

Comune



Comune di Ravarino
Provincia di Modena

Committente



Gruppo Fini S.p.A a socio unico
Via Confine n.1583- 41017 Ravarino (MO)
Amm: Via Albareto n.211 – 41122 Modena

Oggetto

Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53 L.R. 24/2017

Ampliamento stabilimento Fini Group Spa

Progettista



hus
Via Sant'Agnese 12, 20123 Milano (MI)
Via Adige 1, 22079 Villa Guardia (CO)
www.hus.it

Titolo Documento

Allegato relazione di stima asseverata

Geologo



GEO - GROUP SRL
Via per Modena, 12
41051 Castelnuovo Rangone

Numero Documento

ELG12

Termotecnico



STUDIO TERMOTECNICO DVR SRL
Via per Concordia, 30
41037 Mirandola (MO)

Legenda

Antincendio



ZECCHINI & ASSOCIATI SRL
Via Basilicata, 4
41049 Sassuolo (MO)

Elettromeccanico



STUDIO TECNICO
BORGHI Per. Ind. DANIELE
Via Albarese, 25
40014 CREVALCORE (BO)

| | | | |
|---------|-------------------|----------|-----------|
| Data | 23/03/2026 | Rev | 1 |
| Redatto | ET | Verifica | ET |
| Scala | / | Formato | A4 |

INDICE:

| | |
|---|----|
| • Premessa..... | 3 |
| • Inquadramento generale..... | 3 |
| • Criteri di valutazione..... | 4 |
| • Analisi del mercato immobiliare..... | 8 |
| • Determinazione “V ante” | 11 |
| • Determinazione “V post” | 11 |
| • Determinazione dei costi della trasformazione “K” | 13 |
| • Quantificazione del contributo straordinario..... | 15 |
| • Conclusioni..... | 16 |
| • Asseverazione..... | 17 |

PREMESSA

Scopo della presente perizia è la determinazione dell'incremento di valore di alcune aree di proprietà della società GRUPPO FINI SPA site nel Comune di Ravarino, ricadenti in Territorio Rurale oggetto di variante urbanistica da attuare in ampliamento al comparto produttivo ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

La valutazione è finalizzata alla definizione del Contributo Straordinario di cui all'art.30 c.3 lettera f) della L.R. 15/2013.

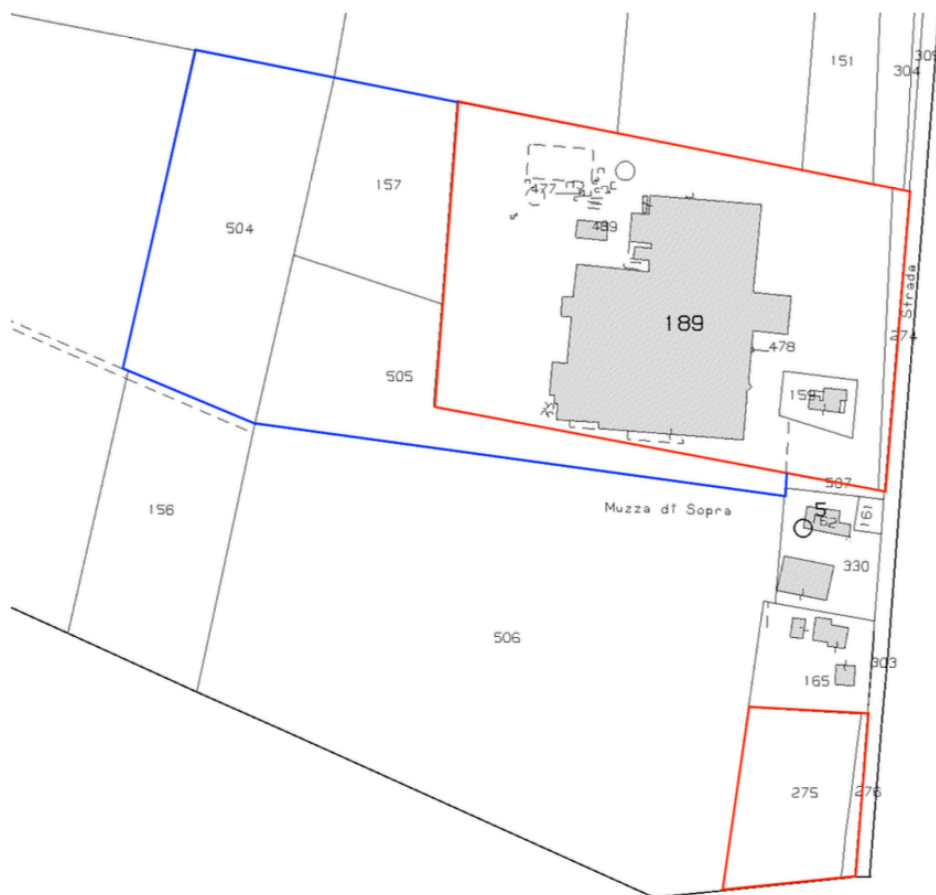
Effettuati i necessari approfondimenti, ed eseguiti sopralluoghi in loco, si procede di seguito alla descrizione degli immobili oggetto di stima.

