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	16.435.000,00	70,0%	30,0%	238.889,71
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	2.551.750,00	100,0%	30,0%	42.103,87
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	1.298.267,50	30,0%	30,0%	9.770,99
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	1.298.267,50	70,0%	30,0%	22.798,98
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIATI	**Ofc**							**480.744,48**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				31.227.500,00	4.684.125,00
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**4.684.125,00**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		31.227.500,00	36	3,0%	1,092727	28.577.586,17
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**28.577.586,17**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	4.930.500,00	12	3,0%	1,03	4.786.893,20
	70%	11.504.500,00	18	3,0%	1,045335831	11.005.554,06
oneri di urbanizzazione Ou	100%	2.551.750,00	24	3,0%	1,0609	2.405.269,11
costi di gestione Cg	30%	389.480,25	18	3,0%	1,045335831	372.588,63
	70%	908.787,25	18	3,0%	1,045335831	869.373,48
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**19.439.678,49**
oneri finanziari Ofc	30%	480.744,48	36	3,0%	1,092727	439.949,30
utile del promotore		4.684.125,00	36	3,0%	1,092727	4.286.637,93
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**24.166.265,72**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	$(1+Oa)xdx(q^0-1)$	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(VtxOca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**3.725.603,00**
							in cifra tonda	**3.730.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.5	54 AN	Castelfranco Nuovo residenziale Solimei	Residenziale	
Dati catastali:		foglio 66: 105, 106, 107, 108, 109, 273, 274, 327, 330, 333, 336, 341, 345, 100, 103, 104.		

Castelfranco
Nuovo residenziale Solimei – scheda 54 AN

Si ricorda il quesito posto, che concerne un'area urbanizzabile (non già urbanizzata) di St = 30.859 m^2 da cedere al Comune con relativi diritti edificatori per funzioni residenziali SC = 2.795 m^2.
L'indennizzo proposto di 1.076.075 € corrisponde a 385 € per m^2 di SC (l'indennizzo per i diritti edificatori non è oggetto di valutazione).

Localizzazione delle aree nel capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Trattasi di ampio appezzamento di forma trapezoidale delimitato a sud dalla tangenziale, a est da via Muzza Corona, a nord dal tessuto urbanizzato con insediamenti residenziali e a ovest da via Solimei.
Ai fini valutativi si rilevano vincoli di rispetto dei corsi d'acqua (sul lato est Canale Muzza Corona) e della viabilità.

Localizzazione indicativa dell'area Nuovo residenziale Solimei – 54 AN

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.950
Valore medio di vendita edilizia commerciale	€/m^2	2.050
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	800
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale	m^2	4.000
Superficie coperta commerciale	m^2	1.100

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Il valore ottenuto con il procedimento menzionato, calcolato per l'intero comparto la cui St è pari a m^2 51.325, risulta di € 1.790.000,00; la superficie in esame viene, quindi, stimata in base ad un parametro medio di €/m^2 34,80 circa per complessivi € 1.073.893,20.

Alla pagina seguente è riportata la tabella di calcolo.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

54 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vm**	**Vu x sup.**	**residenziale**	**1.950,00**	mq.	**5.600,00**	**10.920.000,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**commerciale-terziario**	**2.050,00**	mq.	**1.375,00**	**2.818.750,00**
	Vm					**6.975,00**	**13.738.750,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.050,00	mc.	5.600,00	5.880.000,00
Costi di costruzione	Csc				800,00	mq.	1.375,00	1.100.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**6.980.000,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sup. comm. Vend.			100,00	mq.	6.975,00	697.500,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq.	5.100,00	285.600,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq.	6.120,00	244.800,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**1.227.900,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				6.980.000,00	349.000,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				8.207.900,00	82.079,00
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				10.920.000,00	109.200,00
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**540.279,00**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**8.748.179,00**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	6.980.000,00	30,0%	30,0%	71.002,31
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	6.980.000,00	70,0%	30,0%	101.457,27
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	1.227.900,00	100,0%	30,0%	20.260,35
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	540.279,00	30,0%	30,0%	4.066,24
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	540.279,00	70,0%	30,0%	9.487,88
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIAT	**Ofc**							**206.274,04**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				13.738.750,00	2.060.812,50
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**2.060.812,50**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	importo		periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		13.738.750,00	36	3,0%	1,092727	12.572.902,47
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**12.572.902,47**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	2.094.000,00	12	3,0%	1,03	2.033.009,71
	70%	4.886.000,00	18	3,0%	1,045335831	4.674.095,97
oneri di urbanizzazione Ou	100%	1.227.900,00	24	3,0%	1,0609	1.157.413,52
costi di gestione Cg	30%	162.083,70	18	3,0%	1,045335831	155.054,19
	70%	378.195,30	18	3,0%	1,045335831	361.793,11
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**8.381.366,50**
oneri finanziari Ofc	30%	206.274,04	36	3,0%	1,092727	188.769,97
utile del promotore		2.060.812,50	36	3,0%	1,092727	1.885.935,37
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**10.456.071,83**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	(1+Oa)xdx(q^n-1)	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(VtxOca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**1.787.780,02**
							in cifra tonda	**1.790.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.6	55 AN 5.4 AD	Castelfranco Nuovo residenziale Muzza Corona	Residenziale	
Dati catastali:		Foglio 67: 20, 527, 25, 82, 83, 84, 87(pt), 324, 81, 214, 215, 216, 326, 327, 349. Foglio 68: 477, 478, 479.		

Castelfranco
Nuovo residenziale Muzza Corona -scheda 55AN-5.4 AD

La valutazione richiesta, in questo caso riguarda un'area urbanizzabile (non già urbanizzata) per la realizzazione di dotazioni sportive, da cedere al Comune:

St = 16.136 m^2; indennizzo proposto 30 € per m^2.

L'area è costituita da un ampio appezzamento di terreno pianeggiante a conformazione circa rettangolare posto alla periferia sud-est del capoluogo a fianco dello stadio da calcio, che sarà destinata all'ampliamento di questa struttura sportiva.

