

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **137**

COPIA

Cat. 4 Cl. 9 Fasc. 3

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA E MODALITA' DI VENDITA LOTTI N. 6 e N. 8 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITI NELLA ZONA RESIDENZIALE "QUADERNA" – OSTERIA GRANDE

L'anno DUEMILAQUATTORDICI il giorno 23 (VENTITRE) del mese di OTTOBRE alle ore 19, 00 nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1) FAUSTO TINTI	Presente	10) DI SILVERIO ALESSANDRO	Assente
2) FRANCESCA MARCHETTI	Presente	11) PRUNI EUGENIO	Assente
3) DALL'OLIO FRANCESCO	Presente	12) SEROTTI SILVIA	Presente
4) TRAZZI STEFANO	Presente	13) GALLO GIANLUIGI	Presente
5) ROUIBI SARA	Presente	14) PARENTI MARIO	Assente *
6) BONDI ANDREA	Presente	15) GIANNELLA NICOLA O.	Assente *
7) RANGONI MARTINA	Assente	16) CHIAVARO ANDREA	Presente
8) BORTOLOTTI CECILIA	Presente	17) BRINI KATIUSCIA	Presente
9) GALLETTI ANDREA	Assente *		

Assessori presenti: Muzzarelli Anna Rita, Farolfi Francesca, Cenni Tomas, Dondi Fabrizio.

Totale presenti: 11 Totale assenti: 6

Partecipa alla seduta, il Segretario Generale, dott.ssa Cinzia Giacometti

Il Presidente del Consiglio, STEFANO TRAZZI, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a trattare l'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

1) Bondi Andrea 2) Dall'Olio Francesco 3) Brini Katiuscia

(*) Assenza giustificata

E' entrato il Consigliere Eugenio Pruni: 12 presenti
E' entrato il Consigliere Alessandro Di Silverio: 13 presenti
E' entrato il Consigliere Martina Rangoni: 14 presenti
E' uscito il Capogruppo Francesca Marchetti: 13 presenti
E' uscito il Sindaco Fausto Tinti: 12 presenti
Rientra il Sindaco Fausto Tinti: 13 presenti

Presidente del Consiglio Stefano Trazzi: cede la parola al Sindaco.

Sindaco Fausto Tinti: Illustra in merito. Sostanzialmente approviamo le perizie di stima dei 2 lotti della lottizzazione Quaderna - Osteria Grande, al fine di venderle all'asta. Le stime sono allegate in carpetta e sono state redatte dal nostro Ufficio Tecnico.

Capogruppo Gianluigi Gallo (Gruppo Il Tuo Comune): vogliamo mettere all'asta perché abbiamo bisogno di incassare dei soldi. Ma vi converrebbe fare dei ragionamenti su manifestazioni di interesse; la spesa degli oneri di urbanizzazione rappresenta il 50% oltre IVA del costo che chiediamo, è elevato per chi deve acquistare. Dobbiamo pensare a HERA ed ENEL e a quale incidenza hanno sui prezzi delle nostre abitazioni. Secondo me rimane un esercizio stimare questi lotti. Però voto a favore, se troviamo un acquirente, meglio. Dobbiamo muoverci meglio sui valori delle aree.

Capogruppo Andrea Chiavaro (Gruppo MoVimento 5 Stelle): Crediamo che promuovere il bando sia possibile per trovare soggetti interessati, va fatta un'attività di divulgazione. Si potrebbe inserire un vincolo per la costruzione di fabbricati bio, case che in alta Italia sono abbastanza diffuse; preciso inoltre che anche a Castel San Pietro si trovano queste tipologie di case. Daremmo un indirizzo su come vogliamo le case nuove e potrebbe giovarne anche l'intera collettività.

Sindaco Fausto Tinti: Comprendo il principio degli interventi dei Consiglieri Gallo e Chiavaro e condivido che dobbiamo essere attenti e anche ragionevoli. Comprendo la tensione per un'edilizia sostenibile. Ma ora dobbiamo mantenere un valore a questi terreni per ragioni strategiche. Abbiamo affrontato il tema del vincolo della bioedilizia, i vincoli sarebbero qualificanti ma rischiano di restringere l'interesse di qualcuno, siamo dentro lottizzazioni con loro regole. Potrebbe emergere questa idea, provo di svilupparla, col Dirigente.

Capogruppo Andrea Chiavaro (Gruppo MoVimento 5 Stelle): parlerei di dare un indirizzo all'aspirante acquirente, non un vincolo.

Consigliere Eugenio Pruni (Gruppo P.D.- Sinistra in Comune): C'è già una normativa regionale che dà, rispetto al "nuovo", delle indicazioni esigenti sulle prestazioni energetiche. Sarebbe restrittivo ad es. vincolare ad una classe A.

Capogruppo Andrea Chiavaro (Gruppo MoVimento 5 Stelle): puntiamo a dare linee di indirizzo.

Consigliere Eugenio Pruni (Gruppo P.D.- Sinistra in Comune): anche il RUE dà indirizzi.