INQUADRAMENTO GENERALE

Le aree in oggetto di **34'596 mq** (mappali 157, 504, 505) sono situate in Via Confine 1583 (oggi strada Provinciale Via Muzza Sud), 41017 Ravarino MO.

I beni oggetto della presente relazione sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravarino come segue (perimetro blu):

- Foglio **24**, Mappale **157**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **8'193**
- Foglio **24**, Mappale **504**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **14'836**
- Foglio **24**, Mappale **505**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **11'567**



CRITERI PER LA VALUTAZIONE

Per la valutazione si sottolinea che, in linea generale, il metodo di stima che garantisce la massima attendibilità del risultato è quello comparativo, incentrato sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima più influenti sul valore di mercato (destinazione urbanistica, utilizzo, posizione, intorno, forma, estensione) e quelle di beni analoghi, di prezzo noto, recentemente compravenduti sul mercato.

La stima comparativa richiede quindi, da un lato il reperimento dei beni assimilabili – tramite analisi del segmento immobiliare – e l'accertamento delle loro caratteristiche e, dall'altro, l'applicazione di parametri correttivi ai prezzi noti per tenere conto delle differenze che intercorrono tra i beni oggetto di comparazione.

Laddove non fosse possibile reperire un numero sufficiente di elementi da porre a comparazione, la valutazione dovrà indirizzarsi verso metodologie di stima differenti, quali il valore di trasformazione o il valore di produzione a nuovo.

La presente valutazione è finalizzata alla definizione del Contributo Straordinario di cui all'art.30 c.3 lettera f) della L.R. 15/2013 dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.), definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017.

Le modalità di determinazione del Contributo Straordinario sono disciplinate dalla Deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.186 del 20/12/2018 e, più precisamente, al punto 4 dell'Allegato A, di cui si riporta uno stralcio:

[...]

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

[...]

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVG T).

4.6. L'MVG T è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione

(MVG T) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

- **V ante:** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K$$

dove:

- **Vm_post** (Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione) è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

- **Vm_ante** (Valore di mercato di partenza dell'immobile) è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento. I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili. Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.). I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- **K** , costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1. costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate; nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile; nel caso di

interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

3. contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;

4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;

145. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);

6. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n. 152/2006;

7. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);

8. oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;

9. oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);

10. profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm post).

[...]

Poiché il contributo straordinario è connesso al maggior valore generato dalla trasformazione, il procedimento estimativo sarà volto a determinare i valori "ante" e "post" il progetto unitario proposto in variante agli strumenti urbanistici, nonché i costi "K" sostenuti per la trasformazione.

Nello spirito della norma, che lega l'incremento di valore a quello del suolo e della sua potenzialità edificatoria, è necessario, tuttavia, considerare complessivamente l'incremento di valore dovuto alla mutata condizione urbanistica da "area agricola" ad area "asservita" a un comparto produttivo; la norma prevede, infatti, che l'incremento di valore sia valutato con riferimento all'intero ambito, riconducibile alla differenza del valore di tale area prima e dopo il progetto unitario ai sensi dell'art. 53, al netto dei costi sostenuti.

