

Studio Tecnico dott. ing. Enrico Montanari
Via San Donnino n. 14 • 29121 Piacenza
Tel.: 0523/388638 r.a. • e-mail: studio@ingmontanari.it

Piacenza, 30 giugno 2016

Egr. Dott.ssa
ARCH. ISABELLA TAGLIAVINI
Amministratore unico
STU Area Stazione S.p.A.
Sede legale: Viale Giovanni Falcone, 30/a
43126 Parma (PR)
e-mail: isabella.tagliavini@areastazione.sttholding.it

OGGETTO: Trasmissione elaborato estimativo, relativo a beni immobili di proprietà della società STU AREA STAZIONE S.P.A. siti in Comune di Parma

Premesso che:

- la Spett.le società STU AREA STAZIONE S.P.A., con determinazione n. 34 del 24/07/2015 dell'Amministratore Unico Arch. Isabella Tagliavini, incaricava il sottoscritto quale perito stimatore dei beni in oggetto;
- lo scrivente procedeva quindi alla predisposizione di una “bozza” di stima che veniva ultimata e trasmessa ad ottobre 2015.
Il profilo della stima utilizzato nella “bozza” di ottobre 2015, come richiesto e concordato, era estremamente cautelativo e sostanzialmente precauzionale.
In sostanza, lo scrivente, seguendo un principio prudenziale, adottava per la valutazione il criterio del “rapido realizzo”;
- che si trattasse di una “bozza” è confermato dal fatto che in tutti i mesi successivi non è mai stato richiesto dalla Committenza di produrre in forma asseverata né tantomeno giurata tale elaborato;
- dopodiché a far data dal maggio 2016 veniva richiesto un ulteriore approfondimento estimativo, con il quale si indicava espressamente allo scrivente che la valutazione avrebbe invece dovuto tenere in conto sia dei valori *ordinariamente* ritraibili per beni simili sia di una *prospettiva di sviluppo immobiliare riferita ad un periodo di 5 anni*. Tali indicazioni venivano peraltro da Lei confermate in data 22 giugno 2016
- a seguito delle richieste di cui sopra e di un presumibile ed atteso miglioramento generale del mercato immobiliare, lo scrivente procedeva alla redazione della stima, procedendo a rinnovate indagini in loco (relative alla raccolta dei prezzi attuali di mercato per beni simili), indagini documentali (reperimento atti notarili) e ad una rinnovata indagine relativa ai prevedibili costi di costruzione (con riferimento ad iniziative immobiliari simili).

La importante differenza di valutazione che emerge fra la “bozza” dell’ottobre 2015 e la perizia di stima attuale è quindi per la maggior parte dovuta alla differenza di profilo estimativo richiesto (la prima “prudenziante”, l’attuale secondo criteri di ordinarietà e in una visione prospettica quinquennale) anche se in effetti lo scrivente ha anche rilevato, e di ciò ne ha quindi tenuto in conto, una situazione generale in miglioramento.

Si segnala che anche in altre situazioni è stata predisposta una valutazione dei medesimi beni secondo due criteri differenti (*ad esempio, chi scrive ha effettuato la valutazione per la procedura Fallimentare RDB Spa secondo il “valore di funzionamento” e il “valore di rapido realizzo”*) con differenze valutative del 40 %.

La differenza complessiva fra le valutazioni è significativa in quanto si tratta di comparti importanti, con diverse componenti che contribuiscono alla formazione del valore di stima. Resta inteso che, come è agevolmente verificabile, le differenze fra i valori unitari adottati (relativi sia ai prevedibili valori di mercato sia ai prevedibili costi di costruzione) non sono mai superiori al 10 %, e che la valutazione attuale prevede un profitto per l’investitore comunque remunerativo anche se senz’altro meno premiante rispetto a quanto previsto in un contesto di sostanziale *rapido realizzo*, inizialmente richiesto.

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto ing. Enrico Montanari, con studio professionale a Piacenza in Via San Donnino n. 14, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739 e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Piacenza al n. 125, ad esaurimento dell’incarico ricevuto trasmette in allegato alla presente la **PERIZIA DI STIMA** relativa ai beni immobili di proprietà della società **STU AREA STAZIONE S.P.A.** siti in Comune di Parma (completa di allegati).

Chi scrive procederà al giuramento di tale perizia di stima non appena da Lei richiesto.

Rimanendo a disposizione per ogni necessità, con l’occasione si porgono

Distinti saluti

ing. Enrico Montanari



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'E. Montanari'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Dott. Ing. Enrico MONTANARI' around the top inner edge, 'ALBO degli INGEGNERI' in the center, 'Prov. PIACENZA' below that, and 'N° 739' at the bottom. The outer edge of the stamp also contains the text 'PROV. PIACENZA'.

Studio Tecnico dott. ing. Enrico Montanari
Via San Donnino n. 14 (Palazzo INA) • 29121 Piacenza
Tel.: 0523/388638 r.a. • Indirizzo e-mail: studio@ingmontanari.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Committente:

STU AREA STAZIONE S.P.A.

Oggetto:

A. in primo luogo:

N. 2 lotti edificabili a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale SPIP a Parma (PR)

B. in secondo luogo:

Area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR)

C. in terzo luogo:

Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

D. in quarto luogo:

Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

Piacenza, li 30 giugno 2016




1. PREMESSA

La Spett.le società **STU AREA STAZIONE S.P.A.**, con determinazione n. 34 del 24/07/2015 dell'Amministratore Unico Arch. Isabella Tagliavini, incaricava il sottoscritto quale perito stimatore dei beni in oggetto.

In data 22/06/2016 l'Arch. Tagliavini indicava espressamente allo scrivente che la valutazione doveva tenere in conto sia dei valori ordinariamente ritraibili per beni simili sia di una prospettiva di sviluppo immobiliare riferita ad un periodo di 5 anni.

- Per adempiere all'incarico, il perito esperiva i sopralluoghi presso i beni di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertandone le caratteristiche.
- Eseguiva visure presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Parma, al fine di verificare la posizione catastale degli immobili.
- Veniva prodotta dalla proprietà la documentazione relativa alla posizione e classificazione urbanistica dei beni in oggetto.
- Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di stima degli stessi.

In particolare, la situazione del mercato immobiliare veniva approfondita tramite indagini dirette eseguite in loco (relativamente al riscontro dei prezzi attuali di mercato per beni simili), mediante indagini documentali (atti di vendita nel precedente periodo riferiti a beni analoghi) ed analisi relative ai prevedibili costi di costruzione (con riferimento puntuale ad iniziative immobiliari simili, a recenti appalti oltre alle risultanze di approfondimenti di merito con titolari di Imprese di Costruzione).

Dopodiché il sottoscritto ing. Enrico Montanari, con studio in Via San Donnino, 14 a Piacenza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia relazionare quanto segue.

2. ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore di stima dei beni immobiliari in oggetto alla data attuale, tenendo in debito conto del presumibile sviluppo nei prossimi cinque anni del mercato immobiliare.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detti beni, attribuendo agli stessi, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di stima alla data odierna.

Resta inteso che per quanto riguarda i beni di cui trattasi, considerate le caratteristiche, la tipologia, le consistenze, le varie previsioni urbanistiche degli stessi, sono stati applicati differenti criteri di stima che verranno esplicitati ed analizzati nei paragrafi relativi ai singoli cespiti immobiliari.

3. SITUAZIONE GENERALE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE E PROSPETTIVE FUTURE

Al fine di accertare la situazione attuale del mercato immobiliare e delle presumibili prospettive future, lo scrivente ha effettuato anzitutto una indagine documentale, di cui vengono a seguire riportate le principali risultanze

*

Le rilevazioni desunte dalla **BORSA IMMOBILIARE DI PARMA (B.I.PAR.)** nell'articolo on-line "**PANORAMA DI ECONOMIA IMMOBILIARE GENNAIO 2016**" prospettano segnali positivi per il mercato immobiliare (vengono di seguito riportati i riferimenti citati dall'articolo di cui trattasi).

L'articolo, citando il quadro che emerge dall'*Osservatorio di Casa.it*, individua per l'anno 2015 un aumento della domanda di abitazioni, con incremento delle compravendite e riduzione della forbice tra i prezzi di offerta e di domanda.

Seguendo il trend avuto nel 2015, per il 2016 è previsto un ulteriore aumento delle compravendite (+8%), con stabilizzazione dei prezzi e crescita della domanda.

Le *Previsioni immobiliari 2016* di **Tecnocasa** segnalano che il mercato immobiliare avrebbe intrapreso la strada dell'uscita dalla crisi. I segnali positivi che indicano l'uscita dal periodo di forte crisi vengono individuati in:

- fiducia ritrovata da parte degli acquirenti;
- migliore accesso al credito.

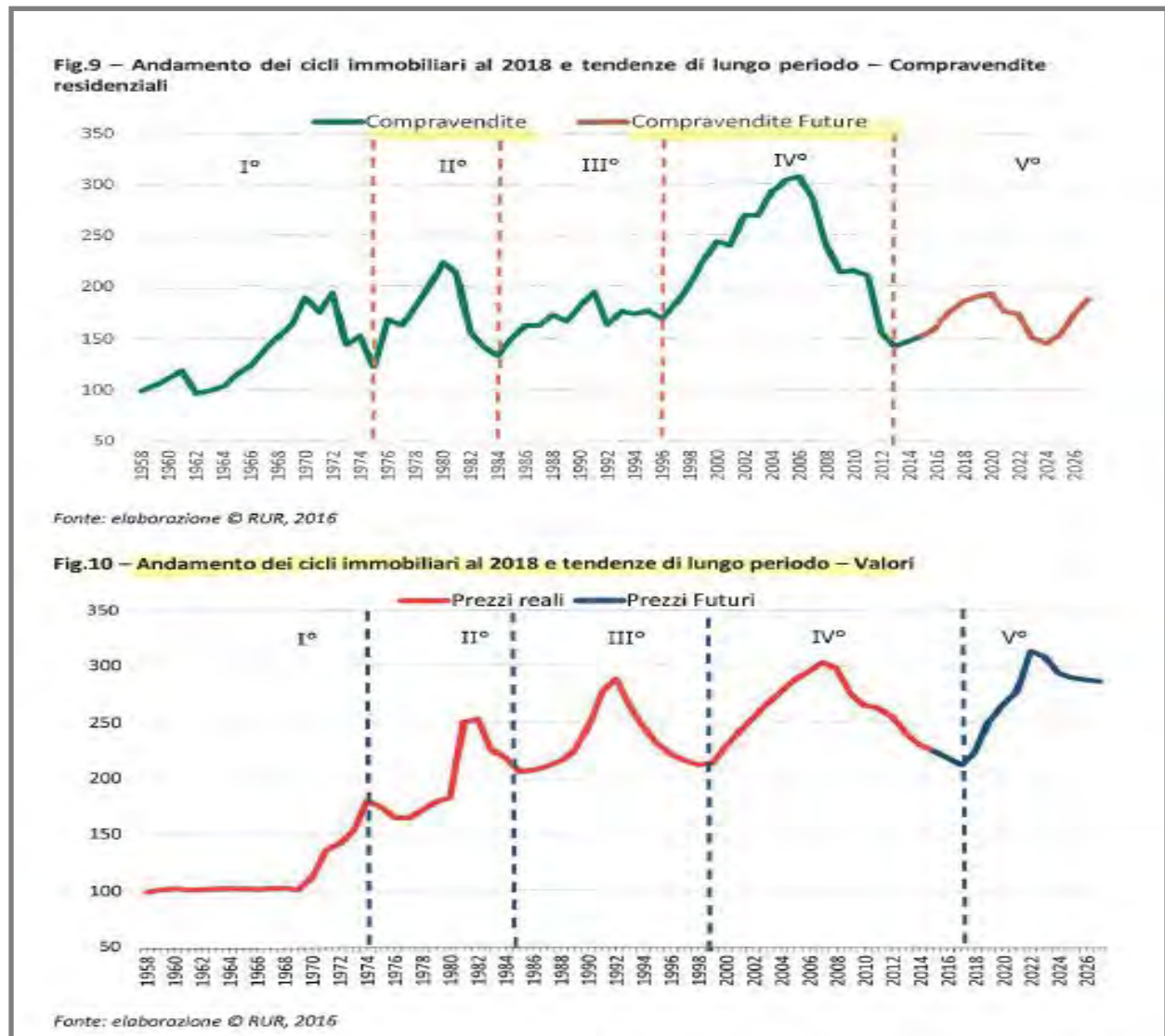
La qualità abitativa sarà premiata, con una migliore tenuta delle abitazioni in buono stato e delle soluzioni signorili; per queste ultime, se situate in zone di pregio, si potrebbe addirittura prevedere un rialzo leggero delle quotazioni, mentre si potranno avere ancora difficoltà per gli immobili di bassa qualità, che oggi stentano a essere venduti se non dopo importanti ribassi dei prezzi.

Anche in questo caso viene prevista una stabilizzazione dei prezzi di vendita mentre le compravendite sono previste in aumento.

Ulteriori riferimenti sono stati rilevati dal rapporto di **YARD**, società di servizi e valutazioni immobiliari, con la collaborazione del Censis, che per le proprie elaborazioni ha utilizzato il Rei, Real Estate Italia Index.

Tale rapporto rileva che il triennio 2016-2018 si presenterà come un **periodo di crescita delle transazioni**, favorito da una certa stabilità dei prezzi nei primi due anni e da una risalita dei valori a partire dal 2018.

Compravendite e prezzi seguiranno una tendenza che vedrà la crescita delle prime e una sostanziale stabilizzazione dei secondi, che torneranno ad aumentare nel 2018. In altri termini al "surriscaldamento" della domanda seguirà il "riscaldamento" dei valori, destinati poi a ritornare a seguire un trend congruente con quello di lunga periodo. Viene stimato, infatti, che i prezzi possano segnare un nuovo massimo intorno al 2024, che potrebbe essere superiore a quanto raggiunto in precedenza.

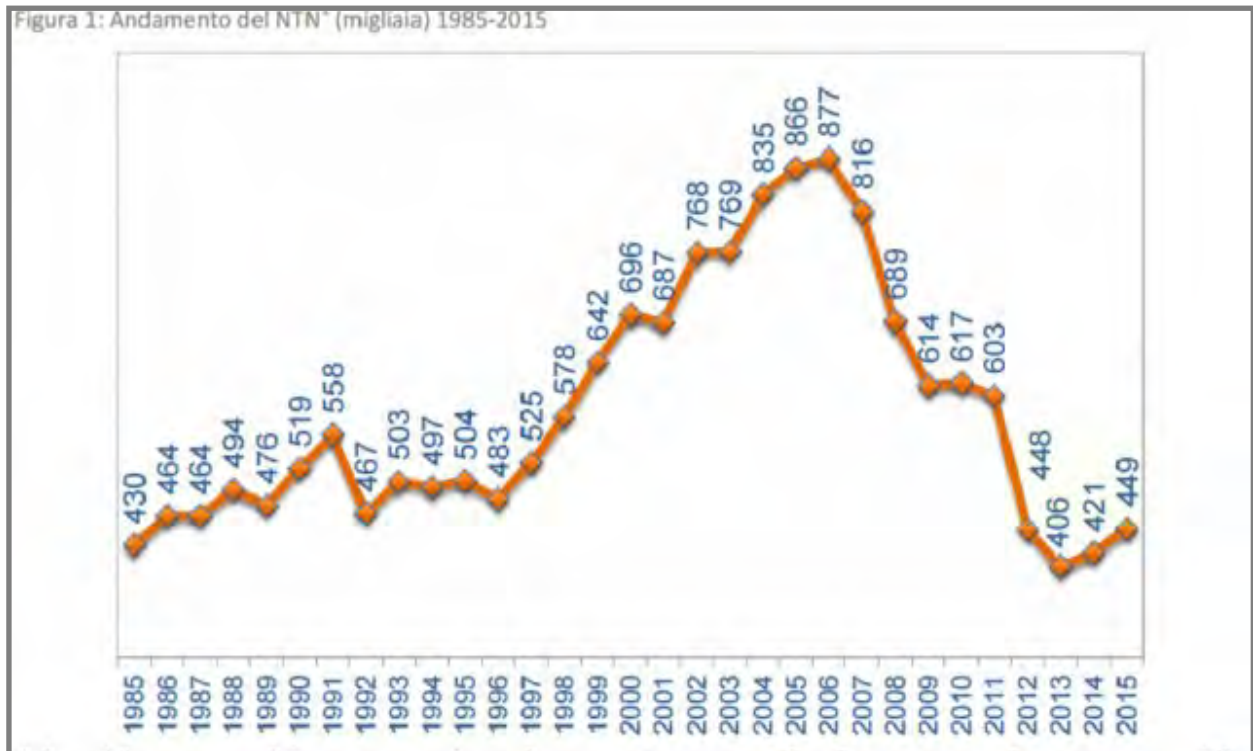


Per quanto riguarda il comparto residenziale il rapporto segnala che si assisterà a un aumento delle compravendite: +4,8% nel 2017 e +8,7% nel 2017 e +5,9% nel 2018. Per quanto riguarda i prezzi, continuerà la contrazione dei valori nel 2016 e nel 2017 di poco più del 2%, per tornare in campo positivo nel 2018 (+5,5%).

Viene rilevato che la crescita dei prezzi potrebbe essere ancora più accentuate nelle città medie (*fra le quali è compresa Parma*) che in quelle metropolitane.

Secondo i dati contenuti nell'ultimo **Rapporto immobiliare residenziale**, elaborato dall'**Agenzia delle Entrate e dall'Abi**, continua la moderata, ma costante ripresa del mercato immobiliare in Italia.

Si osserva infatti un aumento delle compravendite immobiliari del 6,5% nel 2015, cui sono corrisposti 449mila immobili passati di proprietà. L'aumento è stato anche più pronunciato rispetto a quello del 2014, quando il volume delle compravendite era salito del 3,5%.



Il Rapporto indica quattro fattori per spiegare l'inversione di tendenza del mercato immobiliare dopo diversi anni di forte crisi.