Localizzazione delle aree nel capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Localizzazione indicativa delle aree Nuovo residenziale Muzza Corona - 55 AN-5.4 AD

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.950
Valore medio di vendita edilizia commerciale	€/m^2	2.050
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	800
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale	m^2	4.000
Superficie coperta commerciale	m^2	1.100

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

55 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vm**	**Vu x sup.**	**resid. libero**	**2.000,00**	mq.	**8.191,40**	**16.382.800,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**resid. convenzionato**	**1.700,00**	mq.	**1.436,25**	**2.441.625,00**
	Vm					**9.627,65**	**18.824.425,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.050,00	mc.	8.191,40	8.600.970,00
Costi di costruzione	Csc				900,00	mq.	1.436,25	1.292.625,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**9.893.595,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sup. comm. Vend.			100,00	mq	9.627,65	962.765,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc (edilizia libera)			56,00	mq	5.851,00	327.656,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq	7.021,20	280.848,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**1.571.269,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				9.893.595,00	494.679,75
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				11.464.864,00	114.648,64
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				16.382.800,00	163.828,00
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**773.156,39**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**12.238.020,39**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	9.893.595,00	30,0%	30,0%	100.640,12
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	9.893.595,00	70,0%	30,0%	143.807,61
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	1.571.269,00	100,0%	30,0%	25.925,94
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	773.156,39	30,0%	30,0%	5.818,91
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	773.156,39	70,0%	30,0%	13.577,46
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIATI	**Ofc**							**289.770,04**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				18.824.425,00	2.823.663,75
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**2.823.663,75**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		18.824.425,00	36	3,0%	1,092727	17.227.015,53
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**17.227.015,53**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	2.968.078,50	12	3,0%	1,03	2.881.629,61
	70%	6.925.516,50	18	3,0%	1,045335831	6.625.159,39
oneri di urbanizzazione Ou	100%	1.571.269,00	24	3,0%	1,0609	1.481.071,73
costi di gestione Cg	30%	231.946,92	18	3,0%	1,045335831	221.887,46
	70%	541.209,47	18	3,0%	1,045335831	517.737,42
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**11.727.485,62**
oneri finanziari Ofc	30%	289.770,04	36	3,0%	1,092727	265.180,63
utile del promotore		2.823.663,75	36	3,0%	1,092727	2.584.052,33
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**14.576.718,58**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	$(1+Oa)_x d_x (q^n-1)$	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(Vt$_x$Oca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**2.238.321,69**
							in cifra tonda	**2.240.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Il valore complessivo attribuito all'ambito di nuovo insediamento, esteso m^2 75.783 che comprende l'area destinata a campo sportivo pari a m^2 16.136, è pari a € 2.240.000,00 equivalenti a €/m^2 29,56 circa che rapportati alla St in esame corrispondono a € 476.980,16.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.7	64 AD	Piumazzo Dotazioni cimitero		
Dati catastali		Ditta Tomei: foglio 102: 103(pt) Ditta Maestri: foglio 102: 2579(pt)		

Piumazzo
Dotazioni cimitero – scheda 64 AD

Si tratta di terreni a ridosso del cimitero di Piumazzo estesi complessivamente m^2 10.463, in parte (circa m^2 4.500) interessati da vincolo di inedificabilità correlato alla zona di rispetto cimiteriale.

Il quesito di stima riguarda un'area per la realizzazione di opere idrauliche (vasca di laminazione e deviazione scolo Finaletto) da cedere al Comune:

St = 10.463 m^2; indennizzo proposto 22,00 € per m^2.

Localizzazione delle aree nel capoluogo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Localizzazione indicativa dell'area Dotazioni cimitero – 64 AD

Stante la doppia natura dei vincoli esistenti, conformativa di inedificabilità assoluta nella fascia di rispetto cimiteriale ed espropriativa per quanto riguarda le rimanti aree, si procede con una doppia valutazione, considerando il suolo agricolo per la prima fattispecie rilevata ed una edificabilità sulla seconda, ipotizzata con indici di fabbricabilità tipici delle aree di nuovo impianto.

Il valore del suolo deriva dal segmento immobiliare dei terreni agricoli senza la maggiorazione legata alla cosiddetta rendita posizionale. Sotto questo profilo l'ubicazione in contesto frazionale e limitrofo al cimitero locale suggerisce un apprezzamento localizzativo di tipo-semi periferico con un parametro medio di stima di €/m^2 3,85.

Vista l'area interessata di m^2 4.500 si ottiene un valore di € 17.325,00.

Per quanto riguarda la superficie residua di m^2 5.963, si ipotizza un indice di 0,10 m^2/m^2 per una complessiva ed arrotondata potenzialità di m^2 600 a destinazione residenziale.

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando i dati specifici sotto riportati:

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.750
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.000
Durate dell'intervento	mesi	24
Superficie coperta residenziale	m^2	600

Il valore del suolo viene definito, come esposto in dettaglio nel prospetto a pagina seguente.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

