

**RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA DESCRIZIONE E STIMA DI**  
**DI TERRENI SITI IN FAENZA VIA SANT'ANDREA**

Il sottoscritto Architetto Ettore Rinaldini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n.335, con studio in Ravenna, Viale della Lirica n. 43, a seguito di designazione da parte del sig. Peroni Daniele, in qualità di legale rappresentante di FEDERIMMOBILIARE S.p.a., con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, p.iva 02243440399, quale proprietaria di due terreni siti in Faenza Via Sant'Andrea e Faenza Via Granarolo, si è recato in data 14 Dicembre 2021 sul posto ed ha effettuato le verifiche del caso. Ha inoltre provveduto agli accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna e presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Faenza al fine di ottenere la documentazione e le informazioni necessarie alla corretta valutazione dell'immobile. L'oggetto della stima è costituito dalla determinazione del valore al mq, allo stato attuale, di un terreno sito in Faenza Via Sant'Andrea.

**Identificazione catastale**

Le particelle in piena proprietà di FEDERIMMOBILIARE S.p.a. sono identificate all'Ufficio Tecnico Erariale con i seguenti dati identificativi:

Catasto terreni:

Lotto n. 1 – area sita in Via Sant'Andrea

L'area oggetto di stima é censita al Catasto Terreni con i seguenti dati:

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
					Ha	€	€
Faenza	45	183	Frutteto	1	00.00.94	3,34	1,07
Faenza	45	224	Vigneto	2	00.46.04	46,13	45,18
Faenza	45	226	Frutteto	1	00.50.16	178,49	56,99
Faenza	45	228	Vigneto	2	00.36.63	36,70	35,94
Faenza	45	230	Frutteto	1	00.91.08	324,10	103,49
Faenza	45	233	Vigneto	2	01.03.50	103,70	101,56
Faenza	45	260	Seminativo	3	00.90.52	58,44	60,77
Faenza	45	261	Seminativo	3	00.75.39	48,67	50,62
Faenza	45	262	Seminativo	3	00.71.03	48,85	47,69
Faenza	45	263	Vigneto	2	00.12.84	13,26	12,60
Faenza	45	264	Vigneto	2	00.10.79	11,15	10,59
Faenza	45	265	Vigneto	2	00.09.59	9,91	9,41
Faenza	45	266	Seminativo	3	00.14.43	9,25	9,62

L'area individuata come "Lotto n. 1" ha complessivamente una superficie catastale pari a 6.12.84 ha.

## **Ubicazione**

Il lotto è ubicato in un contesto a carattere prevalentemente agricolo, nelle immediate vicinanze di un complesso produttivo, distanti circa 2 km dal centro cittadino, ottimamente serviti dalla rete delle infrastrutture; distano circa 1 km dallo svincolo di ingresso A14 Adriatica che ne garantiscono il collegamento con Bologna (41 km) e Ravenna (35 km), Forlì (16 km). Il Lotto n. 1 ha accesso dalla Via Sant'Andrea.

## **Inquadramento urbanistico**

Ai fini della destinazione urbanistica la vigente cartografia del RUE classifica il lotto come "Ambito sottoposto a POC", regolamentati dall'art. 32.5 delle n.d.a.. In particolare le n.d.a. recitano:

5. *Gli ambiti di nuova espansione di cui all'art. 5.3 delle n.d.a. del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC. Fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC. Nelle aree di pertinenza potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal RUE. Il POC terrà conto di quanto edificato.*

La cartografia del RUE per il Lotto n. 1 in corrispondenza della Via Sant'Andrea e lungo il Canale "Fosso Vecchio" prevede "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" regolamentate dall'art. 20.2 delle n.d.a..