Capogruppo Gianluigi Gallo (Gruppo Il Tuo Comune): non ho detto che dobbiamo abbassare per vendere. Posso aspettare, non sono obbligato a tenere questi prezzi. Posso attendere momenti di mercato migliore. Fra 3 mesi ci ritroviamo qui ad abbassare, vuol dire che forse dovevamo attendere. Non dobbiamo svendere, ma neanche continuare con queste politiche.

Indi;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con rogito Notaio Maria Luisa Cenni Repertorio n. 15196 Raccolta n.5646 in data 28/06/2012 registrato a Bologna in data 03/07/2012 n. 10961 – Serie 1I il Comune di Castel San Pietro Terme in esercizio del diritto di opzione, ha acquistato il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili ricompresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, relativo alla "Zona Residenziale Quaderna" regolato dalla Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Castel San Pietro Terme ed i soggetti attuatori, a rogito notaio Maria Luisa Cenni in data 26 luglio 2005, rep. n. 11806/3195:

- lotto identificato con il n.ro 8 (otto) sul quale è realizzabile una superficie utile a destinazione residenziale pari a mq.488 (quattrocentottantotto); tale lotto è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme e distinto al Catasto

Terreni stesso al foglio 68 con il seguente mappale:

- mappale 941 della superficie catastale di mq. 1.215 (milleduecentoquindici), r.d. Euro 12,42, r.a. Euro 6,90, tale in forza di frazionamento Tipo n. 100092 approvato dall'Agenzia del Territorio di Bologna in data 21 giugno 2005.

- lotto identificato con il n.ro 6 (sei) sul quale è realizzabile una superficie utile a destinazione residenziale pari a mq. 750 (settecentocinquanta); tale lotto è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme e distinto al Catasto Terreni stesso al foglio 68 con i seguenti mappali:

- mappale 966 della superficie catastale di mq. 425 (quattrocentoventicinque),r.d. Euro 4,35, r.a. Euro 2,41;

- mappale 967 della superficie catastale di mq. 897 (ottocentonovantasette),r.d. Euro 9,17, r.a. Euro 5,10, tali in forza di frazionamento

Tipo n. 116764 approvato dall'Agenzia del Territorio di Bologna in data 20 marzo 2007.

VISTE le perizie di stima dei lotti edificabili nn. 6 e 8 predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 09/10/2014, che indicano il valore attuale dei lotti come segue:

- **lotto n. 6** (distinto in Catasto al Foglio 68 Mappali nn. 966 et 967, SU edificabile mq. 750 – Tipologia T1: **Euro 380.000,00 (trecentottantamila)** oltre IVA di legge e oneri di urbanizzazione primaria;

- **lotto n. 8** (distinto in Catasto al Foglio 68 Mappale n. 941 , SU edificabile mq. 488 Tipologia T2: **Euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila)** oltre IVA di legge e oneri di urbanizzazione primaria

Visto il regolamento dei contratti, sezione II capo II del Titolo IV, approvato con delibera C.C. n. 80 del 31/07/2002 e successive modifiche;

Ritenuta la necessità di provvedere all'alienazione dei lotti mediante asta pubblica ex art. 77 del vigente regolamento dei contratti per mezzo di offerte segrete ai seguenti prezzi base:

- per il lotto n. 6: **Euro 380.000,00 (trecentottantamila)** oltre I.V.A. al 22% e €. 172.500,00 per oneri di urbanizzazione primaria

- per il lotto n. 8: **Euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila)** oltre I.V.A. al 22% e €. 112.240,00 per oneri di urbanizzazione primaria

Dato atto che le aree edificabili risultano inserite nell'elenco dei beni immobili da alienare approvato con delibera della Giunta Comunale n. 51 del 07/04/2014, approvato dal Consiglio Comunale quale allegato al Bilancio con atto n. 55 del 06/05/2014;

Dato atto che si procederà con successivo provvedimento alla modifica del Piano delle alienazioni e valorizzazione di cui sopra;

Dato atto che le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, per un presunto importo di Euro 1.500,00 circa, sono previste all'interno del Capitolo 1534 art. 240 Missione 1 – Programma 5, del Bilancio di Previsione 2014;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente Area Territorio e di regolarità contabile da parte del funzionario competente ai sensi dell'art. 49 comma 1 D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

Con votazione palese, favorevole ed unanime, proclamata dal Presidente del Consiglio Stefano Trazzi;

DELIBERA

1) Per le motivazioni in premessa indicate approvare **le stime** del valore attuale dei lotti edificabili n. 6 e n. 8 siti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Quaderna " di Osteria Grande, di proprietà comunale, allegate alla presente sotto **la lettera A) e B)**, **che indicano il valore attuale** dei lotti come segue:

- **lotto n. 6** (distinto in Catasto al Foglio 68 mappali nn. 966 et 967 di mq. 1322, SU edificabile mq. 750 – Tipologia T1: **Euro 380.000,00 (trecentottantamila)** oltre I.V.A. al 22% e €. 172.500,00 per oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune
- **lotto n. 8** (distinto in Catasto al Foglio 68 mappale n.941 di mq. 1215, SU edificabile mq. 488 Tipologia T2: **Euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila)** oltre I.V.A. al 22% e €. 112.240,00 per oneri di urbanizzazione primariada versare al Comune;