64 AD - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vm**	**Vu x sup.**	**resid. libero**	**1.800,00**	mq.	**840,00**	**1.512.000,00**
	Vm	**Vu x sup.**			mq.	**0,00**	**0,00**
	Vm					**840,00**	**1.512.000,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.000,00	mc.	840,00	840.000,00
Costi di costruzione	Csc					mq.	0,00	0,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**840.000,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sc			33,00	mq	657,70	21.704,10
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq	657,70	36.831,20
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq	789,24	31.569,60
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**90.104,90**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				840.000,00	42.000,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				930.104,90	9.301,05
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				1.512.000,00	15.120,00
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**66.421,05**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**996.525,95**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	18	840.000,00	30,0%	30,0%	6.321,99
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	840.000,00	70,0%	30,0%	12.209,76
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	90.104,90	100,0%	30,0%	1.486,73
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	66.421,05	30,0%	30,0%	499,90
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	66.421,05	70,0%	30,0%	1.166,43
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIATI	**Ofc**							**21.684,80**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				1.512.000,00	226.800,00
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**226.800,00**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		1.512.000,00	18	3,0%	1,045335831	1.446.425,12
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**1.446.425,12**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	252.000,00	12	3,0%	1,03	244.660,19
	70%	588.000,00	18	3,0%	1,045335831	562.498,66
oneri di urbanizzazione Ou	100%	90.104,90	6	3,0%	1,014889157	88.783,00
costi di gestione Cg	30%	19.926,31	0	3,0%	1	19.926,31
	70%	46.494,73	0	3,0%	1	46.494,73
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**962.362,90**
oneri finanziari Ofc	30%	21.684,80	18	3,0%	1,045335831	20.744,34
utile del promotore		226.800,00	18	3,0%	1,045335831	216.963,77
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**1.200.071,00**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	$(1+Oa)\times dx(q^n-1)$	2,83%	18	3,0%	1,045335831	30,0%	2,71%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**15,71%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	$Vma-Ka=Vt+(Vt\times Oca)$	$Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)$					**212.902,98**
							in cifra tonda	**210.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Sommando il valore del suolo agricolo - € 17.325,00 – a quello del suolo con suscettività edificatoria - € 210.000,00 – si ottiene il complessivo valore di € 227.325,00 pari ad un valore medio di €/m^2 21,70 circa.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.8	73 AN	Piumazzo (Kiwi)	Residenziale	
Dati catastali		Foglio 109: 613, 615, 618 – Coop Estense. Foglio 109: 415, 416 e fg.107 part.234 - CoopRocon Foglio 107: 289 (parte) – Maccaferri Gamberini		

Piumazzo
Piumazzo-Kiwi – scheda 73 AN

In questo caso la stima richiesta riguarda un'area urbanizzabile (non già urbanizzata) per la realizzazione di centro commerciale e direzionale a servizio della frazione, in particolare la realizzazione di una struttura commerciale alimentare medio-piccola. La valutazione deve considerare la cessione da parte della ditta Maccaferri-Gamberini al Comune di un'area di m^2 3.390 di superficie territoriale a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria di m^2 176 di SC residenziale.

Il quesito richiede la determinazione del valore unitario da attribuire al suolo da urbanizzare al fine di verificare la congruità della permuta da effettuare con la proprietà Maccaferri e la compensazione (attraverso opere di urbanizzazione) del valore della cessione, a favore di altri soggetti attuatori, del terreno ottenuto per effetto dell'allargamento del perimetro di comparto.

Si precisa che detta operazione si è resa necessaria in quanto, causa gli eventi sismici avvenuti nel mese di maggio c.a., la Regione Emilia-Romagna ha avviato una procedura espropriativa relativamente alla quasi totalità dell'area, a nord del comparto (parcheggio), originariamente destinata all'operazione di permuta/compensazione.

Si tratta di un comparto posto a sud della frazione, in posizione semi-periferica, ai margini di recenti insediamenti consolidati.

L'area è destinata all'ampliamento degli insediamenti esistenti, su una St di m^2 44.523 sulla quale è previsto l'insediamento di m^2 6.770 di Sc residenziale dei quali il 20% destinati ad edilizia convenzionata ERS; altra superficie di m^2 2.550 verrà destinata ad uso commerciale.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Localizzazione dell'area nella località frazionale

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.950
Valore medio di vendita edilizia residenziale convenzionata	€/m^2	1.700
Valore medio di vendita edilizia commerciale/terziaria	€/m^2	1.900
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo di costruzione medio edilizia residenziale convenz.	€/m^2	1.000
Costo di costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	850
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale di cui:	m^2	6.770
edilizia libera (80%)	m^2	5.416

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Edilizia convenzionata ERS (20%)	m^2	1.354
Superficie coperta commerciale/terziaria	m^2	2.550

Il valore dell'intero comparto edificatorio, esteso m^2 44.523, viene stimato a valore di trasformazione in € 2.700.000,00, definendo un parametro unitario di €/m^2 60,42 circa.

Nella pagina seguente viene esposta la tabella di calcolo.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

73 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vm**	**Vu x sup.**	**resid. Libero (80%)**	**1.950,00**	mq.	**7.582,40**	**14.785.680,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**quota ERS (20%)**	**1.700,00**	mq.	**1.895,60**	**3.222.520,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**commerciale**	**1.900,00**	mq.	**3.060,00**	**5.814.000,00**
	Vm					**12.538,00**	**23.822.200,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale libera	Coi				1.050,00	mc.	7.582,40	7.961.520,00
Costi costruzione residenziale ERS					1.000,00		1.895,60	1.895.600,00
Costi di costruzione commerciale	Csc				850,00	mq.	3.060,00	2.601.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**12.458.120,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sc			100,00	mq	12.538,00	1.253.800,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq	9.320,00	521.920,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq	12.538,00	501.520,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**2.277.240,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				12.458.120,00	622.906,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				14.735.360,00	147.353,60
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				14.785.680,00	147.856,80
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**918.116,40**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**15.653.476,40**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	12.458.120,00	30,0%	30,0%	126.727,11
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	12.458.120,00	70,0%	30,0%	181.084,07
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	2.277.240,00	100,0%	30,0%	37.574,46
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	918.116,40	30,0%	30,0%	6.909,91
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	918.116,40	70,0%	30,0%	16.123,11
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIAT	**Ofc**							**368.418,66**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				23.822.200,00	3.573.330,00
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**3.573.330,00**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		23.822.200,00	36	3,0%	1,092727	21.800.687,64
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**21.800.687,64**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	3.737.436,00	12	3,0%	1,03	3.628.578,64
	70%	8.720.684,00	18	3,0%	1,045335831	8.342.471,14
oneri di urbanizzazione Ou	100%	2.277.240,00	24	3,0%	1,0609	2.146.517,11
costi di gestione Cg	30%	275.434,92	18	3,0%	1,045335831	263.489,41
	70%	642.681,48	18	3,0%	1,045335831	614.808,62
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**14.995.864,91**
oneri finanziari Ofc	30%	368.418,66	36	3,0%	1,092727	337.155,26
utile del promotore		3.573.330,00	36	3,0%	1,092727	3.270.103,15
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**18.603.123,32**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	$(1+Oa)x dx(q^n-1)$	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(VtxOca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**2.700.519,11**
							in cifra tonda	**2.700.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.9	74 AN	Piumazzo Nuovo residenziale	Lotto senza SC SC	
Dati catastali		Foglio 102: 95, 147, 88(pt), 89(pt), 91 (pt), 102, 175(pt).		