- Il primo è che l'acquisto di un bene come la casa non può essere rinviato all'infinito, per quanto possano essere poco propizie le condizioni;
- in secondo luogo si osserva da qualche tempo un miglioramento, per quanto "non esaltante", della congiuntura economica del Paese;
- va poi considerato che la politica monetaria assai accomodante ha contribuito a ridurre i costi per l'accesso ai finanziamenti da parte delle banche, fatto evidenziato dall'aumento del 19,5% degli acquisti effettuati con mutuo ipotecario ("limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata").
- Infine ha giocato un ruolo il costante calo dei prezzi degli immobili, che ha stimolato l'impressione che sia arrivato "il momento buono" per effettuare l'acquisto.

Secondo l'ultima rilevazione di **Bankitalia – Tecnoborsa – Agenzia delle Entrate**, il mercato immobiliare inizia a dare segni di ripresa, grazie alla risalita della domanda.

Viene comunque appurata, seppur in maniera ridotta rispetto agli anni scorsi, la difficoltà per chi sta cercando di vendere un appartamento.

Secondo l'analisi contenuta nel **1° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma**, alla fine del primo trimestre del 2016 è stata confermata la ripresa del mercato immobiliare italiano, così come faceva presagire il consuntivo del 2015. Una ripresa che, seppur lenta, documenta la fine della fase negativa evidenziando il recupero del nuovo ciclo immobiliare e incoraggiando quelli a venire.

L'analisi ha monitorato il mercato delle 13 città *intermedie*: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, **Parma**, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

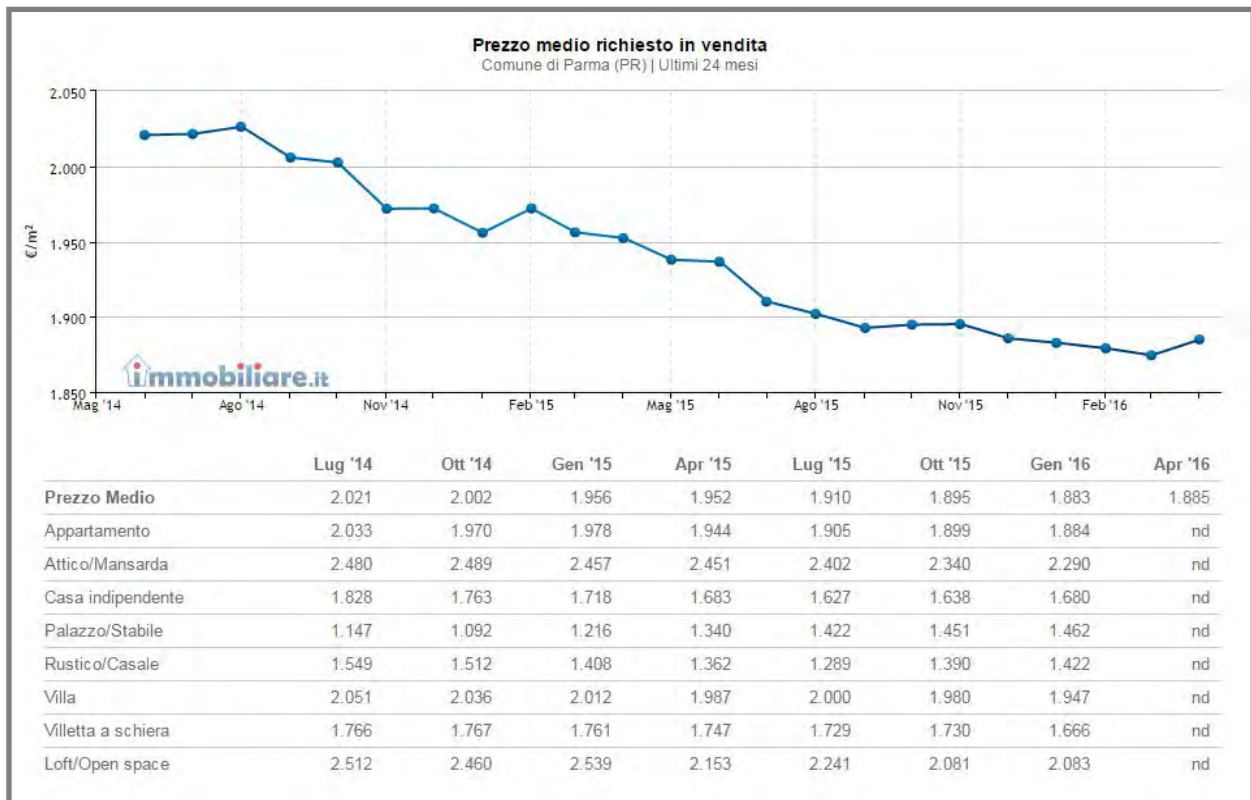
Il trend del mercato immobiliare in questa tipologia di città mostra segnali ancor più positivi rispetto a quelli rilevati nelle grandi città, uniche eccezioni Milano e Roma.

Il mercato nelle città *intermedie* si sta sempre più caratterizzando dall'aumento degli scambi, dalla riduzione degli sconti praticati sui prezzi richiesti e dallo stabilizzarsi dei tempi necessari alla vendita. Uno dei motivi che ha contribuito al parziale spostamento degli acquirenti verso un mercato di secondo livello è la scarsa offerta di qualità disponibile nei mercati considerati maggiori. Lo dimostra il fatto che il 52,8% delle abitazioni italiane ha più di 40 anni.

L'interesse per la proprietà dell'abitazione è favorito da una maggiore propensione da parte del settore bancario all'erogazione dei mutui che sono più convenienti e quindi rendono più fiduciosi gli italiani.

La ripresa del mercato è stata sostenuta e agevolata anche dal calo dei prezzi di vendita, seppure notiamo una progressiva riduzione rispetto al passato. Il **rapporto dell'Osservatorio Nomisma** comunica a tal proposito che i valori dei mercati intermedi presentano una minore resistenza all'innesco della ripresa. L'ultima variazione annuale dei prezzi 2016/2015 è risultata compresa tra il -3,5% dei capannoni e il -1,5% delle abitazioni nuove. Invece le abitazioni usate, gli uffici e i negozi hanno fatto registrare flessioni rispettivamente del 2%, 2,1% e 2,3%.

Secondo l'analisi di **Immobiliare.it** sull'andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (euro/m²), nel mese di Aprile 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **euro 1.885 per metro quadro**, contro i euro 1.938 registrati il mese di Maggio 2015 (con **una diminuzione del 2,73% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Parma ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2014, con un valore di euro 2.026 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Marzo 2016: per un immobile in vendita sono stati richiesti euro 1.874 per metro quadrato.



Secondo il portale di informazione di **Of-Osservatorio finanziario** le compravendite immobiliari sono in ripresa in tutta Europa e le proiezioni positive lasciano ben sperare anche per il 2016.

Diverso è invece il discorso relativo ai prezzi. Il loro andamento reagisce mediamente con un ritardo di due anni rispetto a quello delle vendite. E' stato vero nella fase calante del mercato, quando, nonostante gli scambi diminuissero, i prezzi invece rimanevano stabili creando l'illusione che la contrazione non fosse così drammatica.

Secondo l'**Osservatorio Nomisma**, il 2016 sarà l'anno di conclusione della fase di flessione dei prezzi degli immobili (ci aspetta una fase di sostanziale stabilità).

Per tornare a vedere crescere i valori del mattone toccherà comunque aspettare altri due anni: nel 2017 è infatti attesa l'inversione dei prezzi, con una risalita tra il 2,5% e il 3%, a seconda dei comparti immobiliari.

Per il **biennio 2016-2017** gli analisti stimano un aumento delle compravendite che porterà a oltrepassare la soglia delle 500mila (*nulla a che vedere con i dati del periodo 2004/2007, quando le transazioni annue si attestavano oltre le 800mila unità*).

In più, superata l'ascesa, la prospettiva è di una stabilizzazione delle compravendite su livelli più bassi rispetto a quelli pre-crisi.

*

Lo scrivente ha inoltre interpellato i **presidenti provinciali** della **Fiaip** di Parma (*Alberto Reggiani*) e di Piacenza (*Fabrizio Floriani*) al fine di assumere informazioni qualificate rispetto al prevedibile andamento del mercato immobiliare nei prossimi 5 anni.

Entrambi gli interpellati hanno segnalato un trend in leggera crescita, pur nelle oggettive difficoltà persistenti del mercato, in particolare con stabilizzazione e anzi lieve aumento delle compravendite e prezzi che entrambi prevedono rimanere sostanzialmente stabili.

*

Chi scrive, alla luce delle informazioni raccolte presso operatori del settore immobiliare di massima esperienza ed affidabilità e di quanto riportato in articoli e pubblicazioni recentissimi ritiene che **in una prospettiva di 5 anni** si possa ragionevolmente credere in una ripresa del mercato immobiliare in generale e in particolare in un trend favorevole per le iniziative di cui al II e III STRALCIO dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione - ex Boschi".

Lo scrivente, tenendo in conto delle indicazioni raccolte, rimanda ai paragrafi seguenti per il dettaglio dei criteri utilizzati per la valutazione di cui trattasi.

3. COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Le componenti della valutazione risultano essere le seguenti:

A. in primo luogo (vd. PARAGRAFO 4):

N. 2 lotti edificabili a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale SPIP a Parma (PR)

B. in secondo luogo (vd. PARAGRAFO 5):

Area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR)

C. in terzo luogo (vd. PARAGRAFO 6):

Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

D. in quarto luogo (vd. PARAGRAFO 7):

Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

Nei paragrafi seguenti verranno quindi analizzate le singole componenti sopra individuate, al fine di determinare il valore di stima delle stesse alla data attuale.

4. IN PRIMO LUOGO

N. 2 lotti edificabili a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale SPIP a Parma (PR)

A.1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di n. 2 lotti edificabili (denominati **B01** e **B13**) a destinazione direzionale posizionati all'interno del comparto denominato SPIP 2, il tutto sito in loc. Cortile San Martino a Parma (PR).



VEDUTA DELLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI STIMA

Tale comparto, unitamente allo SPIP 3, è la naturale espansione dell'area denominata SPIP 1, area produttiva/artigianale già esistente (l'urbanizzazione dello SPIP 1 risale agli anni '70) ed ormai satura.

L'area denominata SPIP 2 è stata suddivisa al suo interno in tre sub-comparti individuati come:

- sub-comparto A, che detiene un'estensione complessiva di circa mq 153.784,00;
- sub-comparto B (ove sono localizzati i due lotti oggetto di valutazione), che detiene una superficie fondiaria di circa mq 110.461,00;
- sub-comparto C, che detiene un'estensione pari a circa mq 77.566,00.

Il comparto di cui trattasi fa riferimento al PUA denominato "PUA CA' ROSSA", adottato con atto del C.C. n. 195/35 del 27/11/2006 e approvato con atto del C.C. n. 44 del 15/03/2007 e successiva variante n. 69 del 23/06/2009.

Gli interventi del PUA hanno riguardato, oltre all'urbanizzazione del comparto, anche la realizzazione di opere al di fuori da questo, quali il risezionamento di Via Forlanini e di Strada Paradigna e la viabilità di collegamento con gli insediamenti già presenti all'interno dell'area SPIP.

Risulta che le opere di urbanizzazione relative al comparto SPIP 2 siano già state ultimate e collaudate, fatta eccezione per le opere di sistemazione delle aree destinate al verde e i relativi impianti di pertinenza (illuminazione, irrigazione, sottoservizi in genere) in quanto non contemplate nel contratto di appalto stipulato per la realizzazione dell'urbanizzazione.

A.1.1. Descrizione Lotto B01

Il **Lotto B01**, avente una destinazione direzionale, presenta le seguenti principali caratteristiche dimensionali e di progetto:

- Superficie fondiaria (Sf) = mq 2.338,00
- Superficie lorda utile (Slu) = mq 1.900,00
- Uf = 0,81 mq/mq



VEDUTA LOTTO B01

Il lotto di cui trattasi, ubicato in corrispondenza dell'estremità sud del comparto, confina sui quattro lati con strada di lottizzazione (lato sud), strada di servizio ai lotti con presenza di parcheggi pubblici (lato est), pista ciclo-pedonale (lato nord) e ulteriore area di parcheggio per sosta mezzi pesanti con presenza di cabina di trasformazione (lato ovest).

Di particolare interesse risulta essere l'affaccio lungo il fronte sud. Tale fronte prospetta infatti, oltre che direttamente sulla suddetta strada di lottizzazione, anche sulla Strada Traversante di Paradigna (strada di penetrazione che si diparte dalla Strada Provinciale Colorno), importante e trafficato asse viario a servizio dell'intero ambito produttivo circostante al lotto oggetto di valutazione.

L'ubicazione del lotto, considerata anche la destinazione prevista a carattere direzionale, è quindi da ritenersi senz'altro buona.

L'area in oggetto si presenta pressoché completamente pianeggiante. Il livello del terreno è pari al livello delle strade adiacenti (elemento sicuramente positivo in quanto in altri lotti del comparto, posti più a nord, la quota del terreno è inferiore rispetto al livello stradale, con conseguenti maggiori oneri per inghiaiamento).

Il lotto risulta essere identificato con cordolo in cemento posto lungo tutto il perimetro dello stesso.

Si segnala che attualmente tutta la superficie dell'area è interessata dalla crescita di vegetazione spontanea. Si è inoltre riscontrata la presenza di accumuli di materiale di risulta (macerie/residui di materiali provenienti da demolizioni).

A.1.2. Descrizione Lotto B13

Il **Lotto B13**, avente anch'esso una destinazione direzionale, presenta le seguenti principali caratteristiche dimensionali e di progetto:

- Superficie fondiaria (Sf) = mq 1.479,00
- Superficie lorda utile (Slu) = mq 800,00
- Uf = 0,54 mq/mq



VEDUTA LOTTO B13

Il lotto di cui trattasi, ubicato nella parte sud del comparto, confina sui quattro lati con strada di lottizzazione (lato est), altri lotti edificabili (lati nord e sud) e area verde con presenza di stradello pedonale inghiaiato (lato ovest). Al contrario del lotto B01, l'area di cui trattasi presenta un unico affaccio sulla pubblica via (lato est). Il suo posizionamento risulta essere più arretrato rispetto alla Strada Traversante di Paradigna. Tra l'area di cui trattasi e l'importante asse viario è presente un secondo lotto che in prospettiva limita la visibilità dalla strada.

L'area in oggetto si presenta pressoché completamente pianeggiante. Il livello del terreno è pari al livello delle strade adiacenti (elemento positivo in quanto in altri lotti del comparto, posti più a nord, la quota del terreno è inferiore rispetto al livello stradale, con conseguenti maggiori oneri per inghiaimento).

Il lotto è delimitato da cordolo in cemento solamente lungo il lato ovest (lato prospettante la strada di lottizzazione). Allo stato attuale i rimanenti lati non risultano essere delimitati fisicamente.

Si segnala che attualmente tutta la superficie dell'area è interessata dalla crescita di vegetazione spontanea. Si è inoltre riscontrata la presenza di accumuli di materiale di risulta (macerie/residui di materiali provenienti da demolizioni).

A.2. UBICAZIONE

I beni immobiliari oggetto di stima sono ubicati in zona produttiva/commerciale posta a nord della città di Parma, con presenza, nelle vicinanze, di importanti insediamenti a carattere artigianale/industriale e commerciali.

Le aree di cui trattasi, ubicate in un'area di recente urbanizzazione posizionata in fregio alla Strada Traversante di Paradigna (importante e trafficata strada di penetrazione che si diparte dalla Strada Provinciale Colorno), sono peraltro posizionate a breve distanza dal casello autostradale di Parma – Autostrada A1 (circa 2,5 km).

La posizione è quindi da ritenersi buona.



Nel corso del sopralluogo si è comunque rilevata la presenza di ampie aree di espansione già urbanizzate e ancora non edificate poste in prossimità dei lotti oggetto di analisi.

In zona, pur rilevando la presenza di complessi immobiliari di recente edificazione, vi è quindi un'ampia disponibilità di aree simili a quelle oggetto di valutazione (tale situazione, unitamente alla crisi del mercato immobiliare, influisce sicuramente in modo negativo sulla valorizzazione dei lotti di cui trattasi).

A.3. DATI CATASTALI

I lotti edificabili di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Parma (Codice: G337B) – Sezione di Cortile San Martino

Intestazione e titolo:

- "AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A." con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

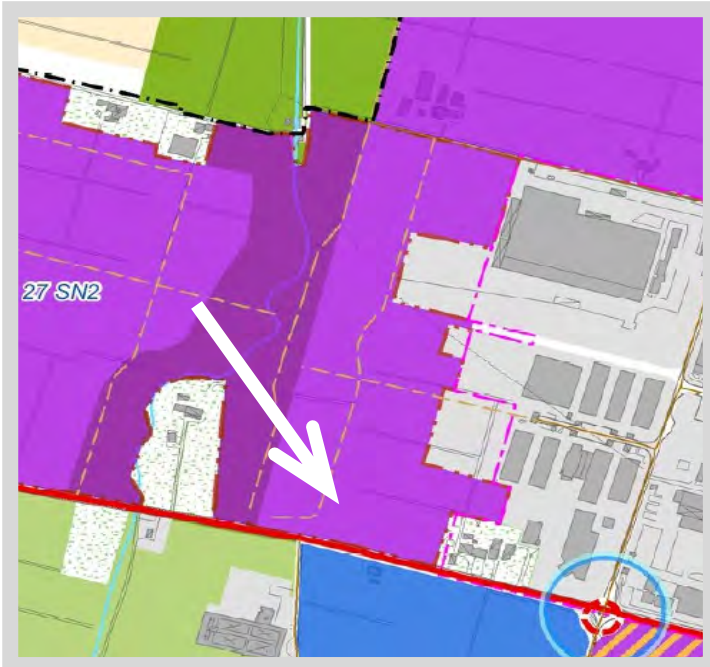
Dati identificativi					Dati di classamento				
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	Reddito R.D.	Reddito R.A.
26	260	-	semin arbor	2		23	38	Euro 21,37	Euro 25,96
26	319	-	semin arbor	2		14	79	Euro 13,52	Euro 16,42



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FGL. 26

A.4. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Le aree di cui trattasi sono individuate nel Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Parma come **SUB-AMBITO 27SN2**, con funzione caratterizzante di tipo produttivo.



ESTRATTO PSC

Le stesse sono classificate nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma come **SCHEDE NORMA** (art. 3.2.52 RUE).

Parte dell'area è percorsa da una **FASCIA DI RISPETTO MEDIA TENSIONE** (art. 6.6.2 RUE).