Le tavole dei vincoli del RUE restituiscono una ricognizione di prescrizioni che vengono di seguito elencate:

### **Lotto n. 1 – area sita in Via Sant'Andrea**

La quasi totalità della superficie del Lotto 1 ricade all'interno della fascia di 150 m di fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico, per la vicinanza, lato ovest, del Fosso Vecchio ed è caratterizzata da una media probabilità di rinvenimenti archeologici. Il Fosso Vecchio è gestito dal Consorzio di Bonifica e ne costituisce parte del reticolo di canali/scoli principali della zona valle della città di Faenza; l'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po identifica l'area del lotto come interessata da alluvioni poco frequenti (P2). La presenza di una cabina del metanodotto tra il Fosso Vecchio e l'area di progetto, determina una fascia di rispetto dagli insediamenti abitati di circa 100 m, generata dalla confluenza, nella cabina stessa, di una condotta di gas metano di 1a specie, secondo quanto disposto dal DM 17/04/2008 (vedi pag. 20).

## **Considerazioni e valutazione estimativa.**

### **Lotto n. 1 – area sita in Via Sant'Andrea**

La stima si riferisce ad un terreno individuato come ambito soggetto a POC. L'ipotesi progettuale, che tiene conto dei numerosi vincoli presenti sull'area, prevede la realizzazione delle seguenti superfici e capacità edificatorie:

Superficie edificabile	m <sup>2</sup>	2.300
Superficie coperta	m <sup>2</sup>	2.196

<i>Superficie pavimentata</i>	m <sup>2</sup>	18.451
<i>Superficie stoccaggio</i>	m <sup>2</sup>	9.726
<i>Superficie verde privato</i>	m <sup>2</sup>	9.317
<i>Superficie laminazione</i>	m <sup>2</sup>	976
<b><i>Superficie Fondiaria</i></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>40.666</b>
<b><i>Superficie verde pubblico</i></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7.176</b>
<b><i>Superficie aree da cedere urbanizzate (15% STER)</i></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6.100</b>
<b><i>Superficie Complessiva (STER)</i></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>47.842</b>

La stima viene sviluppata sulla base di un'analisi dei costi e ricavi derivati dall'attuazione del progetto in corso di definizione ovvero la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali e prescrittive e conseguente cessione gratuita al Comune di Faenza, l'edificazione secondo le indicazioni contenute nello strumento vigente prevede la realizzazione di piazzali, in parte pavimentati ed in parte al naturale, oltre alla realizzazione di due edifici direzionali valutando i costi di costruzione e il realizzo ricavato dalla vendita delle unità che comporranno il compendio immobiliare.

La stima dei costi di intervento è stata effettuata in base a comparazione con interventi già realizzati e per i quali sono noti i relativi parametri economici. I dati della stima sono riportati nella tabella sotto riportata nella quale, oltre al costo di acquisto del terreno sono stati quantificati tutti i costi per il completamento delle opere di urbanizzazione e rendere realmente fruibili le aree oggetto di stima. Oltre ai costi per la realizzazione delle opere si sono riportati i valori relativi alle parcelle professionali e gli oneri finanziari complessivi. Nella stima dei costi sono stati inseriti anche gli "Oneri perequativi da corrispondere per adeguamento infrastrutturale" pari a € 67.195,61 ed il valore dell'area da cedere gratuitamente al Comune.