2) approvare la cessione a titolo oneroso, mediante asta pubblica, ex art. 3 del R.D. 2440/23 con la procedura di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/24;

3) Dare inoltre atto che ai fini fiscali, l'operazione rientra nell'ambito di applicazione dell'IVA posto che, a norma dell'art.- 3, comma 2, punto 5) del D.P.R. n. 633/72, essa rientra tra le prestazioni di servizio soggette ad IVA;

4) Di autorizzare il Responsabile dell'Area Servizi per la Collettività e il Territorio ad intervenire, ai sensi di legge, quale rappresentante del Comune nella stipula in oggetto, con facoltà di inserire nel rogito tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile oggetto della alienazione, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, a precisare e ripartire superficie, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole di rito e d'uso;

5) Dare atto che con successivo provvedimento del Dirigente verrà approvato l'avviso d'asta e verranno impegnate le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso stesso;

6) Dare atto inoltre che con proprio successivo atto verrà modificato il Piano delle alienazioni e valorizzazione ex art. 58 del D.L. n. 118/2008;

7) di pubblicare sul portale "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013 le seguenti informazioni:

Atto (<i>compilato da Segreteria</i>)	Delibera di Consiglio n. 137 del 23/10/2014
Oggetto (<i>compilato da Segreteria</i>)	APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA E MODALITA' DI VENDITA LOTTI N. 6 e N. 8 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITI NELLA ZONA RESIDENZIALE "QUADERNA" -OSTERIA GRANDE
Contenuto (<i>compilato da Segreteria</i>)	Si veda la delibera in allegato
Importo stimato a base d'asta	Euro 380.000,00 Lotto n. 6 Euro 214.000,00 Lotto n. 8
Estremi dei principali documenti del fascicolo	Stima dell'immobile

Indi;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione proclamata dal Presidente del Consiglio Stefano Trazzi:

Favorevoli n. 12

Astenuto n. 1 Capogruppo Gallo (Gruppo il Tuo Comune)

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. N.267/2000.

DC/dc lotti 6 e 8 opzionati Quaderna – approvazione stima



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

PROVINCIA DI BOLOGNA

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA E MODALITA' DI VENDITA
LOTTI N. 6 e N. 8 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITI NELLA ZONA RESIDENZIALE "QUADERNA" – OSTERIA GRANDE**

Espressione pareri ai sensi dell'art.49 del D.lgs. 18/08/2000 n.267.

REGOLARITA' TECNICA

(X) Parere favorevole

() Parere

Lì, ___17/10/2014_____

IL RESPONSABILE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

(Dott. Arch. Ivano Serrantoni)

REGOLARITA' CONTABILE

(x) Parere favorevole

() Parere

Lì, _20/10/2014_____

**Il Funzionario delegato
(Dott.ssa Claudia Paparozzi)**

Allegato A) - delibera CC
n. 137 del 23/10/2014

ALIENAZIONE DI AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Lotto n. 6 Piano Particolareggiato denominato "quaderna" Osteria Grande
Stima della base d'asta.

Destinazione PRG

Zona R2e - zone di espansione residenziali

Articolo 22.2.2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. /V.G; Zona AUC-B2 art.15.2.13 del RUE Tomo III, adottato che conferma sostanzialmente le previsioni del PRG vigente

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 in data 14/10/2004 ;

Convenzione urbanistica: Notaio Maria Luisa Cenni in data 26/07/2005 Rep. N. 11.806 Raccolta n. 3195;

Localizzazione : nella parte est della frazione di Osteria grande ,a sud della via Emilia e in adiacenza alla zona residenziale denominata S. Antonio già attuata

Modalità d'intervento sul lotto: diretto

Identificativo lotto: "6"

Destinazione d'uso: residenziale

Capacità edificatorie:

750 metri quadri di superficie utile oltre la Superficie non residenziale di pertinenza (numero dei piani max= 3-4 Snr. 90% della Su, h. Max 13.50ml.) .

Individuazione catastale:

Area distinta attualmente al catasto terreni al Foglio 68 mappale n. 966 e 967 di mq. 1322,00 SU edificabile mq.750 - Tipologia T1)

Urbanizzazioni primarie

Il costo delle urbanizzazioni per il lotto n. 6 è pari ad Euro 203 circa al mq. di Su : 1,57 = Euro 127.09 circa per superficie lorda vendibile.

Titolo di provenienza:

Diritto edificatorio in relazione al contratto di opzione rilasciato IN FAVORE DEL Comune di Castel San Pietro T. da C.E.S.I. SOC. COOP. E C.E.S.I. immobiliare con atto notaio Maria Luisa Cenni Rep. n. 11518 Racc. n. 3077 in data 16/03/2005.

CRITERI

Per poter determinare i criteri di stima sia dell'area fabbricabile che del fabbricato occorre fare riferimento ai modelli generali di produzione edilizia abitativa, che sono sviluppati su base econometrica facendo riferimento alla relazione:

$$Q = f(L, K)$$

Dove:

Q= produzione edilizia abitativa;

L = suolo;

K = non suolo, e cioè le altre risorse impiegate, compreso il capitale impiegato ed il lavoro.

