

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN LOTTO  
AD INDICE “ZERO” (lotto n. 30) APPARTENENTE AL PUA  
– ACCORDO OPERATIVO 2° STRALCIO -  
AMBITO A12-05 - SCHEDA N. 51  
RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Arch. Maurizio Vitali (C.F.: VTL MRZ 54L05 D705S) libero professionista con studio in Forlì, viale Matteotti n. 75, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 418, in qualità di tecnico incaricato da Viocar S.p.A con sede a Forlimpopoli, via Duca D’Aosta n. 44, P.IVA 01548340403 di valutare e stimare il lotto ad indice “0” di proprietà di Viocar S.p.a..

**PREMESSA**

L’Accordo Operativo ai sensi dell’art. 38 della legge 24/17 scheda n. 51 2° stralcio Ambito A12-05 presentato in data 31/12/2021 al prot. n. 23987-23989-23990-23991 prevede una nuova lottizzazione con lotti suddivisi fra proprietà: Matteini Home n. 5 lotti e Viocar n. 24 lotti, la ST catastale risulta di mq. 29.837 con una SF di mq. 18.748 suddivisa in n. 29 lotti, oltre a questi è previsto il lotto n. 30 ad indice “zero” con una SF di mq. 609 sulla proprietà Viocar da cedere all’Amministrazione Comunale gratuitamente come previsto dalla scheda n. 51 privo di capacità edificatoria.

La proprietà di Viocar S.p.A. è interessata a tale SF in quanto potrebbe essere finalizzata a modificare sulla via della Madonna la tipologia edilizia, in prevalenza case unifamiliari o bifamiliari al fine di potervi trasferire dell’altra SL che acquisterà da Cina s.r.l. 1° stralcio Ambito A12-05 Sub “C” e realizzare così un condominio di n. 4 appartamenti, uno nei lotti 29/30 in affaccio sulla via della Madonna. Pertanto Viocar verificata la disponibilità dell’Amministrazione Comunale a valutare un’offerta

economica mi ha dato incarico per effettuare una stima del valore di mercato del lotto ad indice “zero”.

## 1) RELAZIONE DI STIMA CON METODO COMPARATIVO / ANALOGICO

Nel comparto A12-05 – 1° stralcio sono avvenuti numerosi atti di vendita di lotti edificabili e per “comparazione / analogia” si potrebbe stabilire il valore del lotto “zero” a loro limitrofo, però in realtà nel 1° stralcio non ci sono lotti simili, ovvero per case unifamiliari, ma bensì lotti per villette a schiera, condomini; pertanto risulta difficile comparare i valori di diverse tipologie di lotti con caratteristiche non omogenee.

## 2) RELAZIONE DI STIMA CON METODO DEI COSTI ANALITICO

In questo caso si è scelto di effettuare una stesura analitica dei costi in quanto la valutazione di mercato senza edificabilità non è così semplice, credo sia più oggettivo valutare il lotto “zero” come se avesse la SL simile agli altri lotti delle stesse dimensioni per poi andare a detrarre il valore di mercato della SL.

Pertanto, tenuto conto sia dei costi analitici (opere di urbanizzazione e trasferimento SL) che delle condizioni di mercato si può asserire:

### 1) Incidenza calcolo costo delle Opere di Urbanizzazione per ogni mq. di Sf

Costo opere di urbanizzazione circa €. 1.500.000 : (SF) 18.986 mq.  
€. 79,00 al mq. di Sf.

Costo Opere di Urbanizzazione per lotto “zero” per la SF del lotto  
€. 79,00 x mq. 609 = €. 48.111,00

### 2) La SL idonea per il lotto da tale SF si prenderà in considerazione quella simile agli altri lotti di pari dimensione ovvero mq. 135:

Costo SL al mq. €. 400,00

Costo SL al mq. €. 400,00

mq. 135 x €. 400,00 al mq. = €. 54.000,00

3) Incidenza Opere di Urbanizzazione + SL per lotto “0”

€. 48.111,00 + €. 54.000,00 = €. 102.111,00

4) Utile, oneri fiscali, spese varie, ecc. pari al 10%

€. 102.111,00

10% €. 10.211,10

Totale valore di mercato lotto “0” compreso SL €. 112.322,10

a detrarre il valore di mercato della SL €. 54.000,00

Totale valore di mercato lotto “0” privo di SL €. **58.322,10**

In definitiva il valore del lotto privo di edificabilità sarà di €. 58.322,10  
(euro cinquantottomilatrecentoventidue/10).

Il presente elaborato si compone di n. 3 (tre) facciate dattiloscritte.

Forlì, 06/10/2022