ESTRATTO RUE

Le aree in oggetto sono infine normate dal Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Parma con riferimento alla **Scheda Norma C8 – Strada Traversante Paradigna**.

A.5. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari di cui trattasi, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

A.6. CONSISTENZE

In relazione alle aree edificabili di cui trattasi, lo scrivente ha considerato ai fini estimativi la superficie fondiaria dei lotti, pari a:

- **Lotto B01: mq 2.338,00**
- **Lotto B13: mq 1.479,00**

A.7. VALORI DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima dei beni di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- consistenza commerciale dei lotti di cui al precedente paragrafo "Consistenze";
- destinazione prevista, a carattere "direzionale";
- indici di utilizzo fondiario (Uf) attribuiti ai lotti (pari a 0,81 mq/mq per il Lotto B01 e 0,54 mq/mq per il Lotto B13) e conseguentemente superficie lorda utile (SLU) ammissibile (alla luce dei valori applicati dallo scrivente nella tabella finale alla superficie fondiaria dei lotti, si evidenzia che è stato considerato un valore medio di stima pari a circa euro 200,00 per ogni mq di SLU);
- opere di urbanizzazione completate e collaudate (fatta eccezione per le aree destinate a verde) con conseguente presa in carico da parte del Comune delle aree di cessione;
- ubicazione all'interno del comparto denominato SPIP 2 (naturale espansione dell'ambito produttivo SPIP1), sito in loc. Cortile San Martino a Parma (PR), a breve distanza dalla città di Parma e dal casello autostradale di Parma – Autostrada A1 (circa 2,5 km), posizione quindi da ritenersi buona;
- posizionamento dei lotti nelle immediate adiacenze alla Strada Traversante di Paradigna (strada di penetrazione che si diparte dalla Strada Provinciale Colorno), importante e trafficato asse viario a servizio dell'intero ambito produttivo circostante al lotto oggetto di valutazione. Tale posizionamento garantisce un'ottima visibilità ai lotti di cui trattasi (in particolare per il lotto B01, la cui posizione in adiacenza alla strada è di particolare interesse);
- ampia potenzialità edificatoria dei lotti. Se da un lato i lotti dispongono di un elevato indice edificatorio (ampia SLU massima realizzabile), dall'altro va evidenziato che la limitata dimensione dei lotti costringe a realizzare edifici multipiano per sfruttare appieno la totale capacità dell'area, con conseguenti maggiori costi di costruzione degli edifici ivi insistenti;
- ampia disponibilità di aree invendute simili a quelle oggetto di valutazione. Tale situazione, unitamente alla crisi del mercato immobiliare, influisce sicuramente in modo negativo sulla valorizzazione dei lotti di cui trattasi.

Peraltro si è rilevato che molti lotti ubicati nel comparto di cui trattasi (quindi aventi caratteristiche del tutto analoghe ai lotti oggetto di valutazione) sono di compendio ad una procedura fallimentare, con conseguente probabile deprezzamento degli stessi in caso di vendita. Anche tale situazione influisce negativamente sul valore commerciale dei lotti oggetto di valutazione;

- presenza nei lotti oggetto di valutazione di materiale di risulta (macerie/residui di materiali provenienti da demolizioni). Allo stato tale situazione non crea problemi (non si è rilevata la presenza di materiali pericolosi o inquinanti). Le condizioni in cui si trova il comparto (assenza di sorveglianza) inducono comunque a pensare che tale situazione peggiorerà con il tempo. Si evidenzia che l'eventuale presenza di sostanze inquinanti (ad esempio cemento amianto) comporterebbe onerosi interventi di bonifica e smaltimento.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

LOTTO B01					
	mq 2.338,00	x euro/mq	160,00	= euro	374.080,00
LOTTO B13					
	mq 1.479,00	x euro/mq	110,00	= euro	162.690,00
Sommano in totale				= euro	536.770,00
Arrotondati prudenzialmente a				euro	536.000,00

~ * ~

Conclusioni:

Il valore di stima dei lotti dei 2 lotti edificabili (denominati **B01** e **B13**) a destinazione direzionale posizionati all'interno del comparto denominato SPIP 2, viene quindi quantificato dallo scrivente pari a **euro 536.000,00**.

5. IN SECONDO LUOGO

Area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR)

B.1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di ampia area di forma pressoché regolare (fatta eccezione per una propaggine che si estende in corrispondenza dell'angolo nord/ovest) che detiene una superficie catastale pari a mq 27.775,00, il tutto ricompreso tra Via Reggio (a nord) e la linea ferroviaria (a sud).



VEDUTA DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

L'area risulta pianeggiante e totalmente inghiaziata. La stessa è posta ad una quota superiore rispetto al livello stradale di Via Reggio di circa 2,50/3,00 mt (un'eventuale progetto di riqualificazione dell'area dovrà tenere in conto di onerosi interventi di sbancamento atti a portare la quota del terreno fino al livello stradale di Via Reggio).

L'accesso avviene da Via Savani, tramite stradello privato che consente di superare l'attuale dislivello presente rispetto alla pubblica via.

Sull'area di cui trattasi insistono attualmente una serie di edifici e manufatti (palazzina uffici e servizi, officina, magazzini, depositi, locali tecnici, binari ferroviari, ecc.) destinati prettamente all'utilizzo da parte di Ferrovie dello Stato.

Un eventuale piano di riqualificazione dell'area dovrà necessariamente prevedere la demolizione degli stessi, in quanto non recuperabili per altra destinazione.

Peraltro, considerando anche l'attuale destinazione d'uso dell'area, è ipotizzabile che la stessa sia interessata dalla presenza di residui di materiali inquinanti (cemento amianto, olii esausti, ecc.), con conseguenti necessari e onerosi interventi di bonifica e smaltimento.

Infine si segnala che, come evidenziato dalla proprietà, l'eventuale attuazione di un piano di riqualificazione dell'area è legata allo spostamento in altra sede dell'attuale palazzina uffici a servizio delle Ferrovie dello Stato.



VEDUTA GENERALE AREA



VEDUTA GENERALE AREA



VEDUTA GENERALE AREA



VEDUTA GENERALE AREA



VEDUTA GENERALE AREA

B.2. DATI CATASTALI

I lotti edificabili di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Parma (Codice: G337A) – Sezione di Parma

Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	Reddito R.A.
2	862	-	ente urbano	-	2	75	75	-	-

Intestazione e titolo:

- **"AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A."** con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	Reddito R.A.
2	313	-	ferrovia sp	-		02	00	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Parma (Codice: G337) – Sezione Urbana 001

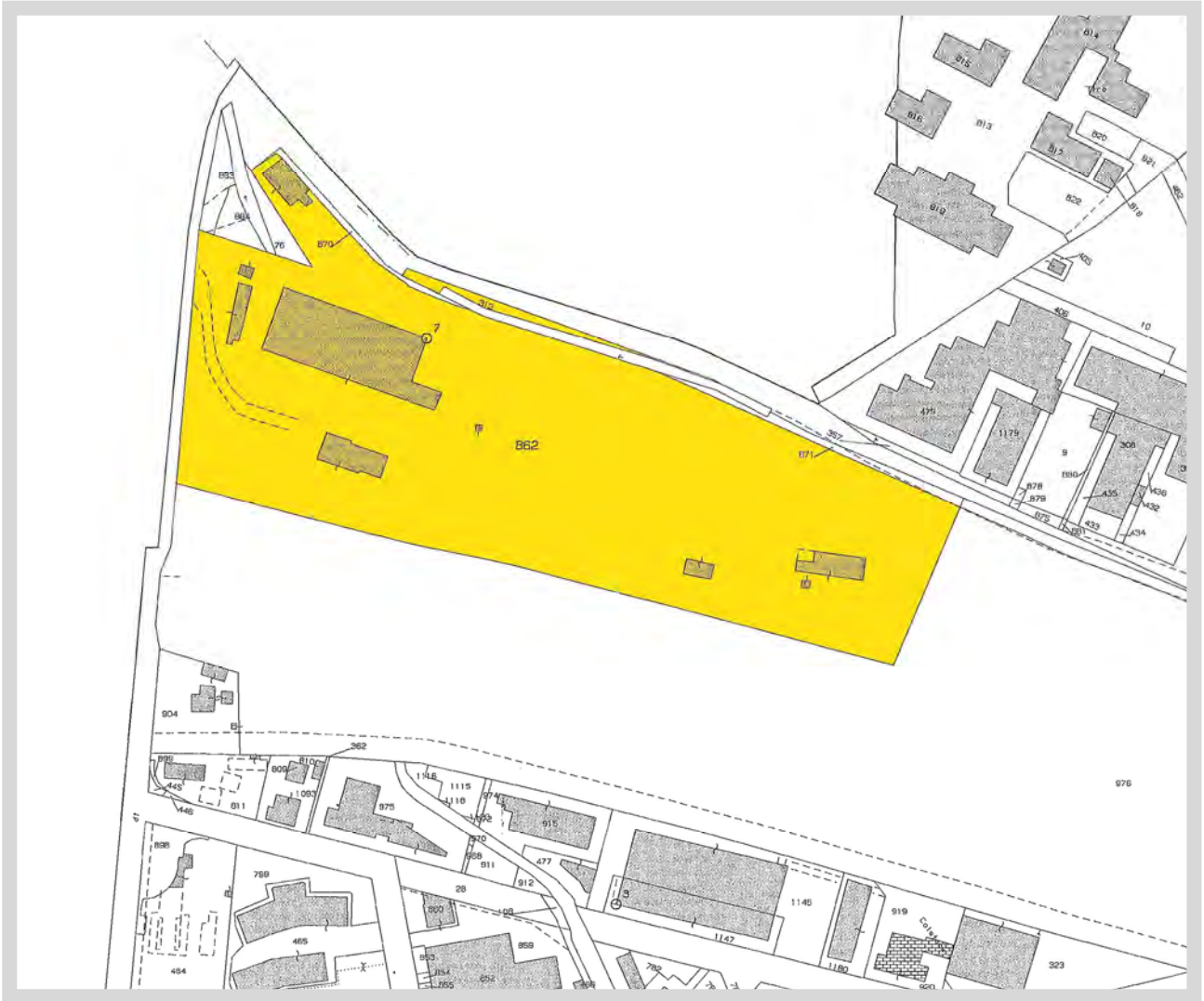
Intestazione e titolo:

- **"AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A."** con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi					Dati di classamento		
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
2	862	-	1	in corso di definiz.	-	-	-

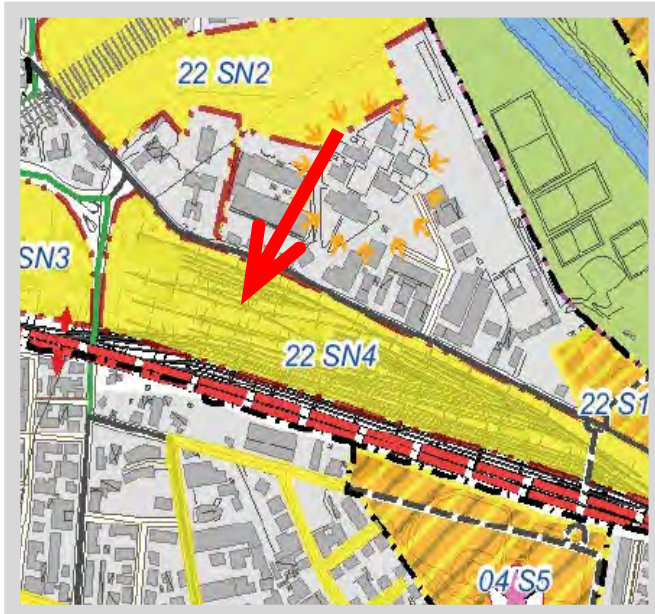
Indirizzo: Via Reggio SNC; piano T-1-2



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

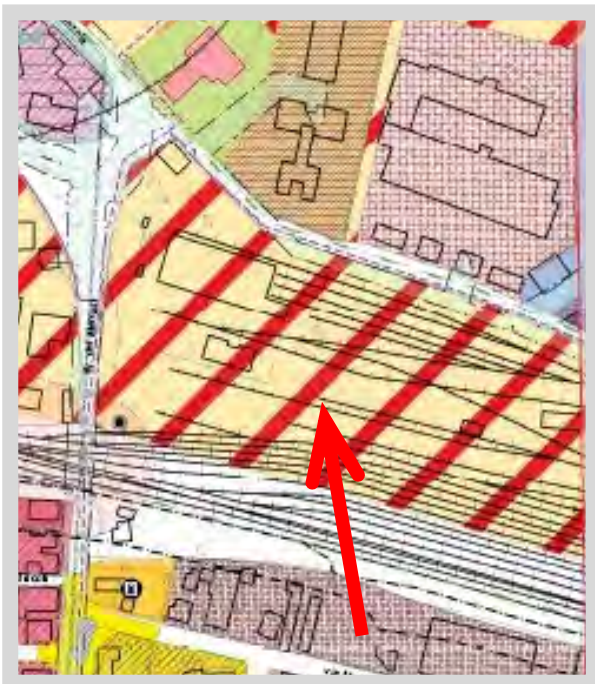
B.3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area di cui trattasi è individuata nel Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Parma come **SUB-AMBITO 22SN4** con funzione caratterizzante direzionale/commercio.



ESTRATTO PSC

La stessa è classificata nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma come **SCHEDE NORMA** (art. 3.2.52 RUE).



ESTRATTO RUE

Per quanto concerne il Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Parma, lo scrivente ha verificato che fino all'anno scorso l'area di cui trattasi rientrava nella programmazione operativa mediante la **Scheda Norma D/3 – Ex scalo merci Via Reggio**.

Nota: tale classificazione è in realtà venuta meno in quanto la scheda norma di cui trattasi risulta essere scaduta (con cessazione della sua efficacia).

Come riscontrato anche tramite un incontro con funzionari del settore Urbanistica presso il Direzionale Uffici Comunali (DUC) del Comune di Parma, al fine di poter attuare un futuro intervento, la società STU AREA STAZIONE S.P.A. dovrà pertanto presentare una proposta di inserimento dell'area nel POC.

Contestualmente alla redazione di POC, che preveda l'attuazione del sub-ambito di cui trattasi, dovrà inoltre essere predisposta la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del POC.

Il POC potrà essere adottato contestualmente all'adozione di un Piano Urbanistico Attuativo, ma i probabili tempi necessari per poter concludere il procedimento sono indicativamente quantificabili pari ad almeno un anno e mezzo circa, e comunque dipenderanno da molteplici scelte progettuali e politiche.

Sino all'adozione del futuro POC, all'interno dell'area di cui trattasi sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso senza aumento di volumetria all'interno delle funzioni ammesse nella zona urbanistica previgente.

Attualmente è quindi possibile procedere al "recupero e riutilizzo" degli esistenti fabbricati insistenti sull'area in oggetto. Tuttavia, la particolare destinazione (palazzina uffici e servizi, officina, magazzini, depositi, locali tecnici, ecc. destinati prettamente all'utilizzo da parte di Ferrovie dello Stato) e la vetustà degli stessi, rende difficilmente possibile un riutilizzo per una diversa destinazione d'uso.

La valorizzazione dell'area è quindi strettamente legata all'eventuale reinserimento dell'area nel POC e alle previsioni attuative che saranno attribuite alla stessa.

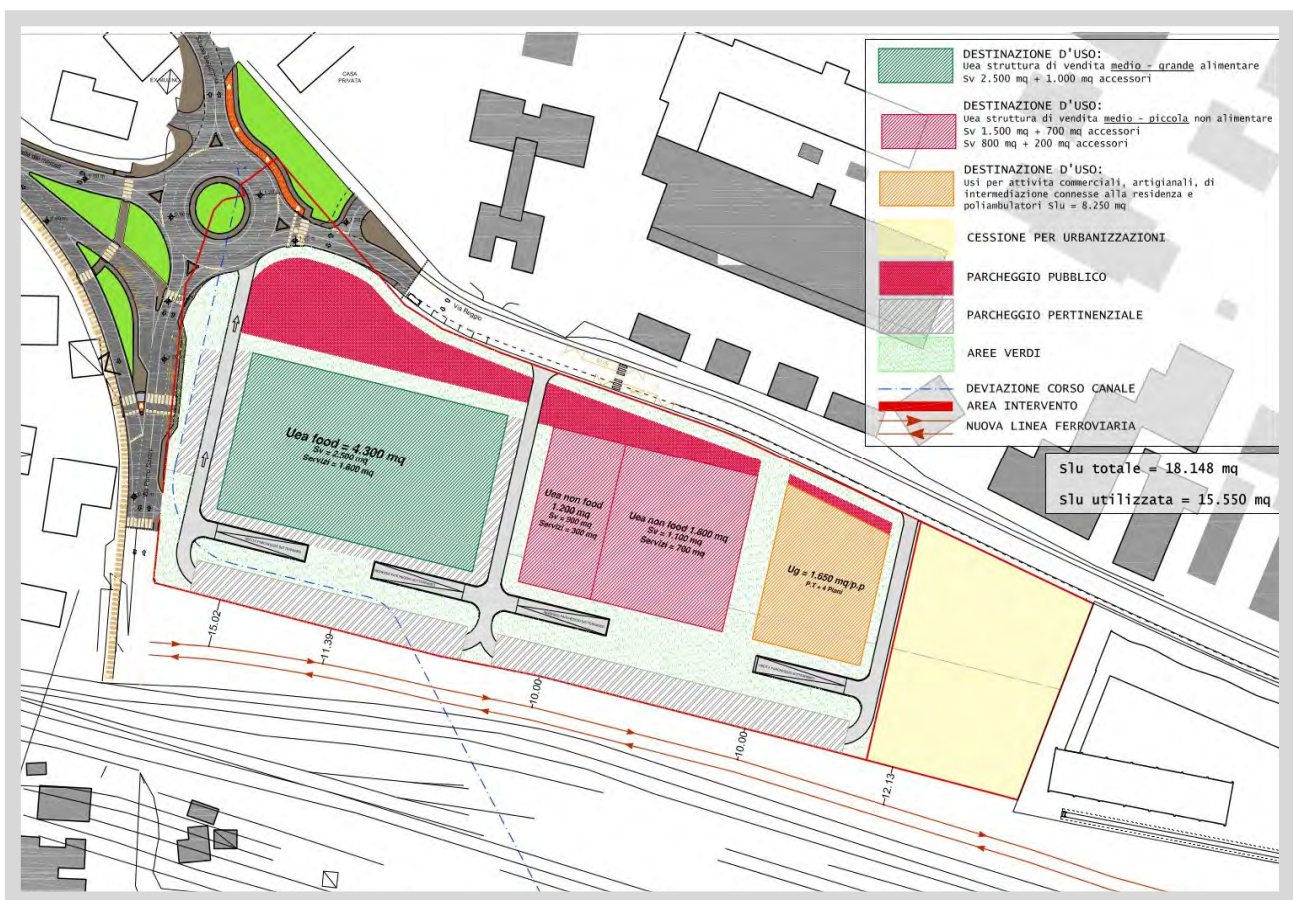
Le attuali possibilità di intervento previste, unitamente alle odierni incertezze che gravano sull'area (necessità di nuovo inserimento dell'area nel POC, con conseguenti incognite a livello di tempistiche e subordinazione a molteplici scelte progettuali e politiche dell'Amministrazione Comunale) limitano ovviamente il valore commerciale del terreno alla data attuale e la commerciabilità dello stesso.