Per la massimizzazione del profitto occorre poi assumere un'altra condizione ove:

$$\Delta Q/\Delta L = r/p$$

dove:

r = costo unitario della terra;

p = prezzo unitario delle abitazioni.

Per determinare poi, su base concreta, il valore di dell'immobile occorre determinare i fattori potenzialmente determinanti e dei prodotti edilizi, fattori come inflazione, svalutazione, mercato del lavoro, vincoli legali, imposizione fiscale, struttura e dinamica residenziale e produttiva della località in esame, organizzazione urbanistica, aspetto paesaggistico, ubicazione del comparto in rapporto ai servizi ed al centro abitato. Ovviamente vanno anche considerate le condizioni intrinseche dell'area che riguardano la forma, l'esposizione, l'accesso la lunghezza del fronte stradale, la natura fisica del terreno, la presenza di servitù attive o passive da rispettare.

La scelta del modello estimativo dell'immobile sarà in funzione del fattore di trasformazione, cioè riferito invece a terreni con potenzialità edificatorie, dove il valore dell'area viene calcolato con riferimento al termine della trasformazione. Analogamente il fabbricato può essere valutato per valore di trasformazione.

Sulla base delle suddette relazioni la stima del più probabile valore di mercato di un immobile con caratteristiche attuali di edificabilità (come quella in esame) rappresenta il termine di riferimento generale secondo la seguente espressione:

$$Vi = Vm - (K + P)$$

Dove:

Vi = Valore dell'immobile;

Vm = Valore dell'edificio;

K = Costi di costruzione,

P = profitto.

Il suddetto metodo si pone in una situazione intermedia tra la teoria oggettiva del valore e quella soggettiva in quanto contiene degli elementi di costo (quelli compresi nel termine K) ed elementi rappresentativi del mercato (espressi dal termine Vm)

Và poi rilevato che il termine Vm rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P - e di conseguenza il costo K, è determinabile solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile e del fabbricato sono stimati alla fine della fase di costruzione o di recupero, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione secondo la seguente formalizzazione:

$$Vi = [Vm - (K + P)]*(1/q^n).$$

OBIETTIVI

Stabilito il modello estimativo occorre definire gli obiettivi della stima, che possono essere così raccolti:

- realizzazione di un edificio conforme alle normative urbanistiche discendenti dal Piano Particolareggiato vigente e alla normativa vigente in termini di contenimento energetico.

VINCOLI

- Obbligo di realizzazione in conformità del piano particolareggiato approvato;
- Obbligo di partecipazione per quota al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

APPETIBILITA' DEL BENE

Il compendio immobiliare si trova all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Quaderna" situato a sud della Via Emilia e in particolare in prossimità della prima quinta collinare, su area pianeggiante ed a ovest del centro abitato. Alla lottizzazione si accede direttamente dalla via Broccoli e dalla bretella di collegamento est_ovest con la Via Villalunga .

Il lotto fa parte di una lottizzazione coordinata e completa degli standard di legge. Il lotto è prossimo alla zona residenziale esistente denominata "S. Antonio (zona R1) . Le condizioni estrinseche del lotto sono buone in rapporto alle dotazioni territoriali ed ai servizi della frazione, localizzati in massima parte nelle immediate vicinanze(Centro commerciale in fase di ristrutturazione, zone sportive, centro civico, ecc...

La posizione dell'area è appetibile per la sua collocazione panoramica rispetto al centro abitato ed al territorio agricolo circostante .

La posizione dell'area è inoltre appetibile per la sua collocazione ottimale rispetto alla viabilità principale e secondaria.

Le attuali condizioni del mercato immobiliare non sono particolarmente favorevoli ad una collocazione del compendio immobiliare in quanto si registra nell'area bolognese un forte rallentamento all'investimento immobiliare a causa della congiuntura economica per cui si è proceduto alla rivalutazione della stima del 2010.

Si è del parere che si tratti comunque di un bene con un buon grado di appetibilità per il mercato immobiliare vista la collocazione, la tipologia edilizia prevista e l'unicità della lottizzazione in tale ambito territoriale.

La scelta della procedura va indirizzata verso l'asta pubblica per la rilevanza economica del bene.

MOTIVAZIONI TECNICHE

Per le motivazioni espresse nei criteri è determinante determinare il prezzo finale del prodotto edilizio finito, che costituisce di fatto l'unico elemento soggettivo del procedimento di stima per valore di trasformazione. Dalle informazioni prese e dalla

conoscenza personale che lo scrivente ha del mercato immobiliare, si sa che le richieste degli operatori sono variabili da 2.200 a 2.300,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile..

CONCLUSIONI

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Per il calcolo dell'area applico la seguente formula, in applicazione del modello scelto:

$$\frac{Va}{(1+r)^n + (1+r')^n - 1} = Vf - C - St - Ip - U1 - CC - PI$$

Ove:

Va = Valore dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato di edilizia libera con buone caratteristiche di qualità edilizia, espresso in 2250 E/mq SLV (Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile)

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali, Euro/mq SLV 1.300,00.-

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari al 6% del costo di costruzione.