RICAVI DA VENDITE						
				quantità	prezzo	importo €
	vendita area edificabile		m <sup>2</sup>	40666	30	1.219.980
<b>TOTALE RICAVI</b>						<b>1.219.980</b>
OPERE E COSTI DI COSTRUZIONE						
				quantità	prezzo	importo €
<b>Costo acquisto terreno</b>						
	costo terreno		m <sup>2</sup>	47842	15	717.630
<b>totale costo terreno</b>						<b>717.630</b>
<b>Costi opere di urbanizzazione</b>						
	Stima oneri perequativi da corrispondere per adeguamento infrastrutturale					67.196
	Realizzazione verde pubblico					93.127
	Opere valorizzazione Fosso Vecchio					1.774
	Opere infrastrutturali per urbanizzazione (allacci impianti)					85.000
<b>totale costi opere di urbanizzazione</b>						<b>247.097</b>
<b>Progettazione e spese tecniche</b>						
	Accordo Operativo					18.000
	PUA					24.000
	PdC opere di urbanizzazione					26.000
	Bonifica Bellica		ac			8.000
	Rilievi e frazionamenti		ac			5.000
<b>totale progettazione e spese tecniche</b>						<b>81.000</b>
<b>Oneri di concessione, contributi e varie</b>						
	Valore area da cedere gratuitamente al Comune		m <sup>2</sup>	6100	15	86.955
	oneri, interessi e fidejussioni			1,2%	1.219.980	26.000
	pubblicitarie e mediazioni su vendite			2,0%	1.219.980	24.433
	mediazioni su vendite			3,0%	1.219.980	36.865
<b>totale oneri di concessione, contributi e varie</b>						<b>174.253</b>
<b>TOTALE COSTI</b>						<b>1.219.980</b>
<b>MARGINE INIZIATIVA</b>						<b>0</b>
				pari al	<b>0,00%</b>	sui ricavi

Come si evince dall'analisi costi-ricavi sopra riportata, il valore da attribuire al terreno nello stato attuale, è pari ad € 15 al mq, in quanto valori superiori renderebbero l'intero investimento immobiliare assolutamente impraticabile ed in perdita per un investitore.

Inoltre si evidenzia che il valore unitario di vendita dell'area edificabile, pari a € 30/mq è stato desunto dalle ricerche di mercato eseguite su beni analoghi interpellando tecnici professionisti, imprese edili e agenzie immobiliari operanti nella zona.

Ravenna li 14 Gennaio 2021

IL PERITO







Confine comunale

Corsi d'acqua

### Ambiti territoriali

#### \_Territorio urbanizzato

- Centro storico (Art. 4.2)
- Ambito produttivo comunale (Art. 4.4)
- Ambito produttivo comunale da riqualificare (Art. 4.5)
- Polo funzionale (Art. 4.7)
- Ambito urbano consolidato (Art. 4.3)
- Ambito produttivo sovracomunale (Art. 4.4)
- Ambito turistico-ricettivo (Art. 4.6)

#### \_Territorio urbanizzabile già pianificato

- Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - PRG (Art. 5.2)

#### \_Territorio urbanizzabile di nuova previsione

- Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (Art. 5.3)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali (Art. 5.3)
- Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali (Art. 5.3)
- Ambito per nuovi insediamenti integrati (Art. 5.3)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)
- Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti<sup>1</sup>

#### \_Territorio rurale

- Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)
- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)
- Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
- Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)
- Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

#### \_Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

- Area rurale di nuova valorizzazione turistico-ricettiva (Art. 6.5)
- Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2)
- Ampliamenti alle attività sportive senza significativi aumenti volumetrici
- Fronte di ampliamento di attività insediate
- Area paesaggisticamente incompatibile (Art. 9.5)
- Intervento strategico puntuale<sup>2</sup>
- Area rurale soggetta a specifica normativa - PRG (Art. 6.4)
- Nucleo storico in ambito extraurbano (Art. 11.8)
- Ampliamenti alle attività termali senza significativi aumenti volumetrici
- Cono ottico da salvaguardare (Art. 9.5)
- Asse commerciale da valorizzare (Art. 9.3)

### Dotazioni territoriali

#### \_Dotazioni ed infrastrutture di maggior rilevanza

- Spazio collettivo comunale (Art. 8)  
① Cimitero ② Centro sportivo
- Parco fluviale (Art. 8)
- Ambito autostradale (Art. 7)
- Altrezzatura tecnologica (Art. 7)  
① Depuratore ② Impianto tecnologico
- Ambito ferroviario (Art. 7)