B.4. IPOTESI DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

La società richiedente ha fornito allo scrivente diversi “studi di fattibilità” riguardanti l’area di cui trattasi. Tutte le soluzioni prevedono analoghe soluzioni di progetto, con differenze che riguardano le superfici degli edifici da realizzarsi. Le ipotesi sono da intendersi “di massima” in quanto analizzano solamente i parametri e gli standard delle ipotesi di progetto, senza entrare nel dettaglio dell’intervento.

A titolo indicativo, lo scrivente ha illustrato qui di seguito una delle soluzioni proposte.

L’ipotesi di intervento di riqualificazione presa in esame dallo scrivente prevede l’attuazione dell’ambito di cui trattasi in tre diversi comparti denominati **A, B e C**.



Il **COMPARTO A** prevede la realizzazione di una struttura di vendita alimentare medio-grande avente una SLU totale pari a mq 4.300,00, di cui:

- mq 2.500,00 per superfici di vendita;
- mq 1.800,00 per superfici destinate a servizi.

Gli standard totali richiesti per il Comparto A sono pari a:

- verde = mq 2.580,00;
- parcheggi pubblici = mq 1.720,00;
- parcheggi pertinenziali = mq 7.812,50, di cui mq 4.770,07 ubicati al piano seminterrato, mq 1.934,86 ubicati su struttura adiacente al muro di contenimento confinante con la ferrovia, mq 1.181,82 a raso.

Il numero dei posti auto garantiti è pari a:

- pubblici = 69 posti auto;
- perinenziali = 313 posti auto.

Il **COMPARTO B** prevede la realizzazione di una struttura di vendita non alimentare di tipo medio avente una SLU totale pari a mq 3.000,00, di cui:

- B.1. COMMERCIALE NON ALIMENTARE = mq 900,00 per superfici di vendita + mq 300,00 per superfici destinate a servizi = mq 1.200,00;
- B.2. COMMERCIALE NON ALIMENTARE = mq 1.100,00 per superfici di vendita + mq 700,00 per superfici destinate a servizi = mq 1.800,00.

Gli standard totali richiesti per il Comparto B sono pari a:

- verde = mq 1.800,00;
- parcheggi pubblici = mq 1.200,00;
- parcheggi pertinenziali = mq 2.500,00 ubicati al piano seminterrato.

Il numero dei posti auto garantiti è pari a:

- pubblici = 48 posti auto;
- perinenziali = 100 posti auto.

Il **COMPARTO C** prevede la realizzazione di un edificio di tipo direzionale (destinato a poliambulatori e uffici) avente una SLU totale pari a mq 8.250,00.

Gli standard totali richiesti per il Comparto C sono pari a:

- verde = mq 4.950,00;
- parcheggi pubblici = mq 3.300,00;
- parcheggi pertinenziali = mq 2.475,00 ubicati su struttura adiacente al muro di contenimento confinante con la ferrovia.

Il numero dei posti auto garantiti è pari a:

- pubblici = 132 posti auto;
- perinenziali = 99 posti auto.

Tuttavia, alla data attuale, tale proposta di intervento risulta essere una mera "ipotesi".

Come già precisato, prima della possibile attuazione di qualsiasi riqualificazione dell'area, la società STU AREA STAZIONE S.P.A. dovrà provvedere a presentare una proposta di nuovo inserimento dell'area nel POC, con conseguenti incognite sia a livello di tempistiche sia ovviamente per quelle che potranno essere le determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

B.5. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari di cui trattasi, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Alla luce dell'attuale posizione urbanistica del bene, il parametro in concreto più riferibile ad un eventuale mercato appare la SLU ammissibile.

B.6. CONSISTENZE

In relazione all'area di cui trattasi, lo scrivente ha considerato ai fini estimativi la superficie lorda utile (SLU) massima ammissibile prevista dal PSC, pari a **mq 18.148,00**.

B.7. VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima dell'area di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- attuale destinazione urbanistica.
In particolare si evidenzia che per quanto concerne il Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Parma, lo scrivente ha verificato che fino all'anno scorso l'area di cui trattasi rientrava nella programmazione operativa mediante la **Scheda Norma D/3 – Ex scalo merci Via Reggio**. Tale classificazione è venuta meno in quanto la scheda norma di cui trattasi risulta essere scaduta (con cessazione della sua efficacia). Al fine di poter attuare un futuro intervento, la società STU AREA STAZIONE S.P.A. dovrà quindi elaborare e presentare una proposta di inserimento dell'area nel POC.
- conseguenti incognite sia a livello di tempistiche per completare l'iter burocratico sia ovviamente per quelle che potranno essere le determinazioni dell'Amministrazione Comunale;
- consistenza dell'area di cui al precedente paragrafo "Consistenze";
- ubicazione dell'area oggetto di intervento, posizionata tra Via Reggio e la linea ferroviaria;
- un eventuale progetto di riqualificazione dell'area dovrà tenere in conto di onerosi interventi di sbancamento atti a portare la quota del terreno fino al livello stradale di Via Reggio (l'area è posta ad una quota superiore rispetto al livello stradale di Via Reggio di circa 2,50/3,00 mt);
- un eventuale piano di riqualificazione dell'area dovrà necessariamente prevedere la demolizione degli stessi, in quanto non recuperabili per altra destinazione (ulteriori costi). Peraltro, considerando anche l'attuale destinazione d'uso dell'area, è ipotizzabile che la stessa sia interessata dalla presenza di residui di materiali inquinanti (cemento amianto, olii esausti, ecc.), con conseguenti necessari e onerosi interventi di bonifica e smaltimento.
- ampia disponibilità di aree invendute similari a quelle oggetto di valutazione. Tale situazione influisce sicuramente in modo negativo sulla valorizzazione dei lotti di cui trattasi.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alla porzione immobiliare di cui trattasi il seguente valore di stima:

mq 18.148,00 (SLU) x euro/mq 250,00 = euro 4.537.000,00

~ * ~

Conclusioni:

Il probabile valore di stima dell'area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR), viene quindi quantificato dallo scrivente pari a **euro 4.537.000,00**.

6. IN TERZO LUOGO

Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

C.1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di ampia area edificabile avente una superficie totale pari a circa 17.800,00 mq, posta a nord della stazione ferroviaria di Parma, facente parte del più ampio progetto di riqualificazione urbana denominato "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI".



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

L'area di cui trattasi, individuata come "**II STRALCIO**", è ricompresa in un contesto residenziale posto tra gli assi viari primari costituiti da Via Trento (a est) e Via Europa (a ovest).

A sud del comparto oggetto di valutazione è presente il "**I STRALCIO**", blocco costituito da un complesso di edifici a carattere direzionale-commerciale-ricettivo (complesso di nuova edificazione, già ultimato e in uso), e dalla nuova stazione ferroviaria di Parma.

Attualmente le aree oggetto di valutazione si presentano prive di edifici o manufatti (si è proceduto alla pressoché totale demolizione dei fabbricati esistenti che vi insistevano ed alla bonifica dei terreni) e completamente pianeggianti.

Il livello di campagna delle aree è posto alla quota del livello stradale.

Alla data del sopralluogo si è riscontrato che attualmente sono presenti strade di uso pubblico (aree comunque di proprietà AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A.) che attraversano il comparto definito dal "II STRALCIO". I percorsi di tali strade (Via Alessandria, Via Adamello, Via Brennero, ecc.) subiranno modifiche a seguito della riqualificazione urbana del "II STRALCIO".



VEDUTA II STRALCIO



VEDUTA II STRALCIO



VEDUTA II STRALCIO



VEDUTA II STRALCIO

C.2. DATI CATASTALI

L'area di cui trattasi risulta così censita:

Catasto Terreni del Comune di Parma (Codice: G337A) – Sezione di Parma

Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	Reddito R.A.
3	582	-	ente urbano	-		00	36	-	-
3	593	-	ente urbano	-		01	67	-	-
3	604	-	ente urbano	-		62	87	-	-
3	630	-	ente urbano	-		82	05	-	-
3	754	-	ente urbano	-		01	60	-	-

Intestazione e titolo:

- "AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A." con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	Reddito R.A.
3	550	-	relit strad	-		06	38	-	-
3	551	-	relit strad	-		02	94	-	-
3	563	-	relit strad	-		08	62	-	-
3	745	-	relit strad	-		09	93	-	-
3	748	-	prato	-		00	75	euro 0,33	euro 0,25
3	750	-	relit strad	-		00	42	-	-



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Parma (Codice: G337) – Sezione Urbana 001

Intestazione e titolo:

- "AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A." con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	582	1	1	D/1	-	-	euro 58,00
Indirizzo:				Via Trento n. 34; piano T			

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	593	-	-	area urbana	-	167 mq	-
Indirizzo:				Via Trento; piano T			

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	604	-	-	area urbana	-	6287 mq	-
Indirizzo:				Via Trento n. 34; piano T			

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	630	1	-	unità collabenti	-	-	-
Indirizzo:				Strada Alessandria n. 7/A; piano S1-T-1			

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	630	2	-	unità collabenti	-	-	-
Indirizzo:				Strada Alessandria n. 7/A; piano T			

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	754	-	-	area urbana	-	160 mq	-
Indirizzo:				Via Alessandria; piano T			

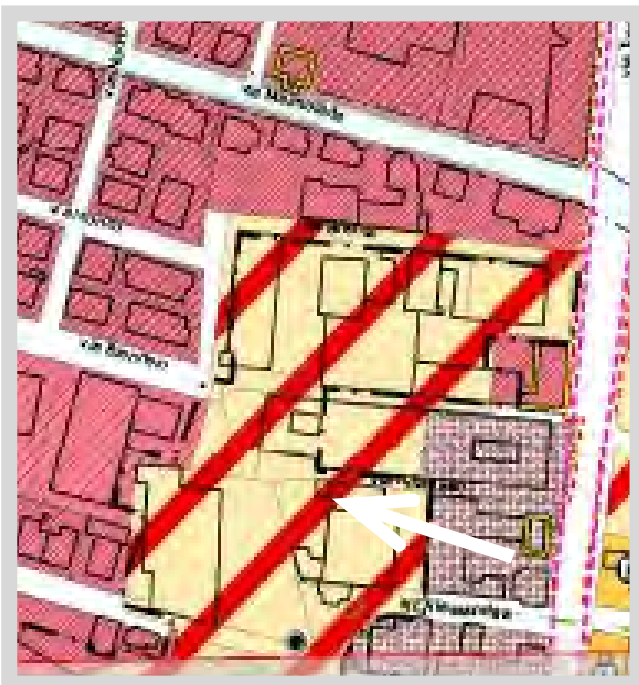
C.3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area di cui trattasi è individuata nel Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Parma come **SUB-AMBITO 06SN1**.



ESTRATTO PSC

La stessa è classificata nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma come **SCHEDE NORMA** (art. 3.2.52 RUE).



ESTRATTO RUE

Le aree in oggetto sono infine normate dal Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Parma dalla **Scheda Norma A/2 – Stazione FF.SS.**

C.4. INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE IN PROGETTO

C.4.1. Dati urbanistici del progetto

L'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana che riguarda l'area di cui trattasi fa parte dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29/04/2004, seguito da ratifica di adesione mediante Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 24/05/2004, approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 28/06/2004 prot. 66885 e pubblicato sul BURER in data 01/09/2004, e successivo Accordo Integrativo all'Accordo di Programma del 01/04/2010, di cui alla delibera consiliare n. 137 dl 10/11/2009.

Il Programma di Riqualificazione Urbana "STAZIONE F.S. EX BOSCHI" presenta le seguenti principali caratteristiche:

- superficie del comparto: mq 84.264,78;
- superficie lorda utile di progetto: mq 40.000,00, oltre alla superficie esistente pari a mq 5.010,00 per la quale è previsto il recupero, (totale Slu di progetto 45.010,00) di cui:
 - superficie lorda utile residenziale: mq 12.850,00;
 - superficie lorda utile non residenziale: mq 32.160,00.

La Slu totale di progetto è così suddivisa nei tre stralci che costituiscono il Piano di cui trattasi:

- Slu I Stralcio: mq 18.881,00;
- Slu II Stralcio: mq 20.365,00;
- Slu III Stralcio: mq 5.764,00.

La superficie di progetto degli standard urbanistici è complessivamente pari a mq 60.430,14, di cui:

- aree di interesse comune e verde attrezzato: mq 33.607,95;
- parcheggi pubblici: mq 10.749,80;
- strade: 16.072,39.

Sono inoltre previsti mq 19.949,30 per parcheggi privati pertinenziali.

C.4.2. Dati relativi al "Il Stralcio"

L'area relativa al "Il STRALCIO" del "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI, come riportato dalla documentazione fornita allo scrivente dalla società richiedente, consente la realizzazione di una superficie utile lorda totale pari a mq 20.357,69, così distinta:

- a destinazione residenziale: **mq 8.712,08**
- a destinazione commerciale: **mq 7.890,98**
- a destinazione direzionale: **mq 3.754,63**

Il progetto di cui al "Il STRALCIO" prevede la realizzazione di due edifici in linea (che si svilupperanno lungo la direzione già definita dai fabbricati di cui al "I Stralcio") elevati a cinque piani fuori terra. Nei primi due piani fuori terra troverebbero spazio le unità commerciali, mentre gli ultimi tre piani saranno destinati alle abitazioni.

I due edifici sopra menzionati verranno realizzati nei lotti di seguito denominati "A-D" e "C".

Tra i due edifici di cui sopra, in corrispondenza dell'estremità nord, è prevista la realizzazione di un terzo edificio a "torre", elevato a tredici piani fuori terra e adibito ad uffici e spazi commerciali (questi ultimi posizionati al piano terra). Il lotto relativo alla "torre" è individuato dalla lettera "E".



EDIFICAZIONI IN PROGETTO

Al piano interrato saranno realizzate le autorimesse e i posti auto (dal progetto fornito sono individuabili poco più di **200 box/posti auto**).

Il progetto fornito dalla società richiedente prospetta quindi la seguente ripartizione delle componenti immobiliari che costituiranno il complesso edificato di cui trattasi (ripartizione distinta secondo i tre lotti A-D, C ed E):

Lotto A-D	Superficie lorda utile residenziale	mq	4.190,04
	Superficie lorda utile commerciale	mq	4.152,38
	Superficie lorda utile direzionale	mq	-
	Box auto	n.	57
Lotto C	Superficie lorda utile residenziale	mq	4.522,00
	Superficie lorda utile commerciale	mq	3.394,38
	Superficie lorda utile direzionale	mq	-
	Box auto	n.	58
Lotto E	Superficie lorda utile residenziale	mq	-
	Superficie lorda utile commerciale	mq	344,22
	Superficie lorda utile direzionale	mq	3.754,63
	Posti auto	n.	89

Operativamente si prevede che le opere di urbanizzazione e il piano interrato degli edifici (comprendente quindi anche le fondazioni degli stessi) verranno realizzati dalla società richiedente, con affidamento dei lavori (preventivati pari a **euro 11.973.632,72** - come da computo metrico estimativo fornito dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A.) tramite bando pubblico.

Il costo sopra esposto è così ripartito:

- Costi per urbanizzazione	= euro	4.086.962,45
- Costi per il piano interrato degli edifici	= euro	7.886.670,27
Sommano	euro	11.973.632,72

La ditta assegnataria delle opere di cui trattasi avrà inoltre l'onere di acquisire il lotto su cui sorgerà l'edificio a "torre", per il quale è già stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 511/2014 del 16/07/2015 (titolo abilitativo che prevede la realizzazione di un edificio direzionale/commerciale - la società STU AREA STAZIONE S.P.A. ha riferito che provvederà alla predisposizione di idonea variante per l'eventuale destinazione residenziale della "torre").

L'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede quindi l'alienazione dei lotti edificabili con le seguenti caratteristiche atte a favorire lo sviluppo dell'area stessa:

- opere di urbanizzazione già eseguite;
- opere di fondazione degli edifici già eseguite;
- piano interrato già realizzato (al grezzo);
- permesso di costruire per l'edificio privato da realizzarsi già rilasciato da parte del Comune;
- nessun onere/costo di costruzione da versare al Comune.

Lo scrivente valuta molto positivamente tale iniziativa di STU.

Nel periodo attuale, di forte crisi, una "regia" progettuale per le opere comuni ed una importante compartecipazione agli oneri costruttivi ed urbanistici da parte di STU AREA STAZIONE S.P.A. può effettivamente costituire un ottimo "volano" per incentivare l'iniziativa, peraltro comunque impegnativa e rischiosa per un imprenditore nell'attuale contesto generale.

C.5. CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di aree ove è prevista l'edificazione di un complesso immobiliare di dimensioni ragguardevoli e a destinazione "mista" (residenziale/commerciale/direzionale) risulta di difficile applicazione un criterio sintetico comparativo che tenga in conto di prezzi di mercato per beni analoghi (ovviamente mancano riferimenti significativi per aree aventi tali caratteristiche).

Pertanto, non essendo possibile formare una scala di valori noti cui fare riferimento, si è adottato il procedimento analitico ricorrendo al **valore di trasformazione**.

