

Relazione di stima redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno comunale sito in Largo Maestri per alienazione ad asta pubblica



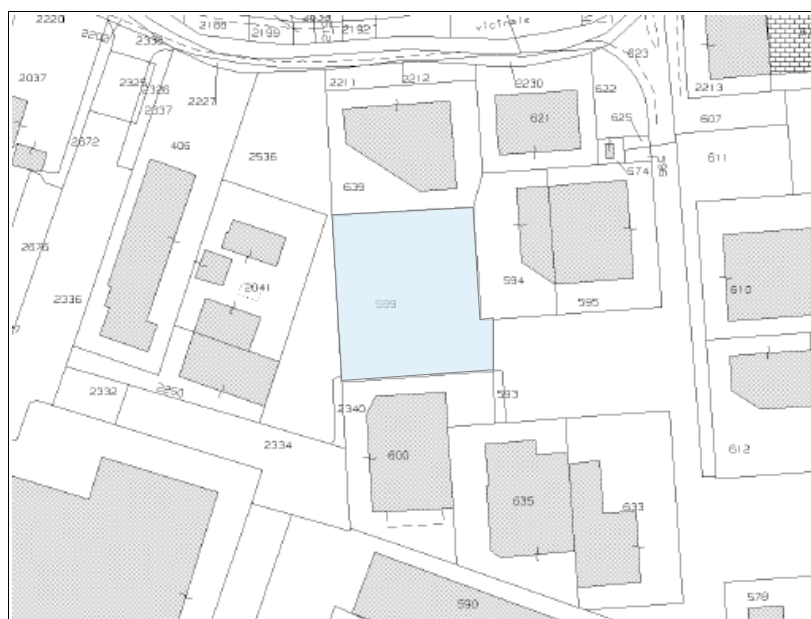
PERIZIA DI STIMA

Ubicazione

Il terreno oggetto di stima si trova in Largo Maestri.

Identificazione catastale

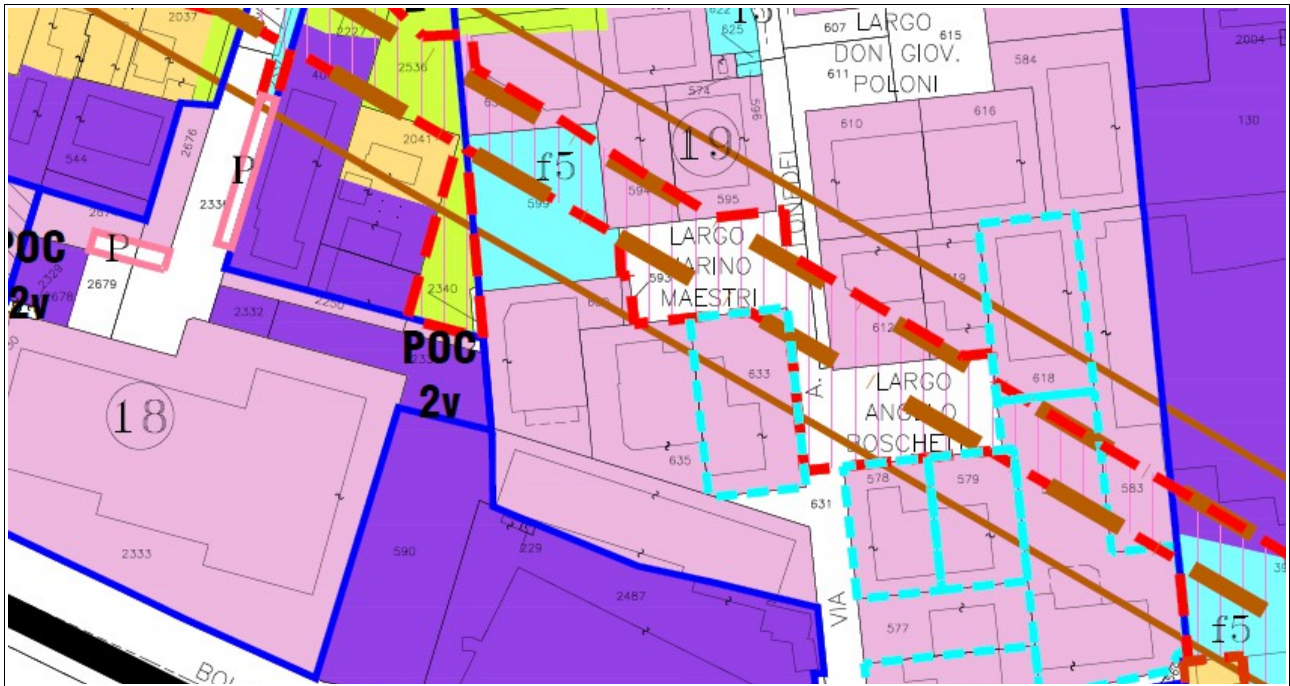
Il terreno è censito al catasto terreni della provincia Forlì-Cesena al Fg. 14 particella 599 di mq 1973.