Piumazzo
Nuovo residenziale – scheda 74 AN

Si tratta di valutare la congruità dell'indennizzo proposto pari ad 80,00 €/m^2 per un'area urbanizzata estesa m^2 2.730, da cedere al Comune.
La posizione, visualizzata nell'immagine satellitare, è definibile come semi-periferica, alla quale corrisponde, per le assunzioni di premessa il valore unitario di €/m^2 9,63 (euro nove/63 al metro quadrato).

Localizzazione dell'area nel contesto frazionale di Piumazzo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Come accennato in premessa, occorre verificare il valore attribuito in €/m^2 80 alla superficie fondiaria di un lotto che verrà ceduto completamente urbanizzato al Comune il quale provvederà a collocare sul terreno medesimo volumetria nella sua disponibilità.

In linea generale il valore del suolo urbanizzato, ma privo di diritti edificatori, è la sommatoria del valore del suolo agricolo al lordo della rendita posizionale incrementato dei costi medi unitari per la cosiddetta urbanizzazione: consistente nella realizzazione delle infrastrutture di servizio quali viabilità, parcheggi, verde pubblico, nonché delle reti di erogazione delle energie ecc.

Il valore del suolo di ogni metro quadrato di lotto urbanizzato (superficie fondiaria) deve essere incrementato della quota parte di superficie territoriale dell'ambito di nuovo insediamento che sarà "sacrificata" ovvero destinata al soddisfacimento degli standard urbanistici. Usualmente negli insediamenti residenziali di moderna concezione il rapporto è del 40% a superficie fondiaria e 60% superficie a standard.

Si precisa che il costo delle opere di urbanizzazione è desunto dal prezziario "Tipologie Edilizie 2010" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizioni DEI.

Di seguito si riportano i dati rilevanti alla presente verifica :

	descrizione	valori
a)	Valore medio del terreno da urbanizzare	€/m^2 9,63
b)	maggiorazione per incidenza superfici a standard	60%
c)	valore terreno da urbanizzare al lordo superfici a standard	€/m^2 16,05
d)	Incidenza opere urbanizzazione	€/m^2 57,00
	Valore unitario lotto urbanizzato	€/m^2 73,05

Sommando i valori di cui alle lettere c) e d) si ottiene un valore di costo del suolo pari a €/m^2 73,05 che è sostanzialmente allineato (differenza inferiore al 10%) rispetto alla quotazione sottoposta a verifica di congruità pari a €/m^2 80,00. Il valore complessivo dell'area interessata risulta pari a € 199.426,50.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.10	84 AN	Manzolino Nuovo residenziale nord	Residenziale commerciale	
Dati catastali				

Manzolino
Nuovo residenziale – scheda 84 AN

Il quesito di stima in questo caso riguarda un'area urbanizzabile (non già urbanizzata) da cedere al Comune con relativi diritti edificatori per funzioni residenziali:

St = 8.975 m^2 – SC = 2.395 m^2

Indennizzo proposto di 778.500 € pari a 325 € per m^2 di SC (l'indennizzo per i diritti non è oggetto di valutazione)

Localizzazione dell'area nel contesto frazionale di Manzolino

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

La valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.900
Valore medio di vendita edilizia commerciale	€/m^2	1.900
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	800
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale	m^2	3.700
Superficie coperta commerciale	m^2	500

Il valore ottenuto con il procedimento menzionato risulta pari a € 1.320.000,00, pertanto l'intera superficie di m^2 23.416, viene stimata in base ad un parametro medio di €/m^2 56,37 circa che rapportato alla consistenza in esame di mq 8.975 corrisponde all'importo complessivo di € 505.920,75.

A pagina seguente è riportata la tabella di calcolo.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

84 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vm**	**Vu x sup.**	**resid. libero**	**1.950,00**	mq.	**5.180,00**	**10.101.000,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**commerciale**	**1.900,00**	mq.	**600,00**	**1.140.000,00**
	Vm					**5.780,00**	**11.241.000,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.050,00	mc.	5.180,00	5.439.000,00
Costi di costruzione	Csc				850,00	mq.	600,00	510.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**5.949.000,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sc			90,00	mq	5.780,00	520.200,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq	3.805,00	213.080,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq	4.566,00	182.640,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**915.920,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				5.949.000,00	297.450,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				6.864.920,00	68.649,20
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				10.101.000,00	101.010,00
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**467.109,20**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**7.332.029,20**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	5.949.000,00	30,0%	30,0%	60.514,72
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	5.949.000,00	70,0%	30,0%	86.471,24
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	915.920,00	100,0%	30,0%	15.112,68
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	467.109,20	30,0%	30,0%	3.515,55
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	467.109,20	70,0%	30,0%	8.202,94
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIATI	**Ofc**							**173.817,13**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				11.241.000,00	1.686.150,00
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**1.686.150,00**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		11.241.000,00	36	3,0%	1,092727	10.287.107,39
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**10.287.107,39**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	1.784.700,00	12	3,0%	1,03	1.732.718,45
	70%	4.164.300,00	18	3,0%	1,045335831	3.983.695,84
oneri di urbanizzazione Ou	100%	915.920,00	24	3,0%	1,0609	863.342,45
costi di gestione Cg	30%	140.132,76	18	3,0%	1,045335831	134.055,25
	70%	326.976,44	18	3,0%	1,045335831	312.795,59
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**7.026.607,58**
oneri finanziari Ofc	30%	173.817,13	36	3,0%	1,092727	159.067,29
utile del promotore		1.686.150,00	36	3,0%	1,092727	1.543.066,11
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**8.728.740,98**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	$(1+Oa)_x d_x (q^n-1)$	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(Vt$_x$Oca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**1.316.126,24**
							in cifra tonda	**1.320.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.11	46 AD 104 AN	Castelfranco centro storico Cavazzona nuovo residenziale	Residenziale Terziario Commerciale	
Dati catastali		46AD foglio 121: 33 subb. 24 e 25(pt) 104 AN foglio 88: 45(pt),46(pt),47,48(pt),433 (pt),434,435(pt), 436, 437(pt), 438, 439(pt), 440, 366, 441(pt), 442, 365		