Tale valore deriva, in estrema sintesi, dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

Avremo pertanto:

$$\text{Valore area} = \frac{Vm - (Kc + Op + Ov + Of + P)}{(1 + r)^n}$$

Ove:

Vm = valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare;

Kc = costi di costruzione;

Op = oneri professionali;

Ov = oneri vari;

Of = oneri finanziari;

P = profitto;

r = saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare;

n = numero di anni necessari a procedere alla trasformazione.

Nel paragrafo seguente sono stati determinati tutti gli elementi adottati per la stima dell'area di cui trattasi.

C.6. STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Vengono di seguito individuate le varie componenti adottate per procedere ad individuare il valore dell'area di cui trattasi.

C.6.1. Consistenza commerciale delle porzioni immobiliari da realizzare

Come evidenziato al paragrafo C.4., il progetto fornito dalla società richiedente prospetta la seguente ripartizione delle componenti immobiliari che costituiranno il complesso edificato (ripartizione distinta secondo i tre lotti A-D, C ed E):

Lotto A-D	Superficie lorda utile residenziale	mq	4.190,04
	Superficie lorda utile commerciale	mq	4.152,38
	Superficie lorda utile direzionale	mq	-
	Box auto	n.	57
Lotto C	Superficie lorda utile residenziale	mq	4.522,00
	Superficie lorda utile commerciale	mq	3.394,38
	Superficie lorda utile direzionale	mq	-
	Box auto	n.	58
Lotto E	Superficie lorda utile residenziale	mq	-
	Superficie lorda utile commerciale	mq	344,22
	Superficie lorda utile direzionale	mq	3.754,63
	Posti auto	n.	89

Le superfici sopra individuate fanno tuttavia riferimento alla **Slu** (superficie lorda utile).

Come riportato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) di Parma, per Superficie lorda utile (Slu) di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di (si riporta a seguire l'estratto delle norme):

- a1) scale comuni, androni comuni e vani ascensore, ciascuno con i relativi muri di competenza;
- a2) autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu e con altezza massima di m. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso, anche non strutturale, di copertura, con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra ovvero degli androni di manovra coperti.
- a3) autorimesse con altezza superiore a m. 2,60 rilasciate tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;
- a4) cantine con altezza non superiore a m. 2,60;
- a5) sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura (in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria) e rapporto illuminante inferiore a 1/10;
- a6) le logge, i balconi, i porticati d'uso pubblico, privato o condominiale;
- a7) locali accessori per gioco dei bambini o di uso condominiale, i servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli da collocarsi al piano interrato o seminterrato, al piano terreno e nel sottotetto. Nel sottotetto l'altezza media dei servizi tecnici non può essere superiore a

ml 2,40 ed è computata con riferimento all'altezza media del vano relativo misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura ed in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria, mentre negli altri piani l'altezza non può essere superiore a ml. 2.60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale;

a8) I vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento ed ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) le cui dimensioni dovranno essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche;

a9) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m. 2,60 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze;

a10) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati all'uso Uia, fino al limite del 10% della superficie lorda utile della zona urbanistica di appartenenza.

b) I vani di cui alle precedenti lettere a4), a5), a7), a8), non sono conteggiati ai fini della definizione della superficie lorda utile qualora la loro sommatoria non superi il 60% della Slu. Fanno eccezione, ai fini del raggiungimento della percentuale di cui sopra, i sottotetti a5) degli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera, plurifamiliari sino a 500 mq di slu e negli altri edifici residenziali dove l'unità immobiliare si sviluppa da terra a tetto, purchè i sottotetti rimangano all'interno della proiezione del volume. I locali completamente interrati su tutti i lati ricavati sotto il sedime del fabbricato principale possono eccedere il limite massimo del 60% di cui sopra.

c) I vani di cui al precedente punto a2), a3), a4), a5), a7) ad esclusione dei locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, per i quali valgono i requisiti dimensionali ed igienico sanitari dell'Allegato C3 art. 14, possono essere collocati unicamente ai piani seminterrati, terra e sottotetto dell'edificio.

d) Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:

d1) l'intero spessore dei muri perimetrali eccedenti i 30 cm, fatto salvo gli elementi premiali previsti dal regolamento energetico;

d2) le serre solari con funzione bioclimatica, secondo le modalità previste dal regolamento energetico;

d3) eventuali altre misure di risparmio previste dal regolamento energetico.

d4) locali destinati a "spazi sociali" (intesi quali spazi di fruizione collettiva ed al servizio della residenza) previsti esclusivamente per i lotti di Edilizia Residenziale Sociale; tali spazi potranno essere realizzati all'interno dei lotti edificabili di ERS oppure anche in esterno su spazi pubblici, previo assenso della Amministrazione Comunale. Tali locali avranno altezza maggiore o uguale a m. 2,70 al fine della loro agibilità (e saranno assoggettati a procedura di conformità edilizia), saranno ubicati al piano terreno degli edifici oppure anche in corpi di fabbrica esterni agli edifici ed autonomi dal punto di vista funzionale (appunto al fine di consentire la massima fruibilità collettiva degli spazi stessi), avranno una Superficie Utile non superiore al 25% della Slu dei lotti di ERS di cui sono pertinenza, dovranno essere asserviti con atto notarile agli immobili di cui sono pertinenza e non potranno in alcun modo essere alienati se non per cessione gratuita alla Amministrazione Comunale qualora questa lo richieda.

[...]

Tra le varie superfici escluse dalla computazione della Slu (vd. sopra) sono ricomprese varie componenti considerate invece ai fini della determinazione della superficie commerciale di vendita (balconi, terrazzi, porticati, ecc.).

Lo scrivente, al fine di ricomprendere tali superfici, ha applicato una maggiorazione forfettaria che tenga conto della loro presenza ai fini della determinazione delle superfici vendibili.

La Slu relativa alle superfici residenziali è stata maggiorata del 15%.

La Slu relativa alle superfici commerciali è stata maggiorata del 5%.

La Slu relativa alle superfici direzionali è stata maggiorata del 10%.

I box/posti auto sono stati quantificati "a unità" e non sono state quindi applicate maggiorazioni.

Si hanno quindi le seguenti consistenze commerciali:

					Cons. commerciale	
Lotto A-D	Slu residenziale	mq	4.190,04	+ 15%	= mq	4.818,55
	Slu commerciale	mq	4.152,38	+ 5%	= mq	4.360,00
	Slu direzionale	mq	-	+ 10%	= mq	-
	Box auto	n.	57	-	= n.	57,00

					Cons. commerciale	
Lotto C	Slu residenziale	mq	4.522,00	+ 15%	= mq	5.200,30
	Slu commerciale	mq	3.394,38	+ 5%	= mq	3.564,10
	Slu direzionale	mq	-	+ 10%	= mq	-
	Box auto	n.	58	-	= n.	58,00

					Cons. commerciale	
Lotto E	Slu residenziale	mq	-	+ 15%	= mq	-
	Slu commerciale	mq	344,22	+ 5%	= mq	361,43
	Slu direzionale	mq	3.754,63	+ 10%	= mq	4.130,09
	Box auto	n.	89	-	= n.	89,00

C.6.2. Determinazione del probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm)

Per la determinazione del probabile valore di mercato di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Si riportano a seguire le risultanze delle verifiche e dei riscontri effettuati dallo scrivente.

PREZZI CORRENTI DI MERCATO

Al fine di verificare l'analisi dei valori di mercato correnti all'attualità per immobili simili a quelli in progetto ricompresi nel "II e III STRALCIO", lo studio dello scrivente ha approfondito la situazione attuale del mercato immobiliare con particolare riferimento alle realtà immobiliari presenti in zona.

Nelle immediate vicinanze dell'area in analisi sono infatti presenti due iniziative immobiliari di notevole rilievo (entrambe ultimate) che presentano caratteristiche simili al complesso immobiliare da edificarsi in particolare sul "II STRALCIO".

Trattasi dell'iniziativa immobiliare denominata "are@parma" (definita dal "I STRALCIO" del progetto di riqualificazione urbana denominato "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI" – ubicata immediatamente a sud del comparto oggetto di valutazione) e dell'iniziativa denominata "Link" (ubicata a circa 200 mt dall'area oggetto di analisi).



Si sono raccolte quindi informazioni aggiornate fra l'altro, sia direttamente presso l'ufficio vendite "are@parma" (ove è stato verificato il *listino vendite aggiornato*), sia tramite visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Parma - ex Conservatoria RR.II. (ove si sono verificati i prezzi dichiarati negli atti di vendita già rogati).

A seguire viene sinteticamente riportato quanto emerso da tale indagine (**periodo di riferimento: giugno 2016**).

- **Iniziativa immobiliare denominata "are@parma"**



Trattasi di iniziativa immobiliare di notevole rilievo facente parte del "I STRALCIO" del progetto di riqualificazione urbana denominato "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI", il tutto posizionato immediatamente a sud del comparto oggetto di valutazione.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è costituito da due edifici in linea (che si sviluppano perpendicolarmente all'adiacente linea ferroviaria) a carattere residenziale-commerciale-terziario, con caratteristiche del tutto simili a quanto previsto per il "I STRALCIO".

Anche in questo caso è infatti presente un piano terra destinato ad attività commerciali, mentre ai piani superiori sono presenti le unità destinate alle abitazioni e agli uffici.

Da colloqui presso l'"area vendite" si sono assunte le seguenti informazioni.

Unità residenziali

La tipologia delle unità presenti nel complesso è di tipo medio/piccolo (trilocali e bilocali).

I prezzi medi di vendita attualmente proposti risultano leggermente inferiori rispetto al 2015 (il listino prezzi è stato aggiornato recentemente).

Tali prezzi risultano pari a euro/mq **2.450,00/2.500,00** per un'unità posta al piano primo, con una maggiorazione di euro/mq **20,00/30,00** in più per ogni piano.

Trattandosi di n. 5 piani fuori terra, il prevedibile prezzo alla vendita risulta quindi pari a **2.550,00/2.620,00** euro/mq.

Il prezzo fa riferimento ad un'abitazione "finita" (con predisposizione impianto di condizionamento e dotazione di allarme volumetrico), completa di cantina di pertinenza e già fornita di cucina con elettrodomestici.

Il margine di trattativa è stato riferito indicativamente pari a circa il **5%**.

Su un totale di 56 unità di tipo residenziale risultano attualmente venduti solo 18 appartamenti (circa 1/3), mentre un ulteriore terzo è stato posto in locazione.

Entrando nel dettaglio, risulta una buona richiesta (e vendita) di unità di taglio piccolo (bilocali e/o unità immobiliari fino a 55 mq circa), mentre non trovano ad oggi riscontro con le richieste del mercato le unità abitative con due camere da letto (trilocali).

Effettivamente la "zona stazione" non è in generale richiesta dalle famiglie, che necessitano normalmente di due camere da letto, mentre trova riscontro con la clientela "business" e "studenti".

Unità ad uso ufficio

I prezzi medi di vendita attualmente proposti (listino aggiornato recentemente) sono pari a euro/mq **2.800,00/2.900,00**.

Il prezzo fa riferimento ad un'unità "finita", completa di impianti, cablatura e pavimento galleggiante.

Il margine di trattativa è stato riferito possibile fino al **10%**.

Le unità a destinazione terziario/direzionale in realtà sono state poste in locazione e risulterebbero occupati circa i 2/3 delle unità disponibili.

Il canone di locazione annuo è stato riferito pari a circa 130,00 euro/mq per anno, con la possibilità a partire dal 7° anno di locazione (la disdetta è ammessa dal 4° anno di locazione) ad una compartecipazione della proprietà al fatturato dei conduttori, con un conseguente incremento potenziale del canone rispetto ai valori attuali.

Resta inteso che le locazioni hanno avuto inizio da circa 1 anno, pertanto si ritiene corretto, ai fini valutativi, tenere in conto principalmente della redditività oggi realmente acquisita.

Unità commerciali

Alla data attuale, su un totale di 9 unità disponibili, risulta occupata solamente un'unità con contratto di locazione.

Il funzionario di "are@parma" ha riferito che, pur essendoci state richieste da parte di attività commerciali di "secondo piano" (sale slot, bazar "cinesi", ecc.) è intenzione della proprietà mantenere un target di livello alto, al fine di garantire un maggior prestigio dell'intervento nel suo complesso.

Il canone anche per i locali ad uso commerciale è inizialmente pari a 130,00/140,00 euro/mq per anno, con le condizioni già indicate per le unità a destinazione terziario/direzionale.

Resta inteso che, mentre per le unità a destinazione terziario/direzionale le vendite non risulterebbero decollare ma quantomeno la locazione ha trovato un discreto/buon riscontro nel mercato, per le unità a destinazione commerciale ad oggi non risulta alcuna appetibilità, sia all'acquisto sia alla locazione. Chi scrive ritiene che tale problematica sia legata soprattutto alla posizione del complesso (vicinanza alla stazione) e alla mancanza di parcheggi "a raso" nelle immediatezze del complesso.

Va altresì segnalato che la recente apertura del garage interrato può essere di sicuro vantaggio e comunque favorevole per tutto il comparto.

Considerazioni generali

Il responsabile vendite di "are@parma" ha inoltre confermato che i prezzi di vendita attualmente proposti non hanno subito gravosi deprezzamenti nel tempo, nonostante il perdurare della situazione di crisi del mercato immobiliare (è ormai prassi trovare iniziative immobiliari di pregio ove comunque, a causa della necessità di rientro delle posizioni debitorie, vengono praticati prezzi di vendita molto inferiori rispetto alle attese).

L'iniziativa immobiliare di cui trattasi ha infatti una solida compagine proprietaria che, grazie alle proprie risorse economiche, consente di ovviare alla possibile "svendita" dei beni immobiliari oggetto di analisi.

Le informazioni relative ai prezzi esposti da "are@parma" trovano riscontro documentale anche dalle risultanze emerse dalle visure degli atti notarili.

Per una maggiore chiarezza di esposizione, gli atti analizzati sono stati riportati in forma tabellare, con i principali riferimenti che rilevano in questa sede.

Iniziativa immobiliare denominata "are@parma" - I STRALCIO - Fgl. 3 - Mapp. 722						
Acquirente	Sub.	Descrizione	Sup. cat. mq	Prezzo vendita	Prezzo euro/mq	Riferimento atto
Perati Carlo	45	Abitazione P.3-S1	87	230.000,00	2.640,00	Notaio D'Alessandro - Rep. 1166 del 18/07/2014 - Tr. RP 9105/2014
		Autorimessa m. 753/34	27	25.000,00		
Principalli Conti Luca Renato	47	Abitazione P.3-S2	53	146.000,00	2.470,00	Notaio Canali - Rep. 49742 del 01/10/2014 - Tr. RP 13470/2014
		Posto auto m. 753/242	13			
Vezzali Costruzioni S.r.l.	43	Abitazione P.3-S2	54	171.000,00	2.890,00	Notaio Canali - Rep. 52127 del 26/05/2015 - Tr. RP 9152/2015
		Posto auto m. 753/243	13			
Comandatore Emanuele	32	Abitazione P.2-S2	53	165.000,00	2.640,00	Notaio Canali - Rep. 52280 del 12/06/2015 - Tr. RP 10219/2015
		Autorimessa m. 753/90	18			
Bic Tower S.r.l.	65	Abitazione P.4	56	163.000,00	2.910,00	Notaio Canali - Rep. 54535 del 10/02/2016 - Tr. RP 2535/2016
Edilstar S.r.l.	63	Abitazione P.4	55	150.000,00	2.730,00	Notaio D'Alessandro - Rep. n. 2.223 del 29/04/2016 - Tr. RP 6716/2016

Bic Tower S.r.l.	42	Abitazione P.5	55	160.000,00	2.910,00	Notaio Canali – Rep. n. 55473del 24/05/2016 – Tr. RP 8733/2016
<i>Nota: le consistenze sono quelle catastali - per i posti auto e le autorimesse di pertinenza si sono considerati valori a corpo rispettivamente di euro 15.000,00 ed euro 25.000,00</i>						

I prezzi unitari sono superiori rispetto all'attuale "listino prezzi aggiornati" (va precisato che sono compresi i maggiori costi per cucina ed elettrodomestici).

Va comunque segnalato che le unità vendute a tali prezzi sono in percentuale assai ridotta.

Nel 2014 risultano vendute solo 2 abitazioni, così come nel 2015.

Il primo semestre 2016 segnala un miglioramento del "trend", con 3 abitazioni alienate in 6 mesi.

La necessità di ottenere un immediato realizzo al fine di porre rimedio alle esposizioni debitorie, risulta al contrario particolarmente evidente nell'iniziativa immobiliare denominata "Link", a seguito analizzata.

- Iniziativa immobiliare denominata “Link”



Trattasi di iniziativa immobiliare, anch'essa di notevole rilievo, posta nelle immediatezze del comparto oggetto di valutazione.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è costituito da un ampio corpo di fabbrica a carattere residenziale-commerciale-terziario, con caratteristiche del tutto simili a quanto previsto per il “Il STRALCIO”.

Anche in questo caso è infatti presente un piano terra destinato ad attività commerciali, mentre ai piani superiori sono presenti le unità destinate alle abitazioni e agli uffici.

Da informazioni assunte risulterebbe che il grado di finitura delle unità sia di maggior pregio rispetto anche alle dotazioni del complesso “are@parma”.

Innanzitutto è significativo il dato rilevato rispetto al “venduto”. Su un totale di 155 unità immobiliari (escluse cantine e autorimesse), risultano vendute indicativamente 35 unità immobiliari (circa un quinto).

Vi è quindi un'ampia disponibilità di unità in vendita.

Il presidente della **Fiaip** di Parma ha riferito di avere ricevuto mandato alla vendita - da ottobre 2015 e fino al 31/12/2016 - insieme ad ulteriori ben **15** Agenzie Immobiliari operanti in Parma, di 65 unità immobiliari ricomprese all'interno dell'iniziativa immobiliare denominata “Link”.

E' stato infatti stipulato un accordo in tal senso fra Fiaip, Cariparma e STU Pasubio s.p.a.

I prezzi richiesti sono ricompresi tra **euro 2.200,00** e **euro 2.400,00** (prezzi variabili a seconda del taglio dell'appartamento, del piano, ecc.).

Ad oggi, su un totale di **65** unità immobiliari di cui è stato conferito il mandato a vendere ne risulterebbero vendute solo **7**.