Ip = Interessi passivi sul costo di costruzione, forfetizzati nel 4% sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, da sostenere a cura dei soggetti proprietari uniti in Consorzio e per il rilascio del permesso di costruire (quota depuratore e U3): Euro 127,09 circa per mq. SLV

CC = pari all'onere relativo alle urbanizzazioni secondarie ed alle spese di rilascio del permesso di costruzione: Euro/mq 64,19 per mq di SLV.-

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 12 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati, si assume pari al 2%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, si assume pari al 4%

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato: 3 anni,

Va = Valore totale dell'area.

SLV si assume pari a SU mq. 750 X 1,57 = 1177,00 ,+2% incremento d'area esterna del lotto n°6.

L'applicazione dei suddetti parametri all'espressione di calcolo determina il seguente valore dell'area (termina Va):

Vf	C	St	Ip (C+St) *5%	UI	CC	PI	r	r'	Va unit.	I.A.	SLV	VA totale
€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	%	%	€/mq SLV	%		
2.250,00	1.300,0	78,00	55,12	127,09	64,19	270,00	2 %	4,00 %	316,93	14,09%	1200,00	380.320,86

Ciò premesso si reputa di indicare come base d'asta il predetto valore arrotondato a € 380.000 (trecentottantamila/00)

Allegati:

1. estratto catastale
2. estratto della tavola del Piano Particolareggiato con evidenziato il lotto

09/10/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA-URBANISTICA
(arch. Fausto Zanetti)



*Lotto N.6 - delibere CC n. 137 del 23/10/2014
Ereditato catastale*

Visura sintetica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2010

Data: 21/05/2010 - Ora: 11.39.14
Visura n.: 569744 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTEL SAN PIETRO TERME (Codice: C265)	
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA Foglio: 68 Particella: 966	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz		Reddito	
1	68	966		-	SEMINATIVO 2	04 25	BA2B	Dominicale Euro 4,35	Agario Euro 2,41	FRAZIONAMENTO del 20/03/2007 n. 116764 .I/2007 in atti del 20/03/2007 (protocollo n. B00116764)
INTESTATO										
DATI ANAGRAFICI										
N.	COOPERATIVA EDIL STRADE IMOLESE con sede in IMOLA							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1								00292890373*		(1) Proprietat per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=4921800

