



CITTA' DI SASSO MARCONI

PROVINCIA DI BOLOGNA

Piazza dei Martiri, 6 – 40037

www.comune.sassomarconi.bologna.it

AREA TECNICA

Tel.051/843.531 – 051/843.511 Fax 051/841528



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE ATTRIBUIBILE AD UN TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO IN VIA SAGITTARIO (EX VIA CRAL).

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita al fine di procedere all'alienazione di una porzione di terreno sita in Borgonuovo, frazione di Sasso Marconi (BO), in via Sagittario.

2 - SCOPO DELLA STIMA

La presente valutazione è redatta per esplicitare, nelle forme e nei modi messi a disposizione dalla metodologia tecnico-estimale, l'ultimo valore definitivo attribuito da quest'uffici allo scopo di procedere ad alienazione del bene.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile oggetto della stima è costituito da un terreno a forma triangolare, di una estensione che il Catasto Terreni quantifica pari a di 12.282,00mq, delimitato ad est dalla ex via Cral, ora via Sagittario, ad ovest dal canale del Maglio e a nord dal lotto di terreno di proprietà dell'impianto di auto demolizione Bortolotti s.n.c..

Il terreno in questione è ricompreso nella zona identificata dagli strumenti urbanistici vigenti come "Ambito Produttivo Sovra comunale" di Borgonuovo - Pontecchio.

4 - DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Terreni nel Comune censuario di Sasso Marconi con i seguenti indicativi:

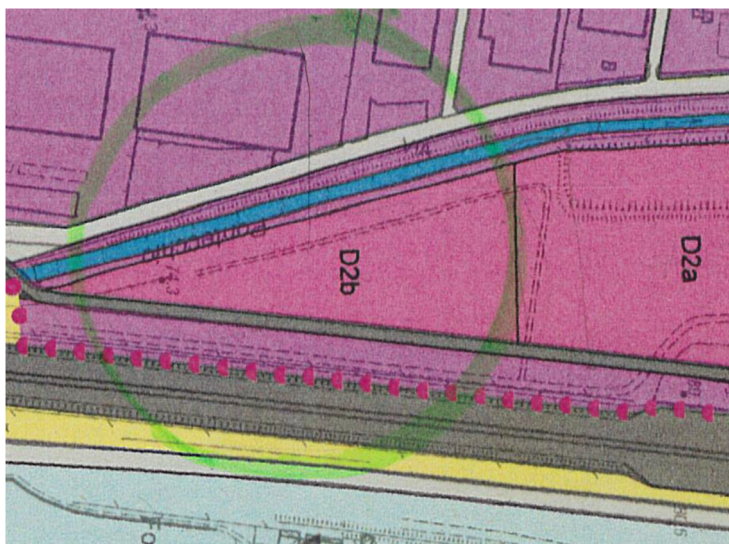
- C.T. del Comune di Sasso Marconi - intestatario: Comune di Sasso Marconi

foglio	mappali	Qualità Classe	superficie
25	1070	Vigneto	3.396,00 mq
	1073	seminativo	8.886,00 mq

Si allegano visura e planimetria catastale.

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è ricompreso nell'ambito produttivo di livello sovra comunale di Borgonuovo – Pontecchio, classificazione D2b, “sub – comparto in ampliamento di intervento pubblico interessato da interventi idraulici”, riconosciuto dagli strumenti urbanistici sovra comunali come “Polo Produttivo”



6 - PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto in possesso del Comune di Sasso Marconi in virtù di trasferimento a titolo gratuito con Atto del 03/07/2012 Pubblico ufficiale VANNINI RAFFAELE Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 6538 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 20004.1/2012 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 17/07/2012.

7 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il bene oggetto della stima è un terreno incolto, situato in Comune di Sasso Marconi, in località Borgonuovo, sito in via Sagittario, ex via Cral, a forma triangolare, ricompreso nell’Ambito Produttivo Sovra Comunale di Borgonuovo - Pontecchio e classificato negli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Sasso Marconi come D2b “sub-comparto in ampliamento di intervento pubblico interessato da interventi idraulici”. L’area è delimitato ad est dalla ex via Cral, ora via Sagittario, ad ovest dal canale del Maglio e a nord dal lotto di terreno di proprietà dell’impianto di auto demolizione Bortolotti s.n.c.. ed ha una consistenza da Catasto Terreni, pari a di 12.282,00 mq.

Il terreno è gravato attualmente da un vincolo di inedificabilità dovuto alla scelta della Regione di eseguire una cassa di espansione del Rio d'Eva, vincolo che potrebbe entro pochi anni decadere poiché è in procinto di essere realizzata da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. una condotta con funzione di by-pass per scaricare l'acqua dal torrente Rio d'Eva nel bacino Reno Vivo. La condotta costeggerà la via Sagittario nella fascia di rispetto stradale di Autostrade. I lavori, approvati, sono già stati affidati.

Tra i vincoli di inedificabilità cui il terreno è sottoposto sono da annoverare il vincolo della fascia di rispetto della condotta SNAM, 20 metri coassiali alla condotta, e la fascia di rispetto della sede autostradale, 60 mt..

8 - METODOLOGIA DI STIMA

Nel caso specifico per determinare il più probabile valore di mercato è stato preso come riferimento quanto deliberato per il prezzo di vendita delle aree limitrofe, ricomprese nell'ambito produttivo sovra comunale di Borgonuovo – Pontecchio, che prevedevano alcuni criteri da possedere per poter fare l'offerta, prima tra tutti quello di essere impresa già presente nel comune con necessità di de-localizzarsi o ampliarsi. Con tali condizioni venne stabilito un prezzo di vendita di 20 €/mq di superficie utile realizzabile con l'intervento.

Nel caso specifico però, causa i vincoli attualmente presenti sull'area che limitano fortemente l'estensione della superficie realmente utilizzabile e condizionano il reale potenziale edificatorio alla rimozione dei vincoli suddetti, non potendo attualmente assegnare un indice di edificazione da applicare al terreno e nemmeno utilizzare il valore agricolo di riferimento, si ritiene opportuno applicare il seguente valore:

prezzo di vendita terreni ricompresi nell'ambito, dimezzati causa inedificabilità con coefficiente riduttivo pari a 0,8 per la ridotta utilizzazione dovuti ai vincoli esistenti

$$V_m = 20/2 \times 0.8 = 8 \text{ €/mq}$$

$$V_m = 8 \text{ €/mq}$$

Si intende limitare comunque la presentazione di offerte provenienti solo da parte di imprese che si trovino nella condizione di cui sopra.

9- VALORE DEL BENE

Il valore di stimato, che quindi si può assimilare a quello di un terreno destinabile a piazzale per attività produttive parzialmente pavimentabile risulta quindi essere:

$$V_{tot} = \text{mq. } 12.282,00 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 98.256,00 \text{ Arrotondato ad } \text{€ } 98.000,00 \text{ (euro novantottomila).}$$

$$V_{tot} = \text{€ } 98.000,00 \text{ (euro novantottomila)}$$

10 - CONCLUSIONI

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, quali risultano dalla presente stima e in particolare la sua destinazione urbanistica, adottati idonei criteri valutativi, si è giunti a determinare un valore venale al 10 novembre 2022, di **€. 98.000,00** (diconsi **euro novantottomila**).

A disposizione per ulteriori chiarimenti.

Sasso Marconi, lì 21 novembre 2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica

ing. Andrea Negrone

ALLEGATI:

- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA CATASTALE