Per individuare quale dei due criteri utilizzare, si richiama il parere regionale prot. 519196 del 23/07/2020 ad oggetto **Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario (CS)** e in particolare in caso di intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24 del 2017 in merito alla modalità di calcolo viene specificato quanto segue:

L'utilizzo del metodo semplificato è dunque condizionato alla disponibilità di dati ovvero allo svolgimento di apposite ricerche di mercato tali da garantire una congrua stima dei valori delle aree.

Trovandoci nel caso di specie in una situazione immobiliare in ambito produttivo scarsamente dinamica non siamo in possesso di dati utili pertanto si ritiene corretto l'utilizzo del Metodo Analitico, così come condiviso con gli Uffici Tecnici comunali preposti.

La valutazione è svolta con i seguenti limiti di validità:

- il bene considerato libero da qualsiasi peso, servitù e vincolo non espressamente citato nella presente relazione e che rispetti le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze dei beni oggetto di variante urbanistica, nonché i costi da sostenere per la variante stessa sono desunti dagli elaborati di progetto che compongono l'Art. 53, da fonti di settore e da prassi ed esperienza in materia.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, dello stato manutentivo, dell'ubicazione, della loro destinazione, delle particolari condizioni del mercato immobiliare locale, lo scrivente non ritiene di poter adottare il criterio di stima per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona. Il metodo adottato sarà pertanto un metodo misto che complessivamente si basa su un valore di Trasformazione dell'area che, a partire dal valore intrinseco dei terreni valutati secondo il Market Comparison Approach (MCA), come indicato dalla norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari dal titolo "Valutatore immobiliare.

Requisiti di conoscenze, abilità e competenza" pubblicata il 6.11.2014, tiene conto delle potenzialità edificatorie derivanti dalla Variante urbanistica.

Il valore di mercato così stimato sarà l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

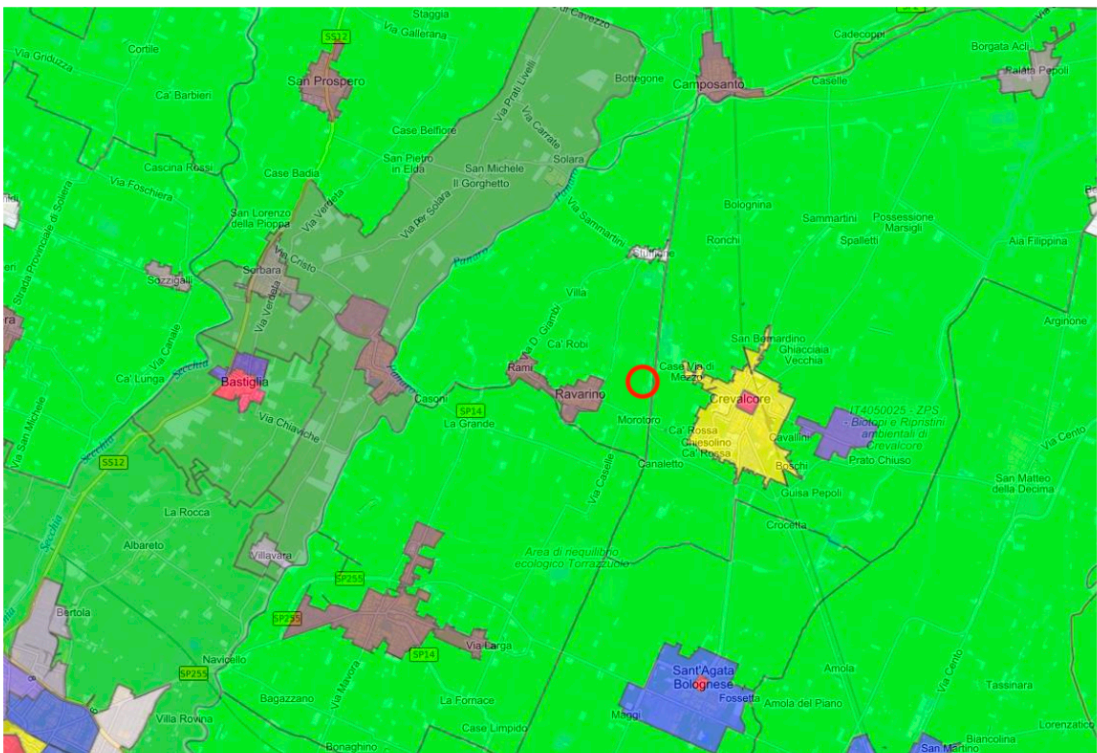
Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Trovandoci in presenza di un mercato di scarsa dinamicità per desumere i valori comparabili si farà riferimento a valori OMI delle zone limitrofe con gli opportuni correttivi.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le aree in valutazione ricadono in parte nella zona OMI R1 “Extraurbana - Zona Agricola”, che ricomprende l’intera zona agricola e gli insediamenti sparsi minori del territorio comunale di Ravarino.