E=1700600



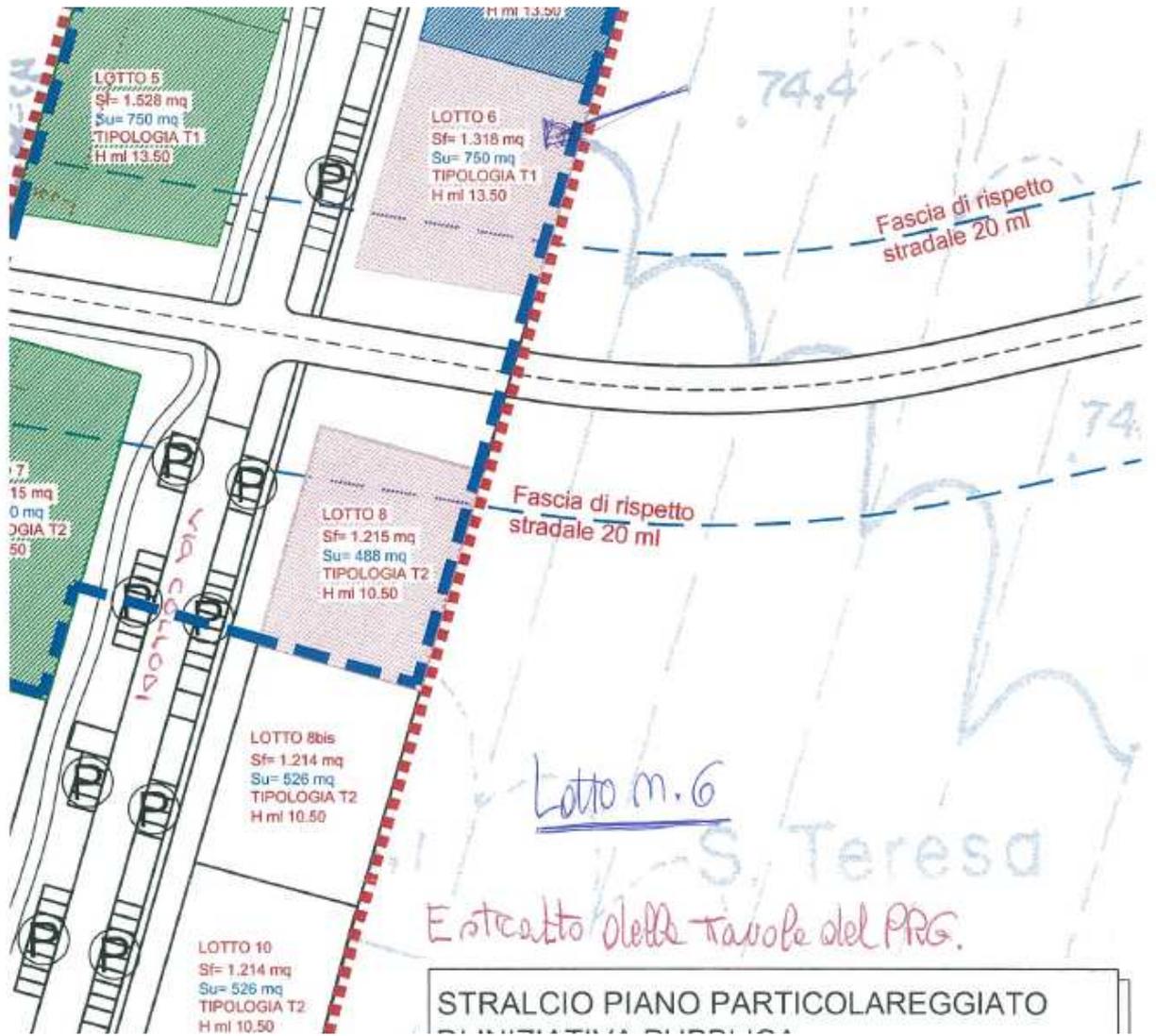
Lotto 6

Per Visura

Particella: 941

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME Scala originale: 1:1000
 Foglio: 68 All: D Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

21-Mag-2010 11:46
 Prot. n. 574074/2010



Allegato B) - deliberare
CC. n. 137
del 23/10/2014

ALIENAZIONE DI AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Lotto n. 8 Piano Particolareggiato denominato "quaderna" Osteria Grande
Stima della base d'asta.

Destinazione PRG

Zona R2e - zone di espansione residenziali; Zona AUC-B2 art.15.2.13 del RUE Tomo III, adottato che conferma sostanzialmente le previsioni del PRG vigente.

Articolo 22.2.2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. /V.G

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 in data 14/10/2004 ;

Convenzione urbanistica: Notaio Maria Luisa Cenni in data 26/07/2005 Rep. N. 11.806 Raccolta n. 3195;

Localizzazione : nella parte est della frazione di Osteria grande ,a sud della via Emilia e in adiacenza alla zona residenziale denominata S. Antonio già attuata

Modalità d'intervento sul lotto: diretto

Identificativo lotto: "8"

Destinazione d'uso: residenziale

Capacità edificatorie:

488 metri quadri di superficie utile oltre la Superficie non residenziale di pertinenza (numero dei piani max= 3 Snr. 90% della Su, h. Max 10.50ml.) .

Individuazione catastale:

Area distinta attualmente al catasto terreni al Foglio 68 mappale n. 941 di mq. 1215, SU edificabile mq.488 – Tipologia T2)

Urbanizzazioni primarie

Il costo delle urbanizzazioni è per il lotto n. 8 è pari ad Euro 203,00 circa al mq. di Su : 1,67 = Euro 122,00 circa per superficie lorda vendibile.

Titolo di provenienza:

Atto di compravendita notaio M.Luisa Cenni, rep. N°15196 raccolta n° 50646 del 28 giugno 2012 in esercizio del diritto edificatorio in relazione al contratto di opzione rilasciato in favore del Comune di Castel San Pietro T. da C.E.S.I. SOC. COOP. e C.E.S.I , con atto notaio Maria Luisa Cenni Rep. n. 11518 Racc. n. 3077 in data 16/03/2005.

CRITERI

Per poter determinare i criteri di stima sia dell'area fabbricabile che del fabbricato occorre fare riferimento ai modelli generali di produzione edilizia abitativa, che sono sviluppati su base econometrica facendo riferimento alla relazione:

$$Q = f(L, K)$$

Dove:

Q= produzione edilizia abitativa;

L = suolo;

K = non suolo, e cioè le altre risorse impiegate, compreso il capitale impiegato ed il lavoro.

Per la massimizzazione del profitto occorre poi assumere un'altra condizione ove:

$$\Delta Q/\Delta L = r/p$$

dove:

r = costo unitario della terra;

p = prezzo unitario delle abitazioni.

Per determinare poi, su base concreta, il valore di dell'immobile occorre determinare i fattori potenzialmente determinanti e dei prodotti edilizi, fattori come inflazione, svalutazione, mercato del lavoro, vincoli legali, imposizione fiscale, struttura e dinamica residenziale e produttiva della località in esame, organizzazione urbanistica, aspetto paesaggistico, ubicazione del comparto in rapporto ai servizi ed al centro abitato. Ovviamente vanno anche considerate le condizioni intrinseche dell'area che riguardano la forma, l'esposizione, l'accesso la lunghezza del fronte stradale, la natura fisica del terreno, la presenza di servitù attive o passive da rispettare.

La scelta del modello estimativo dell'immobile sarà in funzione del fattore di trasformazione, cioè riferito invece a terreni con potenzialità edificatorie, dove il valore dell'area viene calcolato con riferimento al termine della trasformazione. Analogamente il fabbricato può essere valutato per valore di trasformazione.

Sulla base delle suddette relazioni la stima del più probabile valore di mercato di un immobile con caratteristiche attuali di edificabilità (come quella in esame) rappresenta il termine di riferimento generale secondo la seguente espressione:

$$Vi = Vm - (K + P)$$

Dove:

Vi = Valore dell'immobile;

Vm = Valore dell'edificio;

K = Costi di costruzione,

P = profitto.

