

RELAZIONE DI STIMA DI MASSIMA DI UNA PORZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SITUATO IN VIA MALPIGHI, 92 - FAENZA (MAGAZZINO STRADE)

1. OGGETTO DELLA STIMA DI MASSIMA

Scopo della presente relazione è la determinazione del valore di mercato di una porzione dell'area di pertinenza dell'immobile di proprietà della Provincia di Ravenna sito a Faenza in via Malpighi, 92 in vista della sua alienazione da parte della Provincia di Ravenna.

Al fine di acquisire gli elementi quantitativi e qualitativi indispensabili all'impostazione del procedimento estimativo di massima si procederà preliminarmente alla individuazione della proprietà nella sua identità catastale e dimensionale, alla definizione della sua situazione urbanistica ed alla esplicitazione dei fattori – intrinseci ed estrinseci – che possono influenzare il valore ricercato.

Si passerà poi allo sviluppo della stima di massima secondo le modalità, e sulla base delle considerazioni estimative di ordine generale e specifico, che verranno successivamente illustrate.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno di complessivi m² 10.000,00 su cui la Provincia di Ravenna ha edificato alla fine negli anni 80 un fabbricato sede dei Servizi Operativi Provinciali per la sezione di Faenza, è pervenuto nella proprietà della Provincia a seguito dei seguenti atti:

- rogito rep. n. 66953/3808 del 26/05/1982 del notaio E.E. Errigo registrato il 14/06/1982 al n. 6306 di acquisto di un terreno di are 35.53 dal Comune di Faenza con il seguente vincolo deliberato dai rispettivi Consigli: "E' fatto obbligo all'Amministrazione Provinciale di Ravenna di adibire perpetuamente l'area in contratto secondo le destinazioni del vigente PRG...omissis... L'inadempienza degli obblighi di cui sopra comporterà il diritto dell'Amministrazione Comunale di Faenza di rientrare in possesso del terreno alienato...omissis"
- rogito rep. n. 66952/3807 del 26/05/1982 del notaio E.E. Errigo registrato il 14/06/1982 al n. 6305 di acquisto di un terreno di are 64.47 dal sig. Emiliani Luigi.

L'immobile risulta così censito:

Catasto Terreni

Foglio 115, mapp. 255 di Ha 10.00. 00

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Foglio 115, mapp. 255 cat. B/4 ; classe 2; consistenza mc 9366;

intestazione: AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI RAVENNA

La consistenza edilizio-dimensionale del terreno e dell'immobile è così definita:

- terreno: m² 10.000,00;
- superficie coperta: m² 1.326,50;
- superficie scoperta: m² 8.673,50 ai quali vanno detratti m² 515,41 ad uso parcheggio pubblico e ceduta successivamente al Comune di Faenza;
- superficie terreno oggetto della stima di massima: m² 2.590,00 circa (l'esatta dimensione dovrà essere oggetto di un'attenta misurazione per mantenere funzionale l'accesso carrabile attuale).

3. UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, come già detto, è situato a Faenza in via Malpighi 92 a nord/ovest del centro urbano e a nord dell'asse ferroviario in un'area di contesto produttivo.

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato rientra nel perimetro del centro urbano, all'interno del territorio identificato dal RUE di Faenza come *Area mista di riqualificazione* cioè "l'insieme di aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici, la qualità degli edifici e degli spazi aperti".

Nello specifico l'immobile e l'area di sedime è identificata come "Area per attrezzature di interesse comune" per servizi comunali e sovracomunali e soggetta inoltre a vincolo di "Area ad alta potenzialità archeologica".

4. DESCRIZIONE DEL TERRENO E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

L'area su cui è stata edificata la sede dei servizi operativi del settore LL.PP. a servizio del territorio Faentino è interclusa su tre lati da altre proprietà e presenta un doppio accesso carrabile su via Malpighi, dove si attestano parcheggi di uso pubblico per una superficie di m² 515,41.

Il fabbricato a servizio della sede operativa si attesta a nord-ovest del lotto mentre sul fronte opposto sono dislocate le aree esterne di lavoro, i parcheggi privati nonché un'area di deposito di materiali inerti e di stoccaggio delle emulsioni bituminose. Da ultimo al confine nord-est si dispone una fascia di verde privato.

In questo contesto la superficie coperta risulta notevolmente limitata e da qui si è valutata l'ipotesi di scorporare, pur mantenendo inalterata la funzionalità operativa della sede, una parte del "lotto" di circa 20 m di larghezza lungo tutto il confine sud-est della proprietà, per una superficie complessiva di m² 2.590,00 circa, da proporre come area alienabile a mezzo di un'asta pubblica.

Ovviamente prima di formalizzare gli atti per le procedure di alienazione è necessario richiedere al Consiglio Comunale lo svincolo dell'obbligo sopra descritto, nonché dar atto ad ogni formale procedura imposta dal RUE per la variazione della attuale destinazione d'uso.

5. STIMA DI MASSIMA DELLA PORZIONE DEL TERRENO

Disponendo così dei necessari riferimenti qualitativi e dimensionali, è ora possibile passare alla stima del valore di massima della porzione del terreno, stima che necessiterà di una valutazione più analitica in sede di predisposizione del bando dell'asta pubblica per l'alienazione.

La stima di massima, in mancanza di parametri di riferimento dell'Agenzia delle Entrate, viene effettuata su un valore al metro quadrato di proposte sul mercato di vendita di terreni con analoghe caratteristiche e precisamente pari ad 90,00 €/m².

Alla luce del valore unitario sopra determinato, la stima di massima risulta essere così determinata:

$$90,00,00 \text{ €/m}^2 \times 2.590,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 233.100,00$$

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.
(Ing. Paolo Nobile)