Terreni Agricoli

Non si effettua una specifica analisi del mercato immobiliare in quanto, per la determinazione del valore “ante”, la disciplina regionale prevede il ricorso ai Valori Agricoli Medi (VAM). Il Comune di Ravarino ricade nella “Regione Agraria N. 5 – Pianura di Carpi”, unitamente ai Comuni di Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, San Prospero, Soliera.

Si riportano di seguito gli ultimi VAM disponibili (Pubblicazione in BURER n.47 del 15/02/2024) sostanzialmente invariati rispetto agli anni precedenti:

| Tipo di coltura | Regione Agraria n. 5 – Valori medi [€ / Ha] |
|-----------------------------|--|
| Seminativo | 23.500,00 |
| Seminativo arborato | 26.300,00 |
| Seminativo irriguo | 26.500,00 |
| Seminativo arborato irriguo | 30.700,00 |
| Prato irriguo | 16.300,00 |
| Prato arborato irriguo | 17.200,00 |
| Orto | 20.800,00 |
| Orto irriguo | 25.700,00 |
| Risaia | 18.200,00 |
| Vivaio | 53.200,00 |
| Vigneto | 48.500,00 |

Terreni con Destinazione Produttiva

L'analisi di mercato si è concentrata sul valore "post" delle aree, evidenziando una assenza di dati relativi a compravendite di aree inendificate aventi destinazioni simili a quella del bene in valutazione o aree agricole, contigue a contesti urbanizzati e potenzialmente interessabili da espansioni urbanistiche, sinonimo di una scarsa dinamicità del mercato per questa tipologia di bene nell'area di interesse.

Trattandosi di aree di fatto asservite ad un complesso produttivo è stata condotta, inoltre, un'analisi di mercato del segmento produttivo a partire dal territorio comunale di Ravarino, dove però si è riscontrato che non esiste un mercato sufficientemente dinamico relativo alla compravendita di fabbricati produttivi di paragonabili dimensioni a quello in esame. Per tale indagine si prende quindi a riferimento il *Rapporto Immobiliare 2024 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, relativo all'anno 2023 in quanto ultimo aggiornamento disponibile. In questo documento, sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023 per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. Tale quotazione media a livello nazionale risulta nel 2023 pari a 450 €/mq, in calo di un punto percentuale rispetto al 2022, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata.

Inoltre, l'OMI analizza il mercato servendosi dei seguenti indicatori generali, che intendono fornire un indice del dinamismo del mercato immobiliare:

- **NTN**: numero delle transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita.
- **IMI**: NTN / stock immobiliare, ovvero il rapporto tra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un determinato periodo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presente nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare."

A livello provinciale, in termini assoluti ovvero a livello di NTN, la provincia di Modena registra un numero di 483 transazioni, ma ad emergere è la variazione del numero di transazioni rispetto all'annualità precedente in quanto a livello provinciale si registra un andamento positivo del +20,4%, in decisa controtendenza rispetto al trend nazionale complessivamente negativo, pur mantenendo un IMI costante rispetto al 2022. Risulta in calo invece la quotazione media dei Capannoni, che per l'anno 2023 si registra pari a 420 €/mq, il calo del - 5,3% rispetto al 2022.

Per il caso in esame, si prendono pertanto a riferimento i valori OMI raccolti dall'Agenzia delle Entrate prendendo in considerazione un bacino maggiore rispetto al solo Comune di Ravarino, in quanto per quest'ultimo non sono presenti dati riferiti al settore produttivo, ma si espande l'analisi ai limitrofi Comuni di Nonantola, Crevalcore, Bomporto e Bastiglia.