Il suddetto metodo si pone in una situazione intermedia tra la teoria oggettiva del valore e quella soggettiva in quanto contiene degli elementi di costo (quelli compresi nel termine K) ed elementi rappresentativi del mercato (espressi dal termine Vm)

Và poi rilevato che il termine Vm rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P - e di conseguenza il costo K, è determinabile solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile e del fabbricato sono stimati alla fine della fase di costruzione o di recupero, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione secondo la seguente formalizzazione:

$$Vi = [Vm - (K + P)] * (1/q')$$

OBIETTIVI

Stabilito il modello estimativo occorre definire gli obiettivi della stima, che possono essere così raccolti:

- realizzazione di un edificio conforme alle normative urbanistiche discendenti dal Piano Particolareggiato vigente e alla normativa vigente in termini di contenimento energetico.

VINCOLI

- Obbligo di realizzazione in conformità del piano particolareggiato approvato;
- Obbligo di partecipazione per quota al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

APPETIBILITA' DEL BENE

Il compendio immobiliare si trova all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Quaderna" situato a sud della Via Emilia e in particolare in prossimità della prima quinta collinare, su area pianeggiante ed a ovest del centro abitato. Alla lottizzazione si accede direttamente dalla via Broccoli e dalla bretella di collegamento est_ovest con la Via Villalunga .

Il lotto fa parte di una lottizzazione coordinata e completa degli standard di legge. Il lotto è prossimo alla zona residenziale esistente denominata "S. Antonio (zona R1) . Le condizioni estrinseche del lotto sono buone in rapporto alle dotazioni territoriali ed ai servizi della frazione, localizzati in massima parte nelle immediate vicinanze (Centro commerciale in fase di ristrutturazione, zone sportive, centro civico, ecc...

La posizione dell'area è appetibile per la sua collocazione panoramica rispetto al centro abitato ed al territorio agricolo circostante .

La posizione dell'area è inoltre appetibile per la sua collocazione ottimale rispetto alla viabilità principale e secondaria.

Le attuali condizioni del mercato immobiliare non sono particolarmente favorevoli ad una collocazione del compendio immobiliare in quanto si registra nell'area bolognese un forte rallentamento all'investimento immobiliare a causa della congiuntura economica, pertanto si è proceduto ad una rivalutazione della stima del 2010.

Si è del parere che si tratti comunque di un bene con un buon grado di appetibilità per il mercato immobiliare vista la collocazione, la tipologia edilizia prevista e l'unicità della lottizzazione in tale ambito territoriale.

La scelta della procedura va indirizzata verso l'asta pubblica per la rilevanza economica del bene.

MOTIVAZIONI TECNICHE

Per le motivazioni espresse nei criteri è determinante determinare il prezzo finale del prodotto edilizio finito, che costituisce di fatto l'unico elemento soggettivo del

procedimento di stima per valore di trasformazione. Dalle informazioni prese e dalla conoscenza personale che lo scrivente ha del mercato immobiliare, si sa che le richieste degli operatori sono variabili da 2.200 a 2.400,00 Euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile..

CONCLUSIONI

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Per il calcolo dell'area applico la seguente formula, in applicazione del modello scelto:

$$\frac{Va}{(1+r)^n + (1+r')^n - 1} = Vf - C - St - Ip - U1 - CC - PI$$

Ove:

Va = Valore dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato di edilizia libera con buone caratteristiche di qualità edilizia, espresso in 2250 E/mq SLV (Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile)

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali, Euro/mq SLV 1.350,00.-

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari al 7% del costo di costruzione.

Ip = Interessi passivi sul costo di costruzione, forfettizzati nel 4% sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, da sostenere a cura dei soggetti proprietari uniti in Consorzio e per il rilascio del permesso di costruire (quota depuratore e U3): Euro 122;00 circa per mq. SLV

CC = pari all'onere relativo alle urbanizzazioni secondarie ed alle spese di rilascio del permesso di costruzione: Euro/mq 61,49 per mq di SLV.-

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 12 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati, si assume pari al 2%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, si assume pari al 4%

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato: 3 anni,

Va = Valore totale dell'area.

SLV si assume pari a SU mq. $488 \times 1,67 = 815,00$

L'applicazione dei suddetti parametri all'espressione di calcolo determina il seguente valore dell'area (termina Va):

Vf	C	St	Ip (C+St) *5%	U1	CC	PI	r	r'	Va unit.	I.A.	SLV	VA totale
€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	€/mq SLV	%	%	€/mq SLV	%		
2.250,00	1.350,0	94,50	57,78	122,00	61,49	270,00	2 %	4,00 %	262,24	11,65%	815,00	213.723,22

Ciò premesso si reputa di indicare come base d'asta il predetto valore arrotondato a € 214.000 (duecentoquattordicimila/00)

Allegati:

1. estratto catastale
2. estratto della tavola del Piano Particolareggiato con evidenziato il lotto

9/10/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA-URBANISTICA
(arch. Fausto Zanetti)