#### \_Dotazioni strutturali esistenti

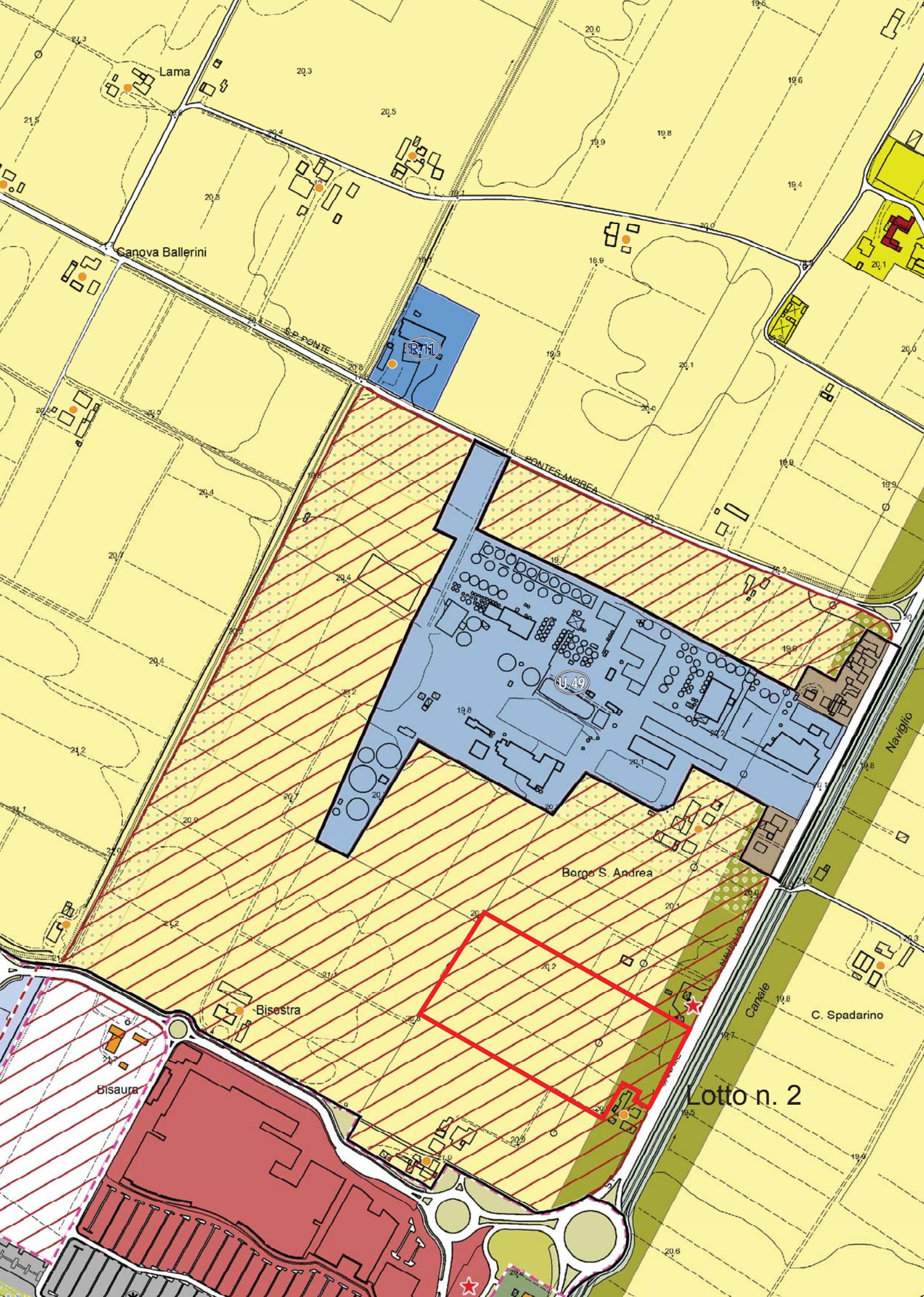
- Spazio collettivo sovracomunale (Art. 8)  
① Istruzione ② Sanità ③ Cultura ④ Verde ⑤ Sport
- Altrezzatura tecnologica (Art. 7)  
① Depuratore ② Isola Ecologica ③ Altro impianto
- Parcheggio sovracomunale (Art. 8)  
① Parcheggio scambiatore
- Spazio collettivo comunale (Art. 8)  
① Istruzione ② Verde ③ Cimitero ④ Sport
- Dotazione ecologica-ambientale sovracomunale (Art. 8)  
① Parco extraurbano