Tali informazioni sono state peraltro confermate da altre agenzie immobiliari operanti in zona e incontrate dallo scrivente.

In estrema sintesi, vengono segnalate le problematiche della zona in cui è posto l'immobile (addirittura con presenza di attività illegali), la notevole offerta di usato a prezzi inferiori nonché la carenza in termini progettuali di idonei balconi a servizio in particolare delle unità residenziali.

Altri dati significativi possono essere desunti dai valori riferiti agli atti di vendita delle unità poste nel complesso di cui trattasi.

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Parma - ex Conservatoria RR.II. - risulta infatti che i prezzi di vendita per le (poche) abitazioni alienate erano inizialmente importanti (fino a **4.300,00** euro/mq nel 2013) per poi diminuire (**3.390,00 - 3.750,00** euro/mq nel 2014).

Resta inteso che ormai da tempo i prezzi alla vendita risultano drasticamente ridotti, praticamente alla metà del prezzo di vendita iniziale.

Ne è conferma il fatto che in ben tre distinti atti notarili stipulati a inizio 2016 (riferimento quindi del tutto attuale) sia stato applicato un prezzo unitario alla vendita (a privati) pari a euro/mq **2.160,00**, oltre ad un quarto atto del maggio 2016 ove è stato applicato un prezzo unitario alla vendita pari a euro/mq **2.025,00**.

Vengono riepilogate a seguire le risultanze emerse dalle visure degli atti notarili.

Tale riepilogo conferma quanto sopra riportato, sia per quanto riguarda i prezzi originariamente esposti (molto più alti, ma a cui non hanno avuto seguito compravendite se non in numero limitatissimo) sia per quanto riguarda i prezzi richiesti, che quantomeno hanno consentito una ripresa delle vendite.

Iniziativa immobiliare denominata "Link" - PIAZZA RASTELLI / STRADELLO MARCARELLI - Fgl. 4 - Mapp. 594							
Acquirente	Sub.	Descrizione	Sup. cat. mq	Prezzo vendita	Prezzo euro/mq	Riferimento atto	
Vigheffio Immobiliare S.r.l.	87	Negozi P.T.	101	1.100.000,00	4.350,00	Notaio Canali - Rep. n. 36498 del 25/07/2011 - Tr. RP 11069/2011	
	88	Negozi P.T.	53				
	89	Negozi P.T.	99				
			253				
Iembo Michele S.r.l.	116	Abitazione P.2-S1	45	1.627.664,50	4.300,00	Notaio Micheli - Rep. n. 66495 del 23/10/2013 - Tr. RP 13035/2013	
	118	Abitazione P.2-S1	98				
	119	Abitazione P.2-S2	87				
	145	Abitazione P.3-S2	137				
				367			
	211	Autorimessa	19				
287	Autorimessa	19					

Studio Tecnico dott. ing. Enrico Montanari

Castellari Alberto	50	Abitazione P.5-S2	55	222.000,00	4.040,00	Notaio Canali - Rep. n. 47292 del 24/01/2014 - Tr. RP 2244/2014
Bozzetti C. - Fiorasi A.	32	Abitazione P.1-S1	115	389.777,00	3.390,00	Notaio Lamberti - Rep. n. 42729 del 25/02/2014 - Tr. RP 3579/2014
Iembo Michele S.r.l.	117	Abitazione P.2-S1	82	821.859,50	4.280,00	Notaio Micheli - Rep. n. 68165 del 01/08/2014 - Tr. RP 9974/2014
	140	Abitazione P.2-S1	68			
	148	Abitazione P.3-S2	40			
			190			
	215	Autorimessa	15			
Marinozzi Lanfranco	80	Abitazione P.3-S2	44	190.000,00	3.750,00	Notaio Canali - Rep. n. 51408 del 25/02/2015 - Tr. RP 4436/2015
	221	Autorimessa	18			
Cerutti Alessandro	150	Abitazione P.4-S2	44	120.000,00	2.160,00	Notaio Canali - Rep. n. 54580 del 15/02/2016 - Tr. RP 2873/2016
	291	Autorimessa	15			
Negro F. - Raeli D.	124	Abitazione P.3-S2	97	210.000,00	2.160,00	Notaio Canali - Rep. n. 54643 del 19/02/2016 - Tr. RP 3243/2016
Gromova Angelina	146	Abitazione P.3-S2	44	94.966,00	2.160,00	Notaio D'Antonio - Rep. n. 55120 del 06/04/2016 - Tr. RP 5371/2016
Cazacu Liliana F. ed Eufemiu	74	Abitazione P.1	40	81.000,00	2.025,00	Notaio Canali - Rep. n. 55362 del 13/05/2016 Tr. RP 7920/2016
<i>Nota: le consistenze sono quelle catastali - per i posti auto e le autorimesse di pertinenza si sono considerati valori a corpo rispettivamente di euro 15.000,00 ed euro 25.000,00</i>						

- **Ulteriori verifiche e valutazioni**

Anche la verifica presso Agenzie Immobiliari in Parma o la semplice ricerca dei beni immobiliari posti alla vendita e reperibili “on line” ha portato risultanze sostanzialmente in linea con quanto emerso in relazione all’iniziativa “are@parma”.

I prezzi unitari delle unità **residenziali** nuove e/o ristrutturate, nelle zone limitrofe a quella di cui trattasi, sono indicativamente compresi fra i 2.550,00 e i 2.750,00 euro/mq, prezzi richiesti rispetto ai quali, a parere dello scrivente, andrà con ogni probabilità dedotto uno sconto in sede di trattativa commerciale.

Per quanto riguarda unità **a destinazione ufficio** nuove, nelle zone limitrofe a quella di cui trattasi, emerge una richiesta di 2.600,00 euro/mq (prezzo suscettibile anche in questo caso di sconto).

Si osserva che il canone applicato per i primi sei anni di locazione alle unità di cui al I STRALCIO, pari indicativamente a 130,00/140,00 euro/mq per anno, considerando una redditività pari al 5/5,5% porta a valori dei beni pari a circa 2.400,00 euro/mq.

Per quanto riguarda infine le unità **a destinazione commerciale**, il quadro prospettato dalle Agenzie Immobiliari interpellate non è affatto felice.

La quasi totalità degli intervistati ha infatti riferito che il mercato per unità commerciali in “zona stazione” non ha attualmente sbocchi, e di ciò è riprova l’ampia presenza di unità invendute e/o sfitte.

Tale zona, infatti, risulta essere contraddistinta dalla forte presenza di cittadini stranieri, con situazioni di degrado e microcriminalità. Le attività commerciali della zona sono ormai caratterizzate dal contesto multiculturale, con presenza di negozi etnici, internet point, bazar di varia natura, ecc., che spesso diventano punto di ritrovo per gli stranieri stessi.

La situazione sopra descritta non invoglia sicuramente l’apertura di nuove attività che potrebbero invece valorizzare l’intera area.

Resta inteso che la tipologia costruttiva dell’iniziativa immobiliare di cui al II STRALCIO (di fatto gli edifici in progetto andrebbero a costituire un’area “chiusa” prospettata sulla stazione ferroviaria e con limitati collegamenti alle strade limitrofe) potrebbe non risentire più di tanto del contesto circostante, così come ci è stato riferito in merito al I STRALCIO.

Anche in questo caso, il canone applicato per i primi sei anni di locazione alle unità di cui al I STRALCIO, pari indicativamente a 130,00/140,00 euro/mq per anno, considerando una redditività pari al 5/5,5% porta a valori dei beni pari a circa 2.400,00 euro/mq.

• Conclusioni – valori di stima

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, applicando in questa sede un criterio estimativo relativo all'ordinarietà, pur mantenendo prudenza nell'attribuzione dei valori di stima, chi scrive ritiene congrui i seguenti valori unitari suddivisi per destinazione d'uso:

Residenziale	euro/mq 2.500,00
Commerciale	euro/mq 2.400,00
Direzionale	euro/mq 2.400,00
Box auto	euro/cad 25.000,00
Posti auto	euro/cad 15.000,00

Alla luce dei valori medi di mercato sopra individuati e delle consistenze riportate al paragrafo precedente, viene individuato nella tabella seguente il probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm):

Lotto	Destinazione	Cons. commerciali	Valori medi unitari	Valori totali (Vm)
A-D	Residenziale	mq 4.818,55	x euro/mq 2.500,00	= euro 12.046.365,00
	Commerciale	mq 4.360,00	x euro/mq 2.400,00	= euro 10.463.997,60
	Direzionale	mq -		-
	Box auto	n. 57,00	x euro/cad 25.000,00	= euro 1.425.000,00
	Sommano valore lotto A-D			= euro 23.935.362,60
C	Residenziale	mq 5.200,30	x euro/mq 2.500,00	= euro 13.000.750,00
	Commerciale	mq 3.564,10	x euro/mq 2.400,00	= euro 8.553.837,60
	Direzionale	mq -		-
	Box auto	n. 58,00	x euro/cad 25.000,00	= euro 1.450.000,00
	Sommano valore lotto C			= euro 23.004.587,60
E	Residenziale	mq -		-
	Commerciale	mq 361,43	x euro/mq 2.400,00	= euro 867.434,40
	Direzionale	mq 4.130,09	x euro/mq 2.400,00	= euro 9.912.223,20
	Posti auto	n. 89,00	x euro/cad 15.000,00	= euro 1.335.000,00
	Sommano valore lotto E			= euro 12.114.657,60
Sommano in totale				= euro 59.054.607,80

C.6.3. Determinazione dei probabili costi di costruzione (Kc)

- **Andamento del settore delle costruzioni e individuazione presumibili costi unitari**

In questo caso, chi scrive si è appoggiato, oltre alla propria esperienza professionale, anche a informazioni assunte presso imprenditori operanti nel settore.

In particolare lo scrivente ha verificato, mediante confronto diretto con titolari di Imprese di Costruzioni piacentine di primo livello, l'andamento del settore delle costruzioni e, ovviamente, dei relativi prezzi.

Da tale confronto, si è avuta la conferma del perdurare della crisi nel settore delle costruzioni, alla luce della sostanziale mancanza di iniziative sia di carattere privato sia pubblico.

Ne consegue la disponibilità di molte imprese, pur di "sopravvivere", a operare a prezzi sempre più competitivi, con ovvia riduzione degli utili d'impresa.

Per immobili costruiti di recente, con ottime finiture ed impianti, in complesso immobiliare di dimensioni similari rispetto a quelli di cui trattasi, l'incidenza del costo di costruzione per l'Impresa è stato riscontrato essere pari a **euro/mq 1.200,00** circa (costo riferito all'intero edificio, escluse le opere di urbanizzazione).

Tale costo è riferibile alle unità a destinazione residenziale.

Per quanto concerne le unità immobiliari ad uso ufficio e commerciali, alla luce dei presumibili minori costi di realizzazione, si è assunto un costo unitario pari a **euro/mq 1.100,00**.

Per quanto riguarda le autorimesse e i posti auto, si possono individuare costi unitari rapportati alla dotazione impiantistica e alle finiture mediamente pari a:

- Box auto **euro/cad 10.000,00**
- Posti auto **euro/cad 6.000,00**

I costi totali per l'edificazione dei fabbricati in oggetto, considerate le consistenze di cui al paragrafo C.6.1. ed i valori unita sopra individuati, risultano quindi pari a:

Lotto	Destinazione	Cons. commerciali		Costi medi unitari		Costi totali
A-D	Residenziale	mq	4.818,55	x euro/mq	1.200,00	= euro 5.782.255,20
	Commerciale	mq	4.360,00	x euro/mq	1.100,00	= euro 4.795.998,90
	Direzionale	mq	-			= euro -
	Box auto	n.	57,00	x euro/cad	10.000,00	= euro 570.000,00
Sommano costi lotto A-D						= euro 11.148.254,10
C	Residenziale	mq	5.200,30	x euro/mq	1.200,00	= euro 6.240.360,00
	Commerciale	mq	3.564,10	x euro/mq	1.100,00	= euro 3.920.508,90
	Direzionale	mq	-			= euro -
	Box auto	n.	58,00	x euro/cad	10.000,00	= euro 580.000,00
Sommano costi lotto C						= euro 10.740.868,90

E	Residenziale	mq	-		= euro	-	
	Commerciale	mq	361,43	x euro/mq	1.100,00	= euro 397.574,10	
	Direzionale	mq	4.130,09	x euro/mq	1.100,00	= euro 4.543.102,30	
	Posti auto	n.	89,00	x euro/cad	6.000,00	= euro 534.000,00	
Sommano costi lotto E						= euro	5.474.676,40
Sommano in totale						= euro	27.363.799,40

- **Costi a carico di STU (opere di urbanizzazione + piano interrato edifici)**

I succitati costi sono relativi alla realizzazione complessiva dell'intervento e quindi da intendersi comprensivi anche dei costi per la realizzazione dei piani interrati (dal costo sono esclusi solamente i costi relativi alle opere di urbanizzazione).

Come già evidenziato, è previsto che le opere di urbanizzazione e il piano interrato degli edifici (comprendente quindi anche le fondazioni degli stessi) verranno realizzati a carico della società STU AREA STAZIONE S.P.A.

In sostanza, l'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede quindi l'alienazione dei lotti edificabili con le opere di fondazione degli edifici già eseguite e il piano interrato già realizzato (al grezzo).

Tale situazione comporta ovviamente una significativa diminuzione dei prevedibili costi da sostenere per la realizzazione degli edifici, da parte degli operatori interessati.

Lo scrivente ha quindi fatto espressamente riferimento al computo metrico estimativo (fornito dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A.) relativo all'appalto delle opere che dovranno essere realizzate direttamente dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A. (opere di urbanizzazione + struttura interrata), per la valorizzazione di tali opere e la loro detrazione rispetto ai costi complessivi.

Tale computo prevede un costo totale a carico di STU AREA STAZIONE S.P.A. pari a **euro 11.973.632,72**, di cui:

- Costi per urbanizzazione	= euro	4.086.962,45
- Costi per il piano interrato degli edifici	= euro	7.886.670,27

I sopra citati costi (riguardanti l'intero "Il STRALCIO") sono stati ripartiti secondo i tre lotti A-D, C ed E, in proporzione ai costi totali determinati alla pagina precedente.

Si è pertanto provveduto a determinare i prevedibili reali costi a carico dell'impresa, deducendo i costi a carico di STU AREA STAZIONE S.P.A. dai costi totali.

Lotto	Destinazione	1 Costo costruzione (euro)	2 Costo urbanizzazione (euro)	3 Costi complessivi (euro) 1 + 2	4 Costi a carico di STU Struttura + urbanizzazione (euro)	5 Kc Costi a carico impresa (euro) 3 - 4
A-D	Residenziale	5.782.255,20	833.686,71	6.615.941,91	2.530.153,03	4.085.788,87
	Commerciale	4.795.998,90	724.176,60	5.520.175,50	2.098.594,88	3.421.580,62
	Direzionale	-	-	-	-	-
	Box auto	570.000,00	98.619,26	668.619,26	249.416,05	419.203,21
Sommano lotto A-D		11.148.254,10	1.656.482,56	12.804.736,66	4.878.163,96	7.926.572,70
C	Residenziale	6.240.360,00	899.736,35	7.140.096,35	2.730.606,87	4.409.489,47
	Commerciale	3.920.508,90	591.981,12	4.512.490,02	1.715.504,96	2.796.985,06
	Direzionale	-	-	-	-	-
	Box auto	580.000,00	100.349,42	680.349,42	253.791,77	426.557,65
Sommano lotto C		10.740.868,90	1.592.066,89	12.332.935,79	4.699.903,60	7.633.032,19
E	Residenziale	-	-	-	-	-
	Commerciale	397.574,10	60.032,09	457.606,19	173.967,30	283.638,90
	Direzionale	4.543.102,30	685.990,23	5.229.092,53	1.987.934,41	3.241.158,12
	Box auto	534.000,00	92.390,67	626.390,67	233.663,45	392.727,22
Sommano lotto E		5.474.676,40	838.413,00	6.313.089,40	2.395.565,16	3.917.524,24
Sommano in totale		27.363.799,40	4.086.962,45	31.450.761,85	11.973.632,72	19.477.129,13

C.6.4. Oneri da corrispondere al Comune di Parma (Oc)

Tali oneri comprendono normalmente i costi da corrispondere per:

- urbanizzazione primaria;
- urbanizzazione secondaria;
- contributo riferito al costo di costruzione.

Come già riferito e come peraltro previsto dalla Convenzione sottoscritta tra il Comune di Parma e STU AREA STAZIONE S.P.A., quest'ultima deve assumersi tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dai costi sopra elencati.

In sostanza, l'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede quindi l'alienazione dei lotti edificabili con nessun onere/costo di costruzione da versare al Comune.

La voce "Oneri da corrispondere al Comune di Parma" è quindi **pari a zero** e non verrà quindi considerata nel computo del "Costo della trasformazione".

C.6.5. Oneri professionali (Op)

Tali oneri comprendono normalmente i costi per progettazione, direzione lavori, sicurezza del cantiere ed ogni altro costo relativo alle figure professionali coinvolte direttamente nella realizzazione dell'intervento immobiliare.

L'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede che l'alienazione dei lotti edificabili avvenga con permesso di costruire per l'edificio privato da realizzarsi già rilasciato da parte del Comune. Parte dei costi risultano quindi sostenuti direttamente da STU AREA STAZIONE S.P.A. (progettazione architettonica ed esecutiva).

Restano pertanto a carico degli acquirenti solo parte degli oneri professionali (quali ad esempio la direzione lavori, la sicurezza del cantiere, ecc.).

Alla luce di quanto sopra riportato, gli oneri professionali sono stati quindi calcolati pari al **5%** del costo di costruzione (Kc).

C.6.6. Oneri vari (Ov)

Tali spese comprendono i costi relativi alla fase intermedia di vendita, quali i costi di gestione, gli oneri per la commercializzazione, gli oneri assicurativi, tasse ed altri costi imprevisti.

Si è ritenuto congruo quantificare prudenzialmente tali oneri, alla luce di esperienze già affrontate dallo scrivente per iniziative immobiliari di un certo rilievo, pari al **5%** del costo di costruzione (Kc).

C.6.7. Oneri finanziari (Of)

Per la valutazione degli oneri finanziari che gli operatori interessati dovranno sostenere, lo scrivente ha elaborato un'ipotesi di piano economico-finanziario dove vengono individuati i presumibili costi dei tre lotti (lotti A-D, C ed E).