Castelfranco centro storico – scheda 46AD
Cavazzona nuovo residenziale – scheda 104 AD

In questa fattispecie gli elementi da stimare richiesti dal Committente sono:

1. area da cedere al Comune in ampliamento all'ambito 104 AN
   St = 6.500 m^2 - indennizzo proposto 60,00 €/m^2 .
2. La scheda di POC relativa agli ambiti 104 AN - AD 46 dispone che siano acquisite alla proprietà comunale gli spazi liberi e non attuati del "comparto Pasquinelli" con realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico; a tal proposito si precisa che il calcolo del contributo di sostenibilità operato nella scheda non tiene conto della cessione al Comune di un'area extra-ambito (parte del foglio 121 mappale 33 individuata nell'estratto cartografico allegato) sulla quale il POC appone vincolo preordinato all'esproprio.
   Si specifica inoltre che tale area, di superficie pari a 1.527 m^2, era individuata quale area di cessione nell'ambito di un Piano Particolareggiato approvato e convenzionato che, tuttavia, non è stato oggetto di effettivo trasferimento a favore dell'Amministrazione comunale entro i termini di prescrizione decennale dal termine di validità della convenzione urbanistica.
   La valutazione richiesta attiene alla determinazione del valore di mercato dell'area da cedere al Comune, in considerazione della sua destinazione urbanistica attuale (area per dotazioni urbanizzative - viabilità).

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

In ordine al primo quesito la valutazione viene eseguita ipotizzando la trasformazione del suolo, compreso tra due arterie di collegamento (ferroviario e stradale), che influiscono sulla qualità insediativa, secondo il procedimento a valore di trasformazione, considerando questi dati specifici:

descrizione	unità di misura	valori
Valore medio di vendita edilizia residenziale	€/m^2	1.950
Valore medio di vendita edilizia commerciale	€/m^2	2.050
Costo di costruzione medio edilizia residenziale	€/m^2	1.050
Costo costruzione medio edilizia commerciale	€/m^2	800
Durate dell'intervento	mesi	36
Superficie coperta residenziale	m^2	1.218
Superficie coperta commerciale	m^2	2.500

Il valore ottenuto con il procedimento menzionato risulta pari a € 1.760.000,00, pertanto l'intera superficie di m^2 32.711, viene stimata in base ad un parametro medio di €/m^2 53,80 circa.

Alla pagina seguente è riportata la tabella di calcolo.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

104 AN - TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	Simboli			Valore di mercato unitario (Vu)	unità di misura	quantità (sup)	Valore di mercato
	Vm	**Vu x sup.**	**residenziale**	**1.950,00**	mq.	**1.705,20**	**3.325.140,00**
	Vm	**Vu x sup.**	**commerciale-terziario**	**2.050,00**	mq.	**3.125,00**	**6.406.250,00**
	Vm					**4.830,20**	**9.731.390,00**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli		%	tempi (mesi)	costo unitario	unità di misura	quantità	costo (€)
Costi costruzione residenziale	Coi				1.050,00	mc.	1.705,20	1.790.460,00
Costi di costruzione	Csc				800,00	mq.	3.125,00	2.500.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**CTC**	**(Coi+Csc+Cse)**						**4.290.460,00**
Oneri di urbanizzazione primaria: costo medio opere da realizzare	Oup	Sup. comm. Vend.			100,00	mq.	4.830,20	483.020,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous	Sc			56,00	mq.	5.100,00	285.600,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione: su SU + accessori	Oucc	Sc + accessori			40,00	mq.	6.120,00	244.800,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	**OU**	**(Oups+Oucc)**						**1.013.420,00**
Onorari professionali	Op	% x (Csc+Cse)	5,0%				4.290.460,00	214.523,00
Spese generali e amministrazione	Sg	% x (Csc+Cse+Ou)	1,0%				5.303.880,00	53.038,80
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,0%				3.325.140,00	33.251,40
COSTI DI GESTIONE	**CG**	**(Op+Sg+Sc)**						**300.813,20**
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	**CT**							**5.604.693,20**

ONERI FINANZIARI	Simboli		tasso d'interesse	tempo medio di maturazione (mesi)	costi	quota costi	quota debito "d"	oneri (€)
sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	24	4.290.460,00	30,0%	30,0%	43.643,63
	Of2	%(Ctc)xdx(qn-1)	5,5%	15	4.290.460,00	70,0%	30,0%	62.363,66
sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3	%(Ou)xdx(qn-1)	5,5%	12	1.013.420,00	100,0%	30,0%	16.721,43
sui costi di gestione Cg	Of4	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	300.813,20	30,0%	30,0%	2.263,97
	Of5	%(Cg)xdx(qn-1)	5,5%	18	300.813,20	70,0%	30,0%	5.282,60
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI FINANZIAT	**Ofc**							**130.275,30**

UTILE DEL PROMOTORE (%Vm)	Simboli		%				valore finale	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up	% Vm	15,0%				9.731.390,00	1.459.708,50
UTILE DEL PROMOTORE	**UP**							**1.459.708,50**