#### \_Dotazioni strutturali previste

- Spazio collettivo comunale (Art. 8)  
① Istruzione ② Verde ③ Cimitero
- Dotazione ecologica-ambientale (Art. 8 - 9.5)  
Intervento di mitigazione e riequilibrio ambientale
- Sicurezza idraulica del territorio (Art. 7)  
Cassa di espansione
- Altrezzatura tecnologica (Art. 7)  
Ampliamento impianto smaltimento rifiuti
- Dotazione ecologica-ambientale (Art. 8)  
Parco extraurbano
- Dotazione ecologica-ambientale (Art. 8 - 9.5)  
Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
- Funzionalità idraulica del territorio (Art. 7)  
Bacino di laminazione

### Infrastrutture per la mobilità

- Autostrada
- Adeguamento autostrada
- Viabilità primaria esistente
- Adeguamento viabilità primaria
- Viabilità primaria di progetto
- Viabilità secondaria esistente
- Adeguamento viabilità secondaria
- Viabilità secondaria di progetto
- Viabilità locale esistente
- Corridoio per la viabilità di progetto
- Attuazione infrastruttura tramite accordo intercomunale
- Rete ferroviaria principale esistente
- Rete ferroviaria secondaria esistente
- Tratto ferroviario di progetto
- Percorso ciclopedonale esistente
- Percorso ciclopedonale di progetto
- Attraversamento ciclopedonale di progetto
- Casello autostradale esistente
- Scalo merci da dismettere
- Attraversamento carrabile di progetto
- Casello autostradale di progetto
- Scalo merci di progetto
- Riqualificazione puntuale: piazza-collegamento in quota



Lama

Canova Ballerini

S.P. PONTE

PONTES ANDREA

Berge S. Andrea

Bisostra

Bisaura

C. Spadarino

Canale

Naviglio

Lotto n. 2

R.11

U.49

-  Confine comunale
-  Perimetro del centro urbano (art. 2.3)

-  Corsi d'acqua

## Tessuti storici

-  Centro storico (art. 5)
- \_Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico**
  -  Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
  -  Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
  -  Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)
-  Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
-  Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

## Centro urbano

-  Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
-  Ambito produttivo specializzato (art. 8)
-  Ambito misto di riqualificazione (art. 10)
- \_Aree urbane a disciplina specifica**
  -  Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
  -  Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)
  -  Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)
  -  Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)
  -  Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)

## Territorio rurale

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
-  Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
-  Ambiti agricoli periurbani (art. 16)
- \_Aree rurali a disciplina specifica**
  -  Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)
  -  Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
  -  Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)
  -  Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
    -  Attività produttive di servizio all'attività agricola
    -  Vivai
  -  Terreni privi di edificabilità nei casi previsti dalla Scheda progetto (art. 17.4)
  -  Attività estrattive (art. 17.6)

## Dotazioni territoriali

- \_Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**
  -  Zone per la viabilità (art. 18.2)
  -  Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)
  -  Zone ferroviarie (art. 18.3)
- \_Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**
  -  Aree per l'istruzione (art. 19.3)
  -  Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)
  -  Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)
  -  Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)
- \_Attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale**
  -  Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 19.4)
  -  Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)
  -  Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (art. 19.4)
  -  Aree per attività culturali e per lo spettacolo (art. 19.4)
- \_Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi**
  -  Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)
- \_Dotazioni ecologiche e ambientali**
  -  Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)
  -  Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)
  -  Reti ecologiche territoriali di connessione (art. 20.3)
  -  Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità (art. 20.5)

## Poli funzionali

-  Poli funzionali (art. 21)

## Obiettivi di qualità

-  Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 26.5)

## Attuazione e procedure

-  Distributori di carburante (art. 32.3)
-  Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)