Si riportano a seguire i criteri adottati per l'elaborazione del piano.

- *Durata dell'operazione*: rappresenta la velocità di "chiusura" dell'operazione. Lo scrivente ha ipotizzato un rientro dall'esposizione (Costo area + Costi di costruzione da sostenersi) in un periodo di 4 anni. Ovviamente trattasi di ipotesi. L'operazione dovrà confrontarsi con l'andamento del mercato, con tempi che potranno accorciarsi o allungarsi a seconda delle vendite. Se le unità che compongono l'operazione verranno vendute con un buon ritmo, la durata dell'operazione si accorcerà, migliorando la redditività complessiva del progetto. In caso contrario, sia la dinamica reddituale che finanziaria peggioreranno.
- *Costo area*: tale costo è stato inizialmente ipotizzato e successivamente calibrato sulla scorta di tutte le componenti che contribuiscono a determinare il più probabile costo di acquisto dell'area edificabile.
- *Costi di realizzazione dell'intervento (Kc+Op+Ov)*: tale costo è individuato dalla sommatoria dei probabili costi di costruzione (Kc), degli oneri professionali (Op) e degli oneri vari (Ov). L'importo totale derivante da tale sommatoria è stato ripartito in modo omogeneo nei quattro anni previsti per la "chiusura" dell'operazione.
- *Rientri*: tale voce rappresenta i flussi di cassa derivanti dalle vendite delle unità che compongono l'operazione. Per il primo anno lo scrivente ha ipotizzato che l'operazione immobiliare non genererà alcun ricavo. Nel secondo si sono ipotizzate vendite pari a circa il 10% dell'esposizione debitoria. Nel terzo anno si sono ipotizzate vendite che consentano di dimezzare l'esposizione debitoria. Al quarto anno, a lavori ultimati e con la possibilità di andare a rogito per tutte le unità precedentemente promesse in vendita, sono state previste vendite per il completo rientro dell'esposizione debitoria.
- *Esposizione*: rappresenta l'esposizione debitoria derivante dalla sommatoria dei costi, dai quali vengono dedotti nel corso del tempo i vari rientri derivanti dalle vendite.
- *Tasso*: rappresenta il tasso d'interesse medio applicabile per operazioni immobiliari di tale portata. Da verifiche eseguite dallo scrivente si è ritenuto congruo applicare un tasso pari al 2,5%, tenendo in conto che alla data attuale il tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate) è ai minimi storici (sotto zero).
- *Oneri finanziari (Of)*: vengono determinati applicando annualmente all'esposizione debitoria il tasso medio considerato.

Si rimanda alle sotto riportate tabelle per la determinazione dei probabili oneri finanziari (Of).

Lotto A-D					
Oggetto	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	Totale oneri finanziari (Of)
Costo area	10.330.000,00	-	-	-	
Costi di realizzazione	2.179.807,49	2.179.807,49	2.179.807,49	2.179.807,49	
Rientri	-	1.200.000,00	8.000.000,00	9.849.229,97	
Esposizione	12.509.807,49	13.489.614,99	7.669.422,48	-	
Tasso	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Oneri finanziari (Of)	312.745,19	337.240,37	191.735,56	123.115,37	964.836,50

Lotto C					
Oggetto	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	Totale oneri finanziari (Of)
Costo area	9.920.000,00	-	-	-	
Costi di realizzazione	2.099.083,85	2.099.083,85	2.099.083,85	2.099.083,85	
Rientri	-	1.200.000,00	8.000.000,00	9.116.335,41	
Esposizione	12.019.083,85	12.918.167,70	7.017.251,56	-	
Tasso	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Oneri finanziari (Of)	300.477,10	322.954,19	175.431,29	113.954,19	912.816,77

Lotto E					
Oggetto	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	Totale oneri finanziari (Of)
Costo area	6.170.000,00	-	-	-	
Costi di realizzazione	1.077.319,17	1.077.319,17	1.077.319,17	1.077.319,17	
Rientri	-	600.000,00	5.500.000,00	4.379.276,66	
Esposizione	7.247.319,17	7.724.638,33	3.301.957,50	-	
Tasso	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Oneri finanziari (Of)	181.182,98	193.115,96	82.548,94	54.740,96	511.588,83

Sommano in totale	2.389.242,10
--------------------------	---------------------

C.6.8. Profitto (P)

Lo scrivente ha considerato il profitto o utile dell'investitore in relazione ai lavori da eseguirsi.

Lo scrivente ha ritenuto di quantificare tale profitto in percentuale sulla sommatoria dei costi da sostenersi.

In relazione ai **lotti A-D e C** si è ritenuto congruo applicare una percentuale pari al **20%** dei costi.

Si precisa che di prassi il profitto veniva considerato pari al 25-30%.

Tuttavia, alla luce dell'attuale andamento del settore delle costruzioni che attraversa ormai da anni una pesante crisi, si ritiene congruo e comunque remunerativo applicare una percentuale pari al 20%, più in linea con le attuali aspettative.

Diversa invece sarà la situazione del **lotto E**.

Tale lotto, come previsto dal bando pubblico previsto da STU AREA STAZIONE S.P.A., sarà infatti obbligatoriamente acquisito dall'impresa che si aggiudicherà l'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del piano interrato degli edifici dell'intero "Il STRALCIO".

Questa situazione, alla luce della appetibilità legata alla contestuale aggiudicazione di un appalto di tale importanza, può garantire minori margini di profitto per l'impresa.

In questo caso, si è quindi ritenuto congruo applicare una percentuale pari al **10%** dei costi.

C.6.9. Saggio di investimento industriale (r)

Trattasi del saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato edilizio.

Il soggetto che promuove l'iniziativa immobiliare e anticipa (direttamente o indirettamente) il capitale finanziario per l'acquisto del primo fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, senza la quale nessuna produzione insediativa può avviarsi, compie un investimento finalizzato alla futura produzione edilizia.

Tale conversione del capitale finanziario (monetario) in capitale immobiliare, costituisce una trasformazione spaziale, temporale e fisica del bene, che, assumendo una nuova veste, acquista il diritto economico ad una remunerazione, la quale prende il nome di saggio di investimento industriale.

Il promotore immobiliare assume in questa fase l'onere del rischio, limitatamente all'acquisto dell'area, e rende possibile l'avvio delle fasi successive.

Per tale motivo gli spetta la remunerazione costituita dal saggio di investimento industriale, che copre non solo gli oneri di finanziamento (che come già detto può essere diretto o indiretto) ma anche gli oneri relativi all'attività organizzativa, ai rischi e alle prestazioni di idonee garanzie, il tutto scontato all'attualità.

Ne consegue che il saggio atteso è costituito dal saggio di rendimento dei capitali industriali, che ordinariamente si rileva nel mercato edilizio, ovvero in assenza di dati certi ed attuali può essere determinato con riferimento al tasso di interesse finanziario additivato di *un quid* che compensa l'onere aggiuntivo del rischio e della prestazione di idonee garanzie.

Nel caso di cui trattasi il saggio in questione è stato indicato nella misura del **4,5%**, ossia si è fatto riferimento al tasso di interesse (2,5%) additivandolo di 2 punti.

Tale saggio è stato preso in considerazione per i **lotti A-D e C**.

Diversa invece sarà la situazione del **lotto E**.

Tale lotto, come previsto dal bando pubblico previsto da STU AREA STAZIONE S.P.A., sarà infatti obbligatoriamente acquisito dall'impresa che si aggiudicherà l'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del piano interrato degli edifici dell'intero "Il STRALCIO".

Questa situazione, alla luce della appetibilità legata alla aggiudicazione di un appalto di tale importanza, può garantire minori margini di profitto.

In questo caso, si è quindi ritenuto di prevedere un saggio pari al **2,5%** (quindi pari al saggio di interesse bancario).

C.6.10. Durata dell'operazione (n)

Si suppone una durata dell'operazione che va dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto del complesso immobiliare.

Trattandosi di un'area in corso di trasformazione *n* riguarderà il tempo necessario allo svolgimento delle seguenti attività:

- affidamento, realizzazione, collaudo e consegna all'amministrazione comunale delle opere i urbanizzazione;
- alienazione dei vari lotti, realizzazione degli edifici, compresa la direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo, accatastamento, agibilità e quant'altro.

Chi scrive ritiene che la durata dell'operazione (n) sia determinabile in **4 anni**.

~ * ~

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente ha determinato nella tabella riportata alla pagina seguente il più probabile valore attribuibile alle aree ricomprese nel "Il STRACIO".

Lotto	Destinazione	SLU	S	Vm		Costi di costruzione		Costi	Costi	Costi a carico	Kc	Op	Ov	Kc+Op+Ov	Of	Kc+Op+Ov+	P	Kc+Op+Ov+	Vm -	Valore terreno	
		Sup. lorda utile (mq/n.)	Sup. comm. (mq/n.)	Valori unitari (euro/mq-cad)	Valori totali (euro)	Costi unitari (euro/mq-cad)	Costi di costruzione (euro)	urbanizzazione (euro)	complessivi costi di costr. + costi di urb. (euro)	di STU (costi struttura PS1 + urbaniz.) (euro)	Costi a carico imprenditore	Oneri professionali	Oneri vari		Oneri finanziari	Of	Profitto	Of+P	(Kc+Op+Ov+Of+P)		
A-D	Residenziale	4.190,04	4.818,55	2.500,00	12.046.365,00	1.200,00	5.782.255,20	833.686,71	6.615.941,91	2.530.153,03	4.085.788,87	204.289,44	204.289,44								
	Commerciale	4.152,38	4.360,00	2.400,00	10.463.997,60	1.100,00	4.795.998,90	724.176,60	5.520.175,50	2.098.594,88	3.421.580,62	171.079,03	171.079,03								
	Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	Box auto	57,00	57,00	25.000,00	1.425.000,00	10.000,00	570.000,00	98.619,26	668.619,26	249.416,05	419.203,21	20.960,16	20.960,16								
	Totali A-D	-	-	-	23.935.362,60	-	11.148.254,10	1.656.482,56	12.804.736,66	4.878.163,96	7.926.572,70	396.328,64	396.328,64	8.719.229,97	964.836,50	9.684.066,47	1.936.813,29	11.620.879,77	12.314.482,83	10.326.925,30	
C	Residenziale	4.522,00	5.200,30	2.500,00	13.000.750,00	1.200,00	6.240.360,00	899.736,35	7.140.096,35	2.730.606,87	4.409.489,47	220.474,47	220.474,47								
	Commerciale	3.394,38	3.564,10	2.400,00	8.553.837,60	1.100,00	3.920.508,90	591.981,12	4.512.490,02	1.715.504,96	2.796.985,06	139.849,25	139.849,25								
	Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
	Box auto	58,00	58,00	25.000,00	1.450.000,00	10.000,00	580.000,00	100.349,42	680.349,42	253.791,77	426.557,65	21.327,88	21.327,88								
	Totali C	-	-	-	23.004.587,60	-	10.740.868,90	1.592.066,89	12.332.935,79	4.699.903,60	7.633.032,19	381.651,61	381.651,61	8.396.335,41	812.816,77	9.309.152,18	1.861.830,44	11.170.982,61	11.833.604,99	9.923.661,14	
E	Residenziale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
	Commerciale	344,22	361,43	2.400,00	867.434,40	1.100,00	397.574,10	60.032,09	457.606,19	173.967,30	283.638,90	14.181,94	14.181,94								
	Direzionale	3.754,63	4.130,09	2.400,00	9.912.223,20	1.100,00	4.543.102,30	685.990,23	5.229.092,53	1.987.934,41	3.241.158,12	162.057,91	162.057,91								
	Posti auto	89,00	89,00	15.000,00	1.335.000,00	6.000,00	534.000,00	92.390,67	626.390,67	233.663,45	392.727,22	19.636,36	19.636,36								
	Totali E	-	-	-	12.114.657,60	-	5.474.676,40	838.413,00	6.313.089,40	2.395.565,16	3.917.524,24	195.876,21	195.876,21	4.309.276,66	511.588,83	4.820.865,49	482.086,55	5.302.952,04	6.811.705,56	6.170.724,06	
Sommano				59.054.607,80		27.363.799,40	4.086.962,45	31.450.761,85	11.973.632,72	19.477.129,13	973.856,46	973.856,46	21.424.842,04	2.389.242,10	23.814.084,15	4.280.730,28	28.094.814,42	30.959.793,38	26.421.310,51		
Arrotondati pari a euro																				26.421.000,00	

Legenda e criteri adottati:

SLU: superficie lorda utile

S: superficie commerciale = SLU maggiorata del 15% (residenziale), 10% (direzionale) e 5% (commerciale)

Vm: valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (sup. commerciale x valori unitari medi rilevati)

Kc: costi di costruzione a carico dell'imprenditore (Costi di costruzione complessivi - Costi di costruzione a carico di STU)

Op: oneri professionali (5% di Kc)

Ov: oneri vari (5% di Kc)

Of: oneri finanziari (per la determinazione degli stessi si rimanda al paragrafo C.6.7.)

P: profitto (20% di Kc+Op+Ov+Of per lotti A-D e C - 10% di Kc+Op+Ov+Of per lotto E)

r: saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare (4,5% per i lotti A-D e C - 2,5% per il lotto E);

n = numero di anni necessari a procedere alla trasformazione (4 anni).

Il valore del terreno è quindi pari a:

$$\text{Valore area} = \frac{\text{Vm} - (\text{Kc} + \text{Op} + \text{Ov} + \text{Of} + \text{P})}{(1 + r)^n}$$

Conclusioni:

Il probabile valore attribuibile alle aree ricomprese nel "Il STRALCIO", viene quindi quantificato dallo scrivente pari a **euro 26.421.000,00**.

7. IN QUARTO LUOGO

Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

D.1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di area edificabile avente una superficie totale pari a 5.180,00 mq, posta in adiacenza alla stazione ferroviaria di Parma, facente parte del più ampio progetto di riqualificazione urbana denominato "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI".



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

L'area di cui trattasi, individuata come "III STRALCIO", è ricompresa tra la stazione e la linea ferroviaria (lato nord/est), Via Europa (lato ovest) e un tessuto residenziale esistente confinante lungo il lato sud. Alla data del sopralluogo, sull'area oggetto di valutazione erano presenti edifici e/o manufatti di diversa natura (uffici, depositi, portici, area stazione temporanea) attualmente in uso a Ferrovie dello Stato.

Tali fabbricati non verranno di seguito valorizzati, in quanto l'intervento di riqualificazione in progetto prevede la loro demolizione.



VEDUTA III STRALCIO



VEDUTA III STRALCIO



VEDUTA III STRALCIO



VEDUTA III STRALCIO

D.2. DATI CATASTALI

L'area di cui trattasi risulta così censita:

Catasto Terreni del Comune di Parma (Codice: G337A) – Sezione di Parma

Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi			Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	Sup. are ha	ca	R.D.	Reddito R.A.
3	73	-	ente urbano	-	25	90	-	-
3	570	-	ente urbano	-	08	79	-	-
3	571	-	ente urbano	-	04	61	-	-
3	602	-	ente urbano	-	12	50	-	-



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Parma (Codice: G337) – Sezione Urbana 001

Intestazione e titolo:

- "AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.P.A." con sede in Parma, c.f. 02280810348, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	161 570 571 602	-	-	in corso di definiz.	-	-	-

Indirizzo: Piazzale Dalla Chiesa Carlo Alberto; piano T-1

D.3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area di cui trattasi è individuata nel Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Parma come **SUB-AMBITO 06SN1**.



ESTRATTO PSC

La stessa è classificata nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma come **SCHEDE NORMA** (art. 3.2.52 RUE).



ESTRATTO RUE

Le aree in oggetto sono infine normate dal Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Parma dalla **Scheda Norma A/2 – Stazione FF.SS.**

D.4. INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE IN PROGETTO

Dati urbanistici del progetto

Come già indicato in precedenza, l'area in oggetto costituisce il "III Stralcio" del "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI". Per quanto riguarda i dati urbanistici del progetto si rimanda a quanto già citato al paragrafo precedente (vd. PARAGRAFO 6 – PUNTO C.4.1).

Dati relativi al "III Stralcio"

L'area relativa al "III STRALCIO" del "P.R.U. STAZIONE F.S. EX BOSCHI, come riportato dalla documentazione fornita allo scrivente dalla società richiedente, consente la realizzazione di una superficie utile lorda totale pari a mq 5.800,00, così distinta:

- a destinazione commerciale e di servizio: mq 500,00
- a destinazione direzionale/uffici: mq 5.300,00

E' inoltre prevista la realizzazione di **n. 135** posti auto.

Il progetto di cui al "III STRALCIO" è finalizzato a realizzare il completamento verso ovest di Piazza Dalla Chiesa e il collegamento diretto della stessa con Via Europa.

Lungo in nuovo asse viario è prevista la realizzazione di un unico edificio in linea elevato a quattro piani fuori terra a destinazione terziaria.

L'immediata vicinanza alla stazione ferroviaria (punto nevralgico del sistema di mobilità pubblica locale, sia su rotaia sia su gomma) rende l'iniziativa immobiliare in oggetto particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale.

Operativamente si prevede che, anche in questo caso, le opere di urbanizzazione e il piano interrato dell'edificio (comprendente quindi anche le fondazioni dello stesso) verranno realizzati dalla società richiedente, con affidamento dei lavori tramite bando pubblico.

L'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede quindi l'alienazione del lotto edificabile con le seguenti caratteristiche:

- opere di urbanizzazione già eseguite;
- opere di fondazione dell'edificio già eseguite;
- piano interrato già realizzato;
- permesso di costruire per l'edificio privato da realizzarsi già rilasciato da parte del Comune;
- nessun onere/costo di costruzione da versare al Comune.

Lo scrivente valuta molto positivamente tale iniziativa di STU.

Nel periodo attuale, di forte crisi, una "regia" progettuale per le opere comuni ed una importante compartecipazione agli oneri costruttivi ed urbanistici da parte di STU AREA STAZIONE S.P.A. può effettivamente costituire un ottimo "volano" per incentivare l'iniziativa, peraltro comunque impegnativa e rischiosa per un imprenditore nell'attuale contesto generale.