Si riportano di seguito i valori disponibili, che risultano significativamente superiori alla media provinciale registrata dall'Osservatorio:

| Comune | Zona | Valore OMI Capannoni tipici [€ / mq] |
|---------------|-------------------|---|
| Nonantola | B2 – Capoluogo | 590 |
| | R1 – Extraurbana | 450 |
| Crevalcore | C1 – Semicentrale | 650 |
| | D7 - Periferica | 500 |
| Bomporto | E7 – Suburbana | 600 |
| Bastiglia | D2 - Periferica | 600 |

Inoltre, si sottolinea come tali valori facciano riferimento ad uno stato conservativo “Normale” in quanto si riferisce a quello più frequente riscontrato nelle zone analizzate, ma dal momento che nel caso di nuova costruzione come il presente il parametro di riferimento per lo stato conservativo sarebbe da considerare “Ottimo”. Per questo motivo, si considera un incremento dei valori OMI del 25%.

DETERMINAZIONE “*V ante*”

In accordo a quanto previsto dalla normativa regionale, trattandosi di aree agricole, il valore “ante” viene definito considerando i Valori Agricoli Medi della Regione Agraria nel quale i terreni ricadono, e nello specifico la Regione Agraria del Comune di Ravarino, così come definiti dalle Commissioni Provinciali e Pubblicati nel 2024.

Si considera la coltura “seminativo”, prevalente sulle particelle componenti l’area in valutazione, sulla base di quanto individuato nella banca dati catastale e per la quale è indicato un VAM di 2,35 €/mq.

Pertanto, il *V ante* attribuibile all’intero compendio è pari a:

$$V \text{ ante} = 2,35 \text{ €/mq} \times 34.596 = \mathbf{81.300,60 \text{ €}}$$

DETERMINAZIONE “*V post*”

Alla luce delle suddette considerazioni, la valutazione che si ritiene più opportuna per la determinazione del valore *V post* è mediante l’analisi di tre componenti:

- 7.1 Valore di mercato degli immobili determinato attraverso l’analisi del segmento immobiliare;
- 7.2 Adeguamento del valore sulla base delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima;
- 7.3 Incremento per la presenza dell’area esclusiva circostante maggiore rispetto allo standard;

7.1 Valore di mercato degli immobili determinato attraverso l’analisi del segmento immobiliare

Come descritto in precedenza, dall’analisi del mercato del segmento immobiliare nell’intorno dei beni oggetto di stima è emersa una insufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni assimilabili a quello in stima. Per questo motivo, in via cautelativa ai fini della presente valutazione, si assume come riferimento la media dei valori OMI riferiti al settore produttivo sopra riportati, pari a 565 €/mq, incrementato del 25% per tenere in considerazione lo stato manutentivo “ottimo” relativo alla nuova costruzione e pertanto pari a **706,25 €/mq**.

7.2 Adeguamento del valore sulla base delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima

Si considerano le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame, ovvero la dotazione di aree scoperte, l’accessibilità e collegamenti viari, il livello della tipologia costruttiva, la dotazione impiantistica e l’altezza del fabbricato.

Per l’adeguamento del valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si considerano i seguenti coefficienti:

K1 Dotazioni di aree scoperte

Si ritiene più corretto, viste le superfici e le dotazioni delle aree scoperte utilizzate in questa fase assumere $K_1 = 1,10$

K2 Accessibilità, collegamenti viari, servizi e logistica

L’area di intervento si trova in una posizione sostanzialmente normale dal punto di vista degli accessi principali alla rete viaria di alto livello e nemmeno con servizi sopra alla media. Sulla base degli elementi che si configurano si assume $K_2 = 1$

K3 Livello della tipologia costruttiva

Il livello della tipologia costruttiva si considera standard pertanto si assume $K_3 = 1$

K4 Dotazione impiantistica

Non si prevedono particolari dotazioni impiantistiche ad eccezione dell'impianto fotovoltaico pertanto sulla base degli elementi che si configurano si assume $K_4 = 1,05$

K5 Altezza fabbricato

Il livello della tipologia costruttiva si considera standard pertanto si assume $K_5 = 1$

Il valore del bene sarà dunque pari al valore di mercato degli immobili determinato attraverso l'analisi del segmento immobiliare, moltiplicato per i fattori correttivi valutati sulla base delle caratteristiche degli immobili in oggetto che risultano influire maggiormente sul valore della compravendita di beni analoghi.