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO		importo	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	valore attualizzato
valore di mercato del prodotto trasformato Vm		9.731.390,00	36	3,0%	1,092727	8.905.600,39
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	**Vma**					**8.905.600,39**

COSTI	quota	importo all'erogazione	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	costo attualizzato
costo tecnico di costruzione Ctc	30%	1.287.138,00	12	3,0%	1,03	1.249.648,54
	70%	3.003.322,00	18	3,0%	1,045335831	2.873.069,03
oneri di urbanizzazione Ou	100%	1.013.420,00	24	3,0%	1,0609	955.245,55
costi di gestione Cg	30%	90.243,96	18	3,0%	1,045335831	86.330,11
	70%	210.569,24	18	3,0%	1,045335831	201.436,93
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct)						**5.365.730,16**
oneri finanziari Ofc	30%	130.275,30	36	3,0%	1,092727	119.220,35
utile del promotore		1.459.708,50	36	3,0%	1,092727	1.335.840,06
COSTI ATTUALIZZATI	**KA**					**6.820.790,57**

COSTI INIZIALI	Simboli		%	periodo di attualizzazione (mesi)	saggio di sconto	fattore di attualizzazione	quota debito "d"	% attualizzata
Oneri di acquisto del capitale iniziale	Oa	(10% + 2%)	13,00%	0	3,0%	1,00		13,00%
Oneri finanziari relativi all'acquisto del capitale iniziale	Ofa	(1+Oa)xdx(q^n-1)	5,91%	36	3,0%	1,092727	30,0%	5,41%
ONERI SUL CAPITALE INIZIALE ATTUALIZZATI (Oca)								**18,41%**
VALORE DI TRASFORMAZIONE	**VT**	Vma-Ka=Vt+(VtxOca)	Vt=(Vma-Ka)/(1+Oca)					**1.760.736,68**
							in cifra tonda	**1.760.000,00**

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

In relazione al secondo quesito invece si ricorda che l'area, di superficie pari a 1.527 m^2 , era individuata quale area di cessione nell'ambito di un Piano Particolareggiato approvato e convenzionato che, tuttavia, non è stato oggetto di effettivo trasferimento a favore dell'Amministrazione comunale entro i termini di prescrizione decennale dal termine di validità della convenzione urbanistica.

La valutazione richiesta attiene alla determinazione del valore di mercato dell'area da cedere al Comune, in considerazione della sua destinazione urbanistica attuale (area per dotazioni urbanizzative - viabilità).

In questo caso essendo l'area priva di potenzialità edificatoria (già esaurita) e di fato non edificabile per la conformazione irregolare si valuta in base alla sua posizione ed alle sovrastrutture esistenti (pavimentazioni, impianti reti ecc).

Si è redatto un computo metrico semplificato applicando una riduzione ala costo delle opere a nuovo per considerare la vetusta fisica delle stesse:

Lavoro	lungh.	spess.	sup.	vol.	imp. unit.	imp. tot.
scavo		0,50	1.527,00	763,50	8,90	6.795,15
vespaio in ghiaia		0,35	1.527,00	534,45	24,00	12.826,80
stabilizato di frantoio spess 10 cm			1.527,00		5,00	7.635,00
massicciata bituminosa 12 cm			1.527,00		16,20	24.737,40
strato di collegamenteo binder 5 cm			1.527,00		7,50	11.452,50
recinzione perimetrale	-				30,00	-
caditoie acque meteoriche				5,00	120,00	600,00
tubazioni diam. 110	150,00				12,63	1.894,50
illuminazione	a corpo					5.000,00
A) - Costo tecnico dell'opera a nuovo						**70.941,35**
B) - Depezzamento per vetustà		10%				**7.094,14**
C) - Valore residuo attuale (A-B)						**63.847,22**
D) - Valore del suolo			1.527,00		21,18	**32.341,86**
E) - Valore attuale (C+D)						96.189,08

In questo caso la valutazione dell'area, destinata a viabilità e servizi, è pari a €/m^2 63 circa.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.12		Piumazzo Caseificio Cà Nova		
Dati catastali		Foglio 114: particelle 88, 89, 93, 94, 95		

Piumazzo
Complesso immobiliare già adibito a caseificio

Si tratta di un complesso immobiliare un tempo destinato a caseificio ed allevamento suinicolo ora dismesso, posto alla periferia sud di Piumazzo in contesto a prevalente indirizzo rurale, distante dai principali servizi pubblici.

Localizzazione dell'area rispetto al contesto frazionale di Piumazzo

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Gli edifici occupano con il proprio sedime e le pertinenze un'area a forma triangolare posta tra le vie Muzza Corona e Ghiarata.
Il suolo è pressoché pianeggiante ed è posto ad una quota inferiore rispetto a quella del piano di scorrimento stradale.
I fabbricati hanno in prevalenza struttura portante in laterizio intonacato e tinteggiato, copertura a tetto con manto in laterizio. I serramenti sono in legno con avvolgibili in plastica per l'oscuramento.
Dall'accesso carrabile sulla via Muzza Corona si distingue il fabbricato principale che si eleva di due piani fuori terra: il piano terreno già adibito a caseificio e locali di vendita, il piano primo che non occupa tutto il sedime del livello sottostante destinato ad abitazione del casaro.

Nel caso di specie, pur rilevando un mercato immobiliare dinamico nel suo insieme, restringendo la prospettiva sullo specifico segmento immobiliare oggetto di indagine, non si sono rilevati immobili assimilabili di cui fossero noti il prezzo pagato in caso di compravendita ovvero il canone locativo.
Si evidenzia che, di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la stima del valore di mercato di immobili per i quali:

- sia impossibile far ricorso all'approccio comparativo del mercato per assenza, insufficienza o inaffidabilità dei dati di compravendita rilevabili;
- vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Il criterio del «*valore di costo*» si basa sull'aspetto della riproducibilità del bene, in funzione delle quantità dei fattori che concorrono alla sua produzione e dei relativi valori unitari di mercato.
L'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene – in quanto producibile o riproducibile – come somma dei prezzi dei fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al ***principio di sostituzione*** che può essere così riassunto: "Nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo
di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso".