*lotto N.8 - delibera C.C. n. 137 del 23/10/2010
F. of. cat. cotatale*

Visura sintetica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2010

Data: 21/05/2010 - Ora: 11.40.16
Visura n.: 570218 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di CASTEL SAN PIETRO TERME (Codice: C265)
Provincia di BOLOGNA
Foglio: 68 Particella: 941

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	FRAZIONAMENTO del 21/06/2005 n. 100092 .1/2005 in atti dal 21/06/2005 (protocollo n. B00100092)
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz		
1	68	941		-	SEMINATIVO 2	12	15	BA2B	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CESI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in IMOLA		08793140156		(1) Pregrati: per l/1	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Trascrizione n. 28926 - 2/2005 in atti dal 09/08/2005 Repertorio n. 11806 Regante: CENNI MARIA LUISA Sede: OZZAVANO DELL'EMILIA DIVISIONE						

Rilasciata da: Servizio Telematico

-1-

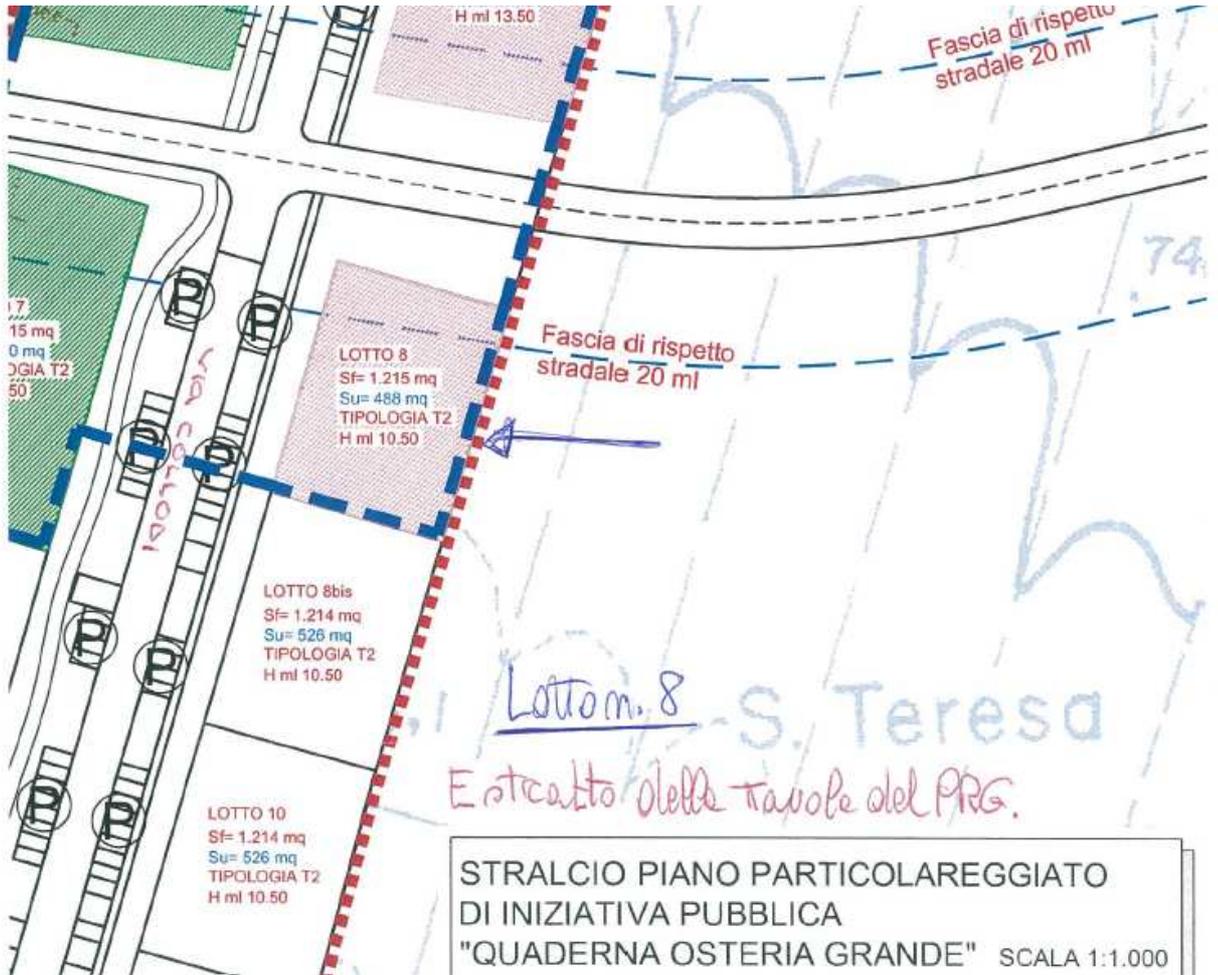
E=1/600700

Agenzia del Territorio - Ufficio di BOLOGNA - Direttore: MARCO SELLERI

Loto 8



Pop. Visura



COPIA

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
F.to Geom. Stefano Trazzi

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Cinzia Giacometti

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 a partire dal 06/11/2014

La presente è copia conforme all'originale.

Lì, 06/11/2014

Il Resp. Affari Istituzionali
F.to Claudia Chiusoli

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del D.Lgs 18/8/2000 n. 267 il _____.

Il Funzionario
F.to
