

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA

IDENTIFICATIVO N. A05 TERRENO ALL'INTERNO DI AREA DI FUTURA URBANIZZAZIONE A PORTO FUORI (RA) DENOMINATO "COMPARTO S9"

COMMITTENTE


ITER SOC. COOP.

Via Provinciale Cotignola, n. 17
48022 Lugo (RA)

TECNICO

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna
Tel. 0544/502618 – Fax 0544/467182
Mail info@studiopiemontese.it



Ravenna, 15/06/2014



PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Ravenna, su incarico della soc. Iter soc. coop., con sede in via Provinciale Cotignola n. 17 a Lugo, esaminata tutta la documentazione fornita dalla Committente e reperita la necessaria documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, redige e rassegna la seguente relazione di accertamento peritale di stima inerente un terreno all'interno di area di futura urbanizzazione a Porto Fuori (RA) denominato "Comparto S9".

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lotto di terreno edificabile nell'ambito di comparto urbanistico attuazione indiretta a programmazione ordinaria concertata denominato comparto "S9". Attualmente presenti fabbricati in condizioni precarie, non considerati per la stima.

Superficie territoriale: 31.670 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA):

- beni intestati a:
 - **ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Lugo, C.F. 00205320393 – **in proprietà per 1/1;**
- dei seguenti beni:
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 2, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m², Superficie catastale Totale 23 m², Rendita € 67,14, in via Bonifica n. 70, piano T;
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 3, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: Totale 116 m², Totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita € 578,43, in via Bonifica n. 70, piano T-1;
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Sub. 4, Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 130 m², Superficie catastale Totale 136 m², Rendita

€ 369,27, in via Bonifica n. 70, piano T.

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA):

- Sezione RA, Foglio 109, Particella 1333, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.476 mq.

e così identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA):

- beni intestati a:
 - **ITER - COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Lugo, C.F. 00205320393 – **in proprietà per 1/1;**
- dei seguenti beni:
 - Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1342,
 - Porzione A, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 14 are 00 ca, Reddito Dominicale € 61,82, Reddito Agrario € 67,71;
 - Porzione B, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 44 are 25 ca, Reddito Dominicale € 45,71, Reddito Agrario € 47,99;
 - Porzione C, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1 ha 43 are 69 ca, Reddito Dominicale € 77,92, Reddito Agrario € 85,34.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Per una maggiore completezza ed esaustività, si rimanda in ogni caso all'esame dell'atto di provenienza e all'elaborato planimetrico catastale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data della presente relazione, gli immobili e i terreni venivano riferiti quali liberi.

VINCOLI

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Pur non avendo proceduto a più specifico accertamento di carattere notarile o ipotecario, non paiono in essere vincoli apparenti o oneri gravanti sul bene salvo quelli derivanti dalla normativa edilizio-urbanistica.

PROVENIENZA DEL BENE

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Risulta in ogni caso che il bene è pervenuto alla proprietà in forza di atto di compravendita del 10/04/2008, Notaio Gentilini, Rep. 17895/5682.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato richiesto dalla Committente l'ottenimento di un certificato di destinazione urbanistica da parte della competente amministrazione comunale.

Il R.U.E. inserisce l'area in "Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione. Concertata" (Art. 3).

L'area rientra inoltre nel seguente perimetro di R.U.E.: sistema paesaggistico ambientale, paesaggio (Art. II.6), contesti paesistici locali, classe "Paesaggi" (Art. II.7); ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria. Concertata (Art. 3).

Il P.S.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale P.V. 25/2007 del 27/02/2007 inserisce l'area in "Ambito soggetto ad attuazione indiretta a programmazione ordinaria concertata" (Comparto S9), regolamentata dall'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione.

Il P.O.C inserisce l'area in "Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati", Classe "La Città di nuovo impianto: disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria (ex art.18) e ad attuazione indiretta ordinaria nello Spazio Urbano" (Art. 21).

Nello specifico, si rimanda ulteriormente all'Accordo tipo di II livello (POC) a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000 relativo al comparto S9 sottoscritto tra i proprietari del comparto e il Comune di Ravenna in data 23/12/2011, registrato a Ravenna il 26/01/2012 al n. 65 serie 1.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto di terreno inserito nel comparto S9 (come definito da P.S.C.) con previsione/programmazione di edificabilità secondo gli strumenti urbanistici.

Allo stato, risulta sottoscritto l'Accordo di II livello, in cui viene in particolare previsto che:

- *“in sede di PUA generale vanno approfonditi i seguenti temi:*
 1. *studio di fattibilità complessivo del tracciato della viabilità d'intesa con i Servizi Mobilità e Strade, interessante i comparti S9, S10 e P13;*
 2. *Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art. 18 (D.Lgs 163/06);*

3. *Modalità attuative dell'ERP/ERS in relazione agli indirizzi del Piano Casa*
4. *Definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.*

In sede di PUA sono da approfondire :

- *parametri qualitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili;*
- *parametri qualitativi del verde...”*
- *“l’attivazione del comparto può avvenire previa approvazione del PUA generale e l’ambito potrà attuarsi in non meno di 2 quinquenni, con attuazione nel 1° quinquennio delle opere pubbliche compresa la viabilità di circuitazione per i tratti AB-BC e dal 20% al 40% della potenzialità edificatoria.”*

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie territoriale del comparto è di mq 85.697 (escluse proprietà del Comune e del Demanio). La superficie territoriale della committente è pari a mq 31.670.

Stanti le previsioni di utilizzazione del terreno, non si considererà il valore di fabbricati attualmente insistenti.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di lotto di terreno a Porto Fuori (RA).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando il seguente valore a metro quadrato di superficie territoriale di terreno nell'attuale stato, assunto consultando operatori settoriali:

- valore di mercato del terreno a metro quadrato di superficie territoriale € /mq 20,00.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici e dei prezzi unitari come sopra determinati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

- terreno: mq 31.670 x € /mq 20,00 = € 633.400,00

Risultano	€ 633.000,00
• Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto¹	€ 633.000,00

STIMA DEL BENE

In merito al più probabile valore di mercato dei terreni e fabbricati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti in Comune di Ravenna (RA), distinti al Catasto Fabbricati, Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1333, Subb. 2, 3 e 4 e al Catasto Terreni del Sezione Ravenna, Foglio 109, Particella 1342, lo scrivente ritiene essere pari a € **633.000,00** (Euro seicentotrentatremila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 15 giugno 2014

In fede.

Il Consulente Tecnico
Ing. Bruno Piemontese



¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro superiori o inferiori

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Atto di provenienza
4. Accordo di secondo livello relativo al comparto S9
5. Stralcio degli strumenti urbanistici