Si ha pertanto:

$$706,25 \text{ €/mq} \times (K_1=1,10 \times K_2=1 \times K_3=1 \times K_4=1,05 \times K_5=1) = 815,72 \text{ €/mq}$$

Considerando la SC del fabbricato in progetto, si ottiene:

$$15'640,39 \text{ mq} \times 815,72 \text{ €/mq} = 12'758'159,38 \text{ €}$$

7.3 Incremento per la presenza dell'area esclusiva circostante

Vista la consistenza delle aree esterne del bene oggetto di stima rispetto alle dotazioni standard sul mercato si ritiene corretto, al fine di arrivare ad una valutazione più puntuale, un approfondimento sull'area esterna di pertinenza.

Si consideri infatti che solitamente nella prassi di determinazione del valore di stima, le aree circostanti pertinenziali non vengono calcolate, in quanto, apprezzate nel procedimento come caratteristiche riferite al capannone stesso.

Nel caso in esame si ritiene più corretto e maggiormente cautelativo rispetto agli obiettivi della stima, valutare nello specifico le aree pertinenziali pari a:

- Aree verdi di mitigazione e bacino di laminazione: 11'694 mq

In base al valore parametrico del capannone ottenuto nel punto precedente si assumono sulla base delle prassi, dati e dell'esperienza nel settore per il calcolo del valore delle aree pertinenziali un coefficiente di 0,01 per il calcolo del valore delle aree verdi e di mitigazione. Pertanto si hanno i seguenti valori:

- Valore aree verdi $(0,01 \times 815,72 \text{ €/mq}) \times 11'994 \text{ mq} = 95'390,88 \text{ €}$

Il valore V post è quindi determinato dalla somma dei contributi sopra determinati:

$$\mathbf{V \text{ post} = 12'758'159,38 \text{ €} + 95'390'88 \text{ €} = 12.853.550,26 \text{ €}}$$

Tale valore, parametrizzato alla SC realizzata in progetto, fornisce un valore di 822 €/mq

DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLA TRASFORMAZIONE “K”

Il calcolo del K - costi della trasformazione - è costituito dalla somma dei costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione in oggetto, pertanto per i necessari dati si fa riferimento agli elaborati ELG_08 Relazione economico-finanziaria ed in generale a tutta la documentazione presentata in sede del Procedimento Unico dell'Art.53 LR 24/2017.

Si precisa che alcune voci non verranno valutate in via cautelativa ai fini della presente stima.

1. Costo tecnico di costruzione del fabbricato:

Vedi tabella seguente

2. Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali:

Vedi tabella seguente

3. Contributo di costruzione:

Scomputati così come previsto al punto 9 della DAL 186/2018

4. Spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica:

Vedi tabella seguente

5. Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area e indagini

Pari al 3,5% della voce 1

6. Costo delle bonifiche

Non valutato in quanto non sono previste bonifiche

7. Spese tecniche di progettazione

Vedi tabella seguente

8. Oneri finanziari

Rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 3 anni, il tasso d'interesse applicato è pari a 2,5% per una durata del mutuo finale di dodici anni (si assumono parametri maggiormente cautelativi ai fini della presente Perizia)

9. Oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari

Non valutati in quanto gli immobili non saranno oggetto di pubblicità

10. Profitto del soggetto attuatore

Non valutato in quanto gli immobili non saranno oggetto di compravendita

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato ELG_08 Relazione economico-finanziaria ed in particolare i costi di realizzazione delle opere private:

- REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO A CORPO = 6'568'963,80 €
- SISTEMAZIONE DELLE AREE PERINENZIALI ESTERNE E FOTOVOLTAICO = 789'900,00 €
- **TOTALE OPERE PRIVATE = 7'358'863,80 €**