D.5. CRITERIO DI STIMA

Anche in questo caso risulta di difficile applicazione un criterio di stima sintetico comparativo che tenga in conto di prezzi di mercato per beni analoghi.

Pertanto, non essendo possibile di formare una scala di valori noti cui fare riferimento, si è adottato il procedimento analitico ricorrendo al **valore di trasformazione** (di cui al **paragrafo C.5.**).

Nel paragrafo seguente vengono determinati gli elementi adottati per la stima dell'area di cui trattasi.

D.6. STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Vengono di seguito individuate le varie componenti adottate per procedere ad individuare il valore dell'area.

D.6.1. Consistenza commerciale delle porzioni immobiliari da realizzare

Come evidenziato al paragrafo D.4., il progetto fornito dalla società richiedente prospetta la seguente ripartizione delle componenti immobiliari che costituiranno il complesso edificato di cui trattasi (l'area ricompresa nel III Stralcio viene individuata dalla lettera I):

Lotto I	Superficie lorda utile commerciale	mq	500,00
	Superficie lorda utile direzionale	mq	5.300,00
	Posti auto	n.	135,00

Anche in questo caso, le superfici sopra individuate fanno tuttavia riferimento alla **Slu** (superficie lorda utile).

Seguendo i medesimi criteri espliciti al paragrafo C.6.1., lo scrivente ha applicato alla SLU una maggiorazione forfettaria per la determinazione delle superfici vendibili.

La Slu relativa alle superfici residenziali è stata maggiorata del 15%.

La Slu relativa alle superfici commerciali è stata maggiorata del 5%.

La Slu relativa alle superfici direzionali è stata maggiorata del 10%.

I box/posti auto sono stati quantificati a unità e non sono state quindi applicate maggiorazioni.

Si hanno quindi le seguenti consistenze commerciali:

				Cons. commerciale	
Lotto I	Slu residenziale	mq	-	+ 15%	= mq -
	Slu commerciale	mq	500,00	+ 5%	= mq 525,00
	Slu direzionale	mq	5.300,00	+ 10%	= mq 5.830,00
	Posti auto	n.	135,00	-	= n. 135,00

D.6.2. Determinazione del probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm)

Per quanto riguarda la determinazione del probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare, lo scrivente rimanda ai dati ed alle considerazioni già riportati al **paragrafo C.6.2.**

I valori medi di riferimento sono quindi i seguenti:

Valori medi di mercato rilevati	
Commerciale	euro/mq 2.400,00
Direzionale	euro/mq 2.400,00
Posti auto	euro/cad 15.000,00

Alla luce dei valori medi di mercato sopra individuati e delle consistenze riportate al paragrafo precedente, viene individuato nella tabella seguente il probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm):

Lotto	Destinazione	Cons. commerciali	Valori medi unitari	Valori totali (Vm)
I	Residenziale	mq	-	-
	Commerciale	mq	525,00 x euro/mq 2.400,00	= euro 1.260.000,00
	Direzionale	mq	5.830,00 x euro/mq 2.300,00	= euro 13.992.000,00
	Posti auto	n.	135,00 x euro/cad 15.000,00	= euro 2.025.000,00
	Sommano valore lotto I			= euro 17.277.000,00

D.6.3. Determinazione dei probabili costi di costruzione (Kc)

Alla luce di quanto già esposto al **paragrafo C.6.3**, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un costo di costruzione medio pari a **euro/mq 1.100,00**, che garantisce la realizzazione di immobili di ottimo livello nel rispetto della normativa vigente.

Tale valore può essere preso a riferimento indistintamente per tutte le superfici aventi destinazione commerciale e direzionale.

Per quanto riguarda i posti auto, si possono individuare dei costi unitari rapportati alla dotazione impiantistica e alle finiture mediamente pari a **euro/cad 6.000,00**.

I costi totali per l'edificazione del fabbricati in oggetto, considerate le consistenze di cui al paragrafo D.6.1. ed i valori unita sopra individuati, risultano quindi pari a:

Lotto	Destinazione	Cons. commerciali	Costi medi unitari		Costi totali
I	Residenziale	mq	-		-
	Commerciale	mq	525,00	x euro/mq 1.100,00	= euro 577.500,00
	Direzionale	mq	5.830,00	x euro/mq 1.100,00	= euro 6.413.000,00
	Posti auto	n.	135,00	x euro/cad 6.000,00	= euro 810.000,00
Sommano costi lotto A-D					= euro 7.800.500,00

- **Costi a carico di STU (opere di urbanizzazione + piano interrato edificio)**

I succitati costi sono relativi alla realizzazione complessiva dell'intervento e quindi da intendersi comprensivi anche dei costi per la realizzazione dei piani interrati (dal costo sono esclusi solamente i costi relativi alle opere di urbanizzazione).

Come già evidenziato, è previsto che le opere di urbanizzazione e il piano interrato degli edifici (comprendente quindi anche le fondazioni degli stessi) verranno realizzati a carico della società STU AREA STAZIONE S.P.A.

In sostanza, l'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede quindi l'alienazione dei lotti edificabili con le opere di fondazione degli edifici già eseguite e il piano interrato già realizzato (al grezzo).

Tale situazione comporta ovviamente una significativa diminuzione dei prevedibili costi da sostenere per la realizzazione degli edifici, da parte degli operatori interessati.

Lo scrivente ha quindi fatto espressamente riferimento al computo metrico estimativo (fornito dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A.) relativo all'appalto delle opere che dovranno essere realizzate direttamente dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A. (opere di urbanizzazione + struttura interrata), per la valorizzazione di tali opere e la loro detrazione rispetto ai costi complessivi.

Tale computo prevede un costo totale a carico di STU AREA STAZIONE S.P.A. pari a **euro 3.631.615,90**, di cui:

- Costi per urbanizzazione = euro **929.711,06**
- Costi per il piano interrato degli edifici = euro **2.730.004,43**

Considerato inoltre che attualmente RFI occupa dei locali posti nel "III Stralcio" e che questi spazi troveranno collocazione nella "nuova palazzina uffici RFI" da realizzarsi in adiacenza dell'area di Via Reggio, lo scrivente tiene in conto anche del costo di costruzione della "nuova palazzina uffici RFI", il cui costo di realizzazione viene ipotizzato dalla società STU AREA STAZIONE S.P.A. pari a circa **euro 2.400.000,00**, proprio in base agli accordi con RFI, e la cui realizzazione viene ipotizzata a carico del promotore dell'iniziativa immobiliare (ovviamente STU AREA STAZIONE S.P.A. potrà in alternativa tenere separate tali opere).

Si è pertanto provveduto a determinare i prevedibili reali costi a carico dell'impresa, deducendo i costi a carico di STU AREA STAZIONE S.P.A. dai costi totali.

Lotto	Destinazione	1	2	3	4	5	6
		Costo costruzione (euro)	Costo urbanizzazione (euro)	Costi realizzazione palazzina RFI (euro)	Costi complessivi (euro) 1 + 2 + 3	Costi a carico di STU Struttura + urbanizzazione (euro)	Kc Costi a carico impresa (euro)
I	Residenziale	-	-	-	-	-	-
	Commerciale	577.500,00	67.803,20	175.030,39	820.333,59	268.862,02	308.637,98
	Direzionale	6.413.000,00	752.938,42	1.943.670,78	9.109.609,20	2.985.648,71	3.427.351,29
	Posti auto	810.000,00	108.969,43	281.298,84	1.200.268,27	377.105,17	432.894,83
Sommano lotto A-D		11.148.254,10	929.711,06	2.400.000,00	11.130.211,06	3.631.615,90	7.498.595,16

D.6.4. Oneri da corrispondere al Comune di Parma (Oc)

Tali oneri comprendono normalmente i costi da corrispondere per:

- urbanizzazione primaria;
- urbanizzazione secondaria;
- contributo riferito al costo di costruzione.

Come già riferito, anche in questo caso STU AREA STAZIONE S.P.A., si assumerà tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dai costi sopra elencati.

In sostanza, l'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede l'alienazione del lotto edificabile con nessun onere/costo di costruzione da versare al Comune.

La voce "Oneri da corrispondere al Comune di Parma" è quindi **pari a zero** e non verrà quindi considerata nel computo del "Costo della trasformazione".

D.6.5. Oneri professionali (Op)

Tali oneri comprendono normalmente i costi per progettazione, direzione lavori, sicurezza del cantiere ed ogni altro costo relativo alle figure professionali coinvolte direttamente nella realizzazione dell'intervento immobiliare.

L'iniziativa immobiliare promossa da STU AREA STAZIONE S.P.A. prevede che l'alienazione del lotto edificabile avvenga con permesso di costruire per l'edificio privato da realizzarsi già rilasciato da parte del Comune. Parte dei costi risultano quindi sostenuti direttamente da STU AREA STAZIONE S.P.A. (progettazione architettonica ed esecutiva).

Restano pertanto a carico degli acquirenti solo parte degli oneri professionali (quali ad esempio la direzione lavori, la sicurezza del cantiere, ecc.).

Alla luce di quanto sopra riportato, gli oneri professionali sono stati quindi calcolati pari al **6%** del costo di costruzione (Kc).

D.6.6. Oneri vari (Ov)

Tali spese comprendono i costi relativi alla fase intermedia di vendita, quali i costi di gestione, gli oneri per la commercializzazione, gli oneri assicurativi, tasse ed altri costi imprevisti.

Si è ritenuto congruo quantificare prudenzialmente tali oneri pari al **5%** del costo di costruzione (Kc).

D.6.7. Oneri finanziari (Of)

Per la valutazione degli oneri finanziari che gli operatori interessati dovranno sostenere, lo scrivente ha elaborato un'ipotesi di piano economico-finanziario dove vengono individuati i presumibili costi relativi al lotto I.

Si riportano a seguire i criteri adottati per l'elaborazione del piano.

- Durata dell'operazione: rappresenta la velocità di "chiusura" dell'operazione. Lo scrivente ha ipotizzato un rientro dall'esposizione (Costo area + Costi di costruzione da sostenersi) in un periodo di 3 anni. Ovviamente trattasi di ipotesi. L'operazione dovrà confrontarsi con l'andamento del mercato, con tempi che potranno accorciarsi o allungarsi a seconda delle vendite. Se le unità che compongono l'operazione verranno vendute con un buon ritmo, la durata dell'operazione si accorcerà, migliorando la redditività complessiva del progetto. In caso contrario, sia la dinamica reddituale che finanziaria peggioreranno.
- Costo area: tale costo è stato inizialmente ipotizzato e successivamente calibrato sulla scorta di tutte le componenti che contribuiscono a determinare il più probabile costo di acquisto dell'area edificabile.
- Costi di realizzazione dell'intervento (Kc+Op+Ov): tale costo è individuato dalla sommatoria dei probabili costi di costruzione (Kc), degli oneri professionali (Op) e degli oneri vari (Ov). L'importo totale derivante da tale sommatoria è stato ripartito in modo omogeneo nei primi due anni (presumibile tempo necessario per la realizzazione dell'edificio insistente sul lotto I).
- Rientri: tale voce rappresenta i flussi di cassa derivanti dalle vendite delle unità che compongono l'operazione. Per il primo anno lo scrivente ha ipotizzato che l'operazione immobiliare non genererà alcun ricavo. Nel secondo anno si sono ipotizzate vendite che consentano di mantenere stabile l'esposizione debitoria. Al terzo anno, a lavori ultimati e con la possibilità di andare a rogito per tutte le unità precedentemente promesse in vendita, sono state previste vendite per il completo rientro dell'esposizione debitoria.
- Esposizione: rappresenta l'esposizione debitoria derivante dalla sommatoria dei costi, dai quali vengono dedotti nel corso del tempo i vari rientri derivanti dalle vendite.
- Tasso: rappresenta il tasso d'interesse medio applicabile per operazioni immobiliari di tale portata. Da verifiche eseguite dallo scrivente si è ritenuto congruo applicare un tasso pari al 2,5%, tenendo in conto che alla data attuale il tasso Euribor (Euro InterBank Offered Rate) è ai minimi storici (sotto zero).
- Oneri finanziari (Of): vengono determinati applicando annualmente all'esposizione debitoria il tasso medio considerato.

Si rimanda alle sotto riportate tabelle per la determinazione dei probabili oneri finanziari (Of).

Lotto I				
Oggetto	1° Anno	2° Anno	3° Anno	Totale oneri finanziari (Of)
Costo area	5.825.000,00	-	-	
Costi di realizzazione	3.957.741,79	3.957.741,79	-	
Rientri	-	1.700.000,00	12.040.483,57	
Esposizione	9.782.741,79	12.040.483,57	-	
Tasso	2,5%	2,5%	2,5%	
Oneri finanziari (Of)	244.568,54	301.012,09	150.506,04	696.086,68

D.6.8. Profitto (P)

Lo scrivente ha considerato il profitto o utile dell'investitore in relazione ai lavori da eseguirsi.

Come già indicato al **paragrafo C.6.8.** lo scrivente ritiene congruo e remunerativo applicare una percentuale pari al **20%** dei costi.

D.6.9. Saggio di investimento industriale (r)

Richiamando quanto già illustrato al **paragrafo C.6.9.**, si precisa che il saggio in questione è stato considerato pari al **4,5%**.

D.6.10. Durata dell'operazione (n)

Anche in questo caso si richiama quanto già esposto in precedenza (vd. **paragrafo C.6.10.**)
Chi scrive ritiene che la durata dell'operazione (n) sia determinabile in **4 anni**.

~ * ~

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente ha determinato nella tabella riportata alla pagina seguente il più probabile valore attribuibile alle aree ricomprese nel "III STRALCIO".

Lotto	Destinazione	SLU	S	Vm		Costi di costruzione		Costi	Costo	Costi	Costi a carico	Kc	Op	Ov	Kc+Op+Ov	Of	Kc+Op+Ov+	P	Kc+Op+Ov+	Vm -	Valore terreno
		Sup. lorda utile (mq/n.)	Sup. comm. (mq/n.)	Valori unitari (euro/mq-cad)	Valori totali (euro)	Costi unitari (euro/mq-cad)	Costi di costruzione (euro)	urbanizzazione (euro)	palazzina RFI (euro)	complessivi (euro)	di STU (euro)	Costi a carico imprenditore	Oneri professionali	Oneri vari	Oneri finanziari	Of	Profitto	Of+P	(Kc+Op+Ov+Of+P)		
I	Residenziale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commerciale	500,00	525,00	2.400,00	1.260.000,00	1.100,00	577.500,00	67.803,20	175.030,39	820.333,59	268.862,02	308.637,98	18.518,28	12.345,52							
	Direzionale	5.300,00	5.830,00	2.400,00	13.992.000,00	1.100,00	6.413.000,00	752.938,42	1.943.670,78	9.109.609,20	2.985.648,71	3.427.351,29	205.641,08	137.094,05							
	Box auto	135,00	135,00	15.000,00	2.025.000,00	6.000,00	810.000,00	108.969,43	281.298,84	1.200.268,27	377.105,17	432.894,83	25.973,69	17.315,79							
	Totali I				17.277.000,00		7.800.500,00	929.711,06	2.400.000,00	11.130.211,06	3.631.615,90	7.498.595,16	250.133,05	166.755,36	7.915.483,57	696.086,68	8.611.570,25	1.722.314,05	10.333.884,30	6.943.115,70	5.821.802,52
Arrotondati pari a euro																					5.821.000,00

SLU: superficie lorda utile

S: superficie commerciale = SLU maggiorata del 15% (residenziale), 10% (direzionale) e 5% (commerciale)

Vm: valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (sup. commerciale x valori unitari medi rilevati)

Kc: costi di costruzione a carico dell'imprenditore (Costi di costruzione complessivi – Costi di costruzione a carico di STU)

Op: oneri professionali (6% di Kc)

Ov: oneri vari (5% di Kc)

Of: oneri finanziari (per la determinazione degli stessi si rimanda al paragrafo D.6.7.)

P: profitto (20% di Kc+Op+Ov+Of)

r: saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare (4,5%);

n = numero di anni necessari a procedere alla trasformazione (4 anni).

Il valore del terreno è quindi pari a:

$$\text{Valore area} = \frac{\text{Vm} - (\text{Kc} + \text{Op} + \text{Ov} + \text{Of} + \text{P})}{(1 + r)^n}$$

Conclusioni:

Il probabile valore attribuibile alle aree ricomprese nel "III STRALCIO", viene quindi individuato dallo scrivente pari a **euro 5.821.000,00**.

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra indicato, lo scrivente ing. Enrico Montanari riporta a seguire il riepilogo dei valori di stima attribuiti ai beni immobili di proprietà della società **STU AREA STAZIONE S.P.A.**

A. in primo luogo (vd. PARAGRAFO 4):

N. 2 lotti edificabili a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale SPIP a Parma (PR)

Lotto B01	= euro	374.080,00
Lotto B13	= euro	162.690,00
Sommano in totale	= euro	536.770,00
Arrotondati prudenzialmente a	euro	536.000,00

B. in secondo luogo (vd. PARAGRAFO 5):

Area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR)

Area Via Reggio	= euro	4.537.000,00
------------------------	---------------	---------------------

C. in terzo luogo (vd. PARAGRAFO 6):

Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

Lotto A-D	= euro	10.326.925,30
Lotto C	= euro	9.923.661,14
Lotto E	= euro	6.170.724,06
Sommano in totale	= euro	26.421.310,51
Arrotondati pari a	euro	26.421.000,00

D. in quarto luogo (vd. PARAGRAFO 7):

Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

Lotto I	= euro	5.821.802,52
Arrotondati pari a	euro	5.821.000,00

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 30 giugno 2016

L.C.S.

Il Tecnico Incaricato

(ing. Enrico Montanari)



Allegati:

Lotti edificabili a destinazione direzionale ubicati nel quartiere industriale SPIP a Parma (PR)

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. STRALCIO PSC
3. STRALCIO RUE
4. STRALCIO POC

Area attualmente in uso a RFI ubicata tra Via Reggio e la linea ferroviaria a Parma (PR)

5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. STRALCIO PSC
7. STRALCIO RUE

Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

8. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"

9. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Documenti comuni a **Area ricompresa nel II Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"** e **Area ricompresa nel III Stralcio dell'intervento del Piano di Riqualificazione Urbana "Stazione – ex Boschi"**

10. STRALCIO PSC
11. STRALCIO RUE
12. STRALCIO POC