Riferimento urbanistico

Il terreno è individuato nello strumento urbanistico vigente (RUE) come segue:

- dotazione di servizi
- f5 verde attrezzato



Descrizione

L'area di forma rettangolare risulta essere un giardinetto pubblico attrezzato.

Nell'area è presente un vialetto di camminamento pavimentato con massetti in conglomerato cementizio e alcune piazzole per la sosta attrezzate con panchine in cemento.

L'area completamente inerbita è piantumata con alberi ad alto fusto.

E' presente inoltre una fontanella di acqua potabile, e l'impianto di illuminazione costituito da pali h. 3,50 e sfere in policarbonato (gli impianti dovranno essere disattivati contestualmente al cambio di proprietà).

L'area risulta attraversata da un elettrodotto di alta tensione con una fascia di rispetto di ml. 30 (da verificare con d.p.a. del gestore dell'impianto).

Proprietà

Il terreno risulta di proprietà del comune di Gambettola con sede Piazza Il Risorgimento civ. 6.

Criteri estimativi

Per raggiungere il più probabile valore del terreno si può procedere con i seguenti metodi:

- 1) valutazioni sintetiche comparative dirette del bene mediante indagine di mercato con Agenzie Immobiliari presenti sul territorio e Studi Tecnici abilitati all'esercizio della Intermediazione Immobiliare;
- 2) mediante canoni di locazione;
- 3) mediante una stima eseguita in base al valore di trasformazione.

Considerato che le metodologie sopra elencate non sono utilizzabili in quanto il bene non ha un mercato comparativo su cui basare l'analisi e non ha un indice edificatorio sul quale calcolare il valore di trasformazione, la stima viene quindi condotta utilizzando il valore stabilito equiparando il bene ad un'area destinata a standard pubblico di cui si chiedi la monetizzazione.

Nel caso della monetizzazione per quanto concerne il criterio generale la valutazione dovrà essere pari ad "una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione" la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari)

all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Tali principi sono stati applicati nella determinazione dei valori unitari stabiliti per la monetizzazione degli standard nella delibera di Giunta Comunale n. 11 del 30/01/2013, che prevede per l'ambito A-13, in tale contesto la particella di terreno è ubicata, un valore al mq di euro 127,00.

Al solo fine conoscitivo è stata presa in esame anche la delibera di G.C. n. 171 del 2011 con la quale sono stati approvati i valori venali delle aree edificabili poste nel territorio comunale al fine di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione utile a determinare il valore venale su cui calcolare la base imponibile per il pagamento dell'imposta ICI ora IMU.

Delibera di G.C. n. 171/2011 "determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini ICI"

Zona D1 – D2 – DT2 e zone D3 già urbanizzate	132,00
Zona D3 – DT3 non urbanizzate	82,00
Zona D4	82,00
Comparto p.i.p. Via Europa	80,00
Comparto D3 adiacente il P.I.P.	52,00

Per le aree produttive urbanizzate D1-D2-DT2-D3 (ora A-13 nel RUE) il valore è stabilito in euro 132,00, molto simile al valore della monetizzazione.

Stima analitica del bene

Delibera di G.C. n. 11/2013 "valori di monetizzazione di parcheggi e verde pubblico"

AMBITI RUE	STANDARD MONETIZZARE	DA	VALORE UNITARIO
Città storica	Aree P		Euro/mq 181,00
Ambito A-10	Aree P		Euro/mq 181,00
	Aree U		Euro/mq 181,00
Ambito A-13	Aree P		Euro/mq 127,00
	Aree U		Euro/mq 127,00
Territorio rurale	Aree P		Euro/mq 181,00

Superficie catastale del bene mq 1973

$\text{mq } 1973 \times 127,00 = 250.571,00$

decremento per presenza di elettrodotto alta tensione 25% = - 62.642,75

$250.571,00 - 62.642,75 = 187.928,25$

Il valore dell'area è pertanto stimato € 187.928,25 arrotondato in € **188.000,00**

Gambettola, 14 aprile 2021

Il Responsabile del
IV Settore Assetto del Territorio
Arch. Marcello Bernardi