Si determinano pertanto i seguenti costi della trasformazione K:

| | | | |
|----|--|----------------------------------|------------------------|
| 1 | Costo tecnico di costruzione del fabbricato | | 6.568.963,80 € |
| | Costo di sistemazione delle aree pertinenziali esterne e del fotovoltaico | | 789.900,00 € |
| 2 | Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali | Non presenti | 0,00 € |
| 3 | Contributo di costruzione | U1+U2+D+S | 589.267,89 € |
| 4 | Realizzazione di misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali e altre opere definite in convenzione urbanistica | Non presenti | 0,00 € |
| 5 | Opere di canterizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area | 3,5% voce 1 | 257.560,23 € |
| 6 | Costo delle bonifiche | Non presenti | 0,00 € |
| 7 | Spese tecniche di progettazione | 10% voce 1 | 735.886,38 € |
| 8 | Oneri finanziari | 75% capitale a debito per 5 anni | 1.510.610,74 € |
| 9 | Oneri per la commercializzazione | 2,5% V post | 321.338,76 € |
| 10 | Profitto del soggetto attuatore | 15% V post | 1.928.032,54 € |
| | | K= | 12.701.560,34 € |

QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Contributo Straordinario, ai sensi della DAL n.186 del 20/12/2018, è fissato nella misura del 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT), determinato come differenza tra i valori *V post*, *V ante* ed i costi della trasformazione *K* precedentemente quantificati.

Considerando quanto esposto precedentemente con rispettivo riferimento alla quantificazione del valore di mercato prima della trasformazione *V ante*, del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione *V post* e dei costi della trasformazione *K* **il Contributo Straordinario derivante è pari a: 35'344,66 €.**

CONCLUSIONI

Oggetto della stima è l'incremento di valore di un'area di proprietà privata sita nel Comune di Ravarino a seguito di un progetto unitario di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, che ha comportato la differente classificazione di suddette aree da ambiti agricoli ad Ambiti "asserviti" ad un comparto produttivo per l'espansione dell'attività.

Lo scopo della presente valutazione è la quantificazione del Contributo Straordinario di cui all'art.30 c.3 lettera f) della L.R. 15/2013, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.186 del 20/12/2018 in funzione del suddetto incremento di valore.

Il valore "ante" dei terreni è stato determinato, in accordo a quanto previsto dalla DAL 186/2018, in funzione del Valore Agricolo Medio (VAM) degli stessi.

Il valore "post" è stato invece determinato considerando il più probabile valore di mercato di aree assimilabili a quella in esame a partire da un'analisi dei dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando l'incremento di valore del complesso produttivo stimato per le caratteristiche dell'area produttiva ad intervento realizzato.

I costi della trasformazione "K" sono stati desunti dagli elaborati allegati al progetto di cui all'art. 53 LR 24/2017, ed in particolare gli elaborati ELG_08 Relazione economico-finanziaria e più in generale dalla documentazione del Procedimento Unico dell'art. 53 in oggetto.

Si riepilogano di seguito i valori determinati:

- **V ante pari a: 81.300,60 €**
- **V post pari a: 12.853.550,26 €**
- **Costi K pari a: 12.701.560,34 €**

Il Contributo Straordinario, ai sensi della DAL n.186 del 20/12/2018, è fissato nella misura del 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT), pari alla differenza dei valori *V post*, *V ante* e *K*, nel caso in oggetto si determina il contributo straordinario:

$((12'853'550,26 - 12'701'560,34) - (81'300,60)) \times 0,5 =$

- **CS pari a: 35'344,66 €.**

Milano, lì 23/03/2026

Il tecnico



ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto arch. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] architetto iscritto all'albo degli architetti di [REDACTED] al numero [REDACTED] identificato a mezzo di passaporto [REDACTED], rilasciato dal Ministero Affari Esteri e Cooperazione Internazionale, consapevole delle sanzioni previste dell'art. 481 C.P. in materia di false dichiarazioni,

ASSEVERA

Ai sensi degli art. 359 e 481 C.P. gli elementi oggettivi riferiti con la suddetta perizia al solo scopo di far conoscere la verità.

Milano, li 23/03/2026

Il tecnico

[REDACTED]

Sottoscritto con firma digitale