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

Nel caso di specie il valore di costo, in quanto utilizzato ed inteso come procedimento, contempla, nella somma dei fattori produttivi, l'utile del promotore ordinario ed osserva le condizioni di:

- **ordinarietà**: i risultati della valutazione devono avere validità generale e devono essere riferiti a imprenditori ordinari
- **indifferenza**: deve sussistere l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo

L'intero procedimento, al netto dei deprezzamenti per vetustà ed obsolescenza, può essere schematizzato nella formula sottostante

FORMULA $V_M = C_A + C_C + O_F + U_P$

	Valore di Mercato		V_M	stimato con il procedimento del costo di produzione o riproduzione	
C_A Costo dell'Area	C_A Costi dell'Area diretti e indiretti		Caa	Costo di Acquisto dell'Area	
			Oaa	Oneri Acquisto Area	
C_C Costo di Costruzione	C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti	*Ctc* *Costo Tecnico di Costruzione*	Coi	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
			Csc	Costo di costruzione Superfici Coperte	
			Cse	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
		Cic *Costi Indiretti di Costruzione*	Oups	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	*Ou Oneri di Urbanizzazione*
			Occ	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
			Op	Onorari Professionali	*Cg Costi di Gestione dell'operazione*
			Cal	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
			Sg	Spese Generali	
			Sc	Spese di Commercializzazione	
O_F Oneri Finanziari	O_F Oneri Finanziari		Ofa	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
			Ofc	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
U_P Utile del Promotore	U_P Utile del Promotore		Upa	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area	
			Upc	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione	

Articolazione del procedimento

L'articolazione delle fasi del procedimento di determinazione del valore di mercato basato sul valore del costo di riproduzione, nell'ambito di stima di larga massima, può essere riassunto come di seguito esposto:

- *individuazione della tempistica* della trasformazione: ipotizzata in 24 mesi;
- *individuazione dei costi diretti ed indiretti* di riproduzione e relativi oneri finanziari: si prefigura un livello di finanziamento dell'operazione derivante per il 50% da capitale proprio e per il 50% da capitali forniti da istituti di credito. Si considera il tasso bancario per finanziamenti fondiari-edilizi a medio lungo periodo; in area euro il tasso denominato EURIRS maggiorato di uno spread del 2% per un tasso complessivo del 5%. Il tasso di interesse da utilizzare nelle operazioni di allineamento all'attualità viene derivato da investimenti alternativi privi di rischio, nello specifico si sono utilizzati come riferimento i tassi ad oggi conosciuti dei titoli di Stato a 6-7 anni Btp 3,25%;

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

- *utile del promotore*: si considera un'aliquota sui costi, pari al 10%;
- *costo dell'area:* si ipotizza un valore dell'area derivato dai valori agricoli medi della zona incrementato del 50% per considerare la ridotta dimensione e la favorevole esposizione: €/m^2 5,00 da applicare all'intera consistenza del lotto pari a m^2 17.601;
- *oneri sul valore dei beni da trasformare* (di trasferimento e finanziari): imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.
- *costo di costruzione*: viene desunto da prezziari locali e conoscenze dirette, suddiviso per tipologia di fabbricato. Al costo di produzione viene aggiunto un costo forfettario del 20% per progettazione, oneri finanziari e profitto.

Edilizia settore primario	
Caseificio lavorazione e abitazioni	€/m^2 900,00
Porcilaie	€/m^2 300,00
Locali accessori	€/m^2 450,00

Costo di riproduzione deprezzato

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti e/o storici avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo (calcolato in questo caso per sostituzione) una quota parte dovuta al deprezzamento, che rappresenta la perdita di valore economico del bene immobiliare, nel corso della sua vita utile e può ricondursi alla differenza tra il valore di mercato determinato secondo il costo di produzione (valore di mercato a nuovo) e il valore economico del bene in un dato momento

L'algoritmo di calcolo del valore a nuovo deve essere completato come di seguito esposto:

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

e, conseguentemente, il prospetto riepilogativo del procedimento deve essere integrato giungendo alla sua completa esposizione:

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

V_M valore di mercato dell'immobile deprezzato — FORMULA — $V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$

V_M	Valore di Mercato		V_M	stimato con il procedimento del costo di produzione o riproduzione	
C_A Costo dell'Area	C_A Costi dell'Area diretti e indiretti		Caa	Costo di Acquisto dell'Area	
			Oaa	Oneri Acquisto Area	
C_C Costo di Costruzione	C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti	*Ctc* Costo Tecnico di Costruzione	Coi	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
			Csc	Costo di costruzione Superfici Coperte	
			Cse	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
		Cic Costi Indiretti di Costruzione	Oups	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	*Ou* Oneri di Urbanizzazione
			Occ	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
			Op	Onorari Professionali	*Cg* Costi di Gestione dell'operazione
			Cal	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
			Sg	Spese Generali	
			Sc	Spese di Commercializzazione	
O_F Oneri Finanziari	O_F Oneri Finanziari		Ofa	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
			Ofc	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
U_P Utile del Promotore	U_P Utile del Promotore		Upa	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area	
			Upc	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione	
Δ Deprezzamento	Δ Deprezzamento		Δdf	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
			$\Delta$of	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
			Δoe	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

e

terioramento fisico è riconducibile al deperimento dei componenti tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) a causa dell'uso e del trascorrere del tempo (vetustà)

$$\Delta_{DF} = \Sigma_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2{,}86 \right] \times \gamma_i \times V_n$$

dove:

n_i rappresenta la vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato intesa non come vita fisica, (numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore.

t_i rappresenta l'età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della valutazione

γ_i rappresenta l'incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato

Δ_{Of} deprezzamento per obsolescenza funzionale -Rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non risultano più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori potenziali. Sotto questo profilo il compendio presenta diffuse criticità.

Δ_{Oe} deprezzamento per obsolescenza economica L'obsolescenza economica rappresenta la diminuzione o l'aumento del valore di un bene immobiliare, determinata da condizioni esterne sfavorevoli o favorevoli, legate alla

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione. Nel caso di specie l'immobile è superato ed addirittura incongruo, sotto il profilo urbanistico, con il territorio.

Il procedimento è riassunto nel prospetto riportato nella tabella seguente:

oggetto	superfici	costo unitario	costi indiretti	costo a nuovo	deprezz. vetustà	deprezz. funzionale	deprezz. economico	deprezz. totale	valore unitario deprezzato	valore attuale
	a	b	c= b x 20%	d= b+c	e	f	g	h=e+f+g	i= d-h	l = a x i
piano terra - lavorazione e piano primo abitazioni	828	900,00	180,00	1.080,00	25%	25%	20%	70%	324,00	€ 268.272,00
superfici accessorie e pertinenze varie	384	500,00	100,00	600,00	25%	25%	20%	70%	180,00	€ 69.120,00
porciliae	1.705	300,00	60,00	360,00	25%	20%	30%	75%	90,00	€ 153.450,00
autorimesse in struttura prefabbricata leggera	90	300,00	60,00	360,00	25%	20%	20%	65%	126,00	€ 11.340,00
pesa a ponte	1,00			20.000	25%	25%	30%	80%	4.000,00	€ 4.000,00
A) - Costo tecnico dell'opera a nuovo										€ 506.182,00
B) - Valore del suolo	17.601								5,00	€ 88.005,00
C) - Valore attuale (A+B)										€ 594.187,00

Valore dell'immobile

Sulla base di quanto emerso, in considerazione delle caratteristiche particolari del fabbricato oggetto della presente, il valore peritato, opportunamente arrotondato, è pari ad <u>€ 590.000,00</u> (euro cinquecentonovantamila/00).

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

6 CONCLUSIONI

La presente stima ha riguardato la verifica di valori unitari e complessivi, da attribuire ad una pluralità di immobili ai fini del raggiungimento, da parte dell'Amministrazione Locale, di accordi con i privati proprietari per l'attuazione di politiche programmatiche e di pianificazione territoriale.

I beni di proprietà privata interessati dalla valutazione rientrano tra le aree da inserire nel Piano Operativo Comunale (POC) per le quali l'Ente ha previsto l'acquisizione al proprio patrimonio (in quanto destinate a servizi/opere pubbliche), che avverrà sostituendo la procedura di esproprio ed il conseguente pagamento dell'indennità da riconoscere ai proprietari con accordi di cessione bonaria compensati con opportune quantità di diritti edificatori, fatta eccezione per il caseificio "Cà Nova" per il quale è stata richiesta la delocalizzazione.

Si riepilogano, nella tabella seguente, le risultanze relative a ciascun immobile esaminato:

Rif.	Descrizione dei beni da valutare	Valore unit. stimato/ verificato	Valore complessivo stimato/verificato
5.1	**Forte Urbano – 29 AND**		
	- Terreno da destinare a parco urbano	€/m^2 15,40	€ 2.300.067,00
	- Area urbanizzata da cedere al comune	€/m^2 82,67	€ 124.005,00
5.2	**Tangenziale Via Loda – 42 AND**		
	- Area residuale da cedere al comune	€/m^2 36,80	€ 226.724,80
	- Area residuale da cedere al comune	€/m^2 9,63	€ 57.414,06
5.3	**Nuovo residenziale Bramante Castiglione – 51.2 AN/51.8 AN**		
	- Area da cedere al comune per conversione ERS	€/m^2 82,67	€ 312.840,00
5.4	**Nuovo residenziale Bramante Castiglione – 51.3 AN**		
	- Area urbanizzabile per centro sportivo	€/m^2 61,40	€ 1.769.363,80
	- Area da cedere al comune per piazza pubblica	€/m^2 61,40	€ 133.422,20
5.5	**Residenziale Solimei – 54 AN**		
	- Area urbanizzabile per funzioni residenziali	€/m^2 34,80	€ 1.073.893,20
5.6	**Residenziale Muzza Corona – 55 AN**		
	- Area urbanizzabile per dotazioni sportive	€/m^2 29,56	€ 476.980,16
5.7	**Piumazzo Dotazioni Cimitero – 64 AD**		
	- Area per realizzazione di opere idrauliche	€/m^2 21,70	€ 227.325,00
5.8	**Piumazzo ex KIWI – 73 AN**		
	- Area urbanizzata da cedere al Comune	€/m^2 60,40	€ 204.756,00

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Pioppa,22 – 41100 Modena – Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it

5.9	**Piumazzo Nuovo residenziale – 74 AN**		
	- Area urbanizzata da cedere al comune	€/m² 73,05	€ 199.426,50
5.10	**Manzolino Nuovo residenziale Nord – 84 AN**		
	- Area urbanizzabile per funzioni residenziali	€/m² 56,37	€ 505.920,75
5.11	**Nuovo residenziale Ovest – 104 AN e 46 AD**		
	- Area per ampliamento ambito 104 AN	€/m² 53,80	€ 349.700,00
	- Parcheggio a servizio centro storico 46 AD	€/m² 63,00	€ 94.500,00
5.12	**Piumazzo – Caseificio**		
	-Caseificio e allevamento suinicolo da delocalizzare		€ 590.000,00

Si ribadisce che ai valori sopra determinati, considerata la tipologia di stima eseguita (di larga massima), è applicabile un'alea estimale pari a ± 15%.

Modena, 24/12/2012

I tecnici estimatori

f.to Luca De Carli

Nerina Reggiani

Il Responsabile tecnico

Nerina Reggiani

Il Direttore

Pasquale Carafa

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna-Territorio – Ufficio Provinciale di Modena- Territorio
Rua Ploppa,22 - 41100 Modena - Tel. +390592059311 e-mail up_modena@agenziaterritorio.it