

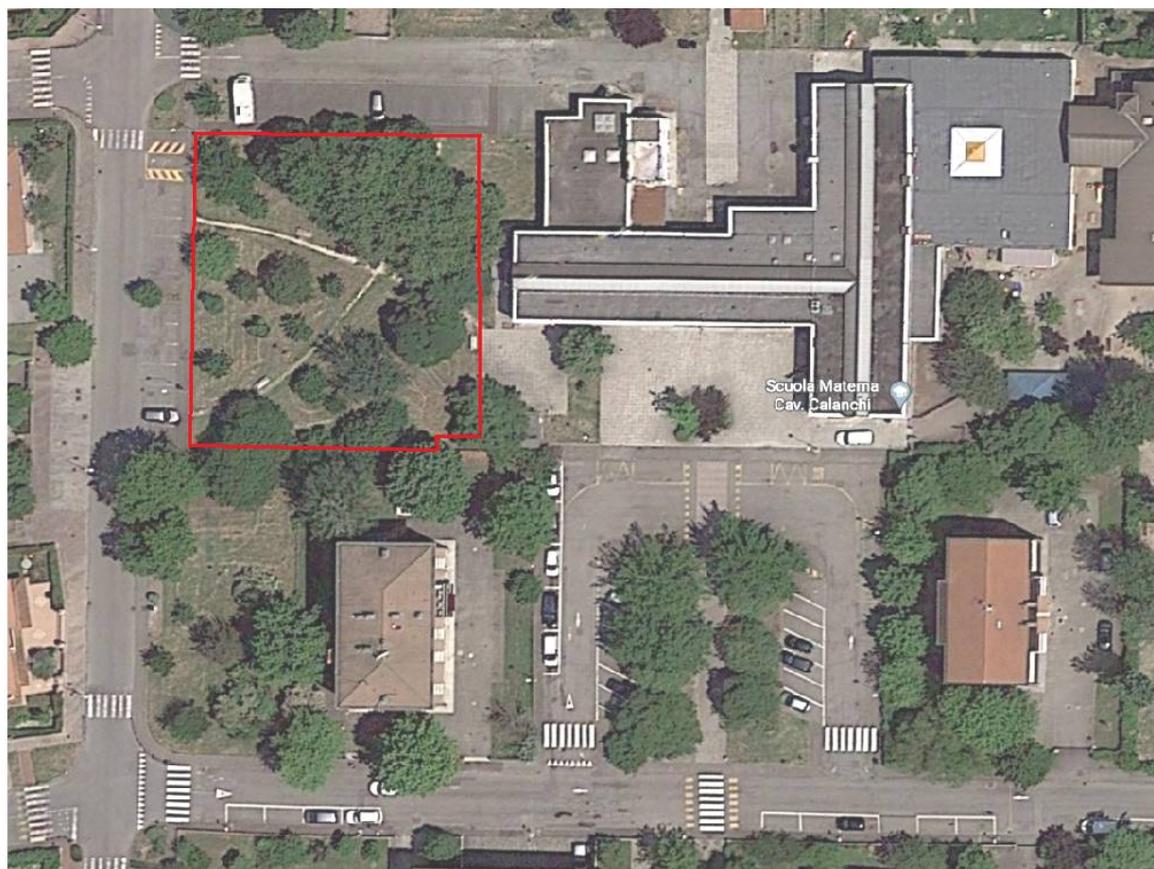
# PERIZIA DI STIMA

proprietà immobiliare in Provincia di Modena

- Comune di Ravarino -

Committente: Comune di Ravarino

Vista aerea della zona:



Il sottoscritto

ha ricevuto l'incarico dal Comune di Ravarino, di determinare il valore di un terreno edificabile, posto nel Comune di Ravarino (Mo), via Gramsci angolo via Zaccagnini.

Al fine di valutare obiettivamente il bene oggetto di stima, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, i rilievi, l'accertamento dei dati presso i pubblici uffici e le indagini di mercato necessarie; mi sono messo in grado di riferire e sostenere quanto segue:

## DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente stima è individuata nel sottostante estratto di mappa con un contorno rosso. E' posta nel centro edificato del capoluogo del Comune di Ravarino ed accessibile da via A. Gramsci e da via B. Zaccagnini. In una zona residenziale di pregio, vicina a tutti i servizi pubblici necessari.

Faceva parte di un bene di più ampie dimensioni individuato catastalmente al foglio 23, mappale 138, successivamente frazionato con attribuzione del mappale 369 di mq. 1594.

L'intera particella 138 si presenta come lotto di terreno di forma irregolare posto tra la via A. Gramsci, la via B. Zaccagnini e la via D. Alighieri, sul la quale insiste un fabbricato polifunzionale che comprende la Scuola Materna Cav. Calanca ed altre attività sociali, ma non oggetto della stima.

L'area de quo insiste sul lato ovest del complesso immobiliare. Affacciata sulla via A. Gramsci e via B. Zaccagnini.

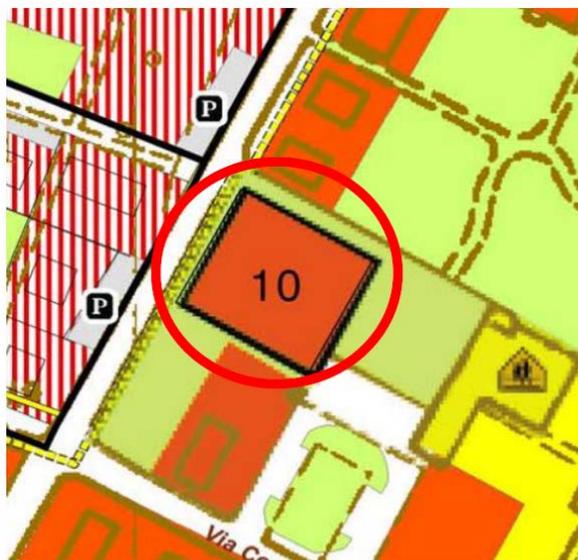
Estratto della mappa castale:



È attualmente utilizzata a Parco comunale con sovrastanti alberi, aiuole e attraversato da sentieri ghiaiosi dotati di panchine. L'area è delimitata da marciapiede sui lati prospicienti le due strade, già dotate di aree a parcheggio. Sul confine est, lato da frazionare a 5,00 mt dal fabbricato residuo, non c'è nessuna recinzione, sul lato sud c'è solo un recinto con il mappale 139.

Tale area è edificabile in quanto individuata dal PRG di Ravarino come "Zone territoriali omogenee B - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale", qualificabile come intervento diretto. Nelle tavole del PRG si è riscontrato che l'area è contrassegnata come unità minima di intervento classificata con il n.10.

Estratto del PSC



Zona urbanistica B art. 16 NTA del PRG area contrassegnata punto 10 (vedi pag. 22 norme)

L'edificazione dell'area è normata dall'art.16 delle NTA, che prevede alcuni parametri specifici già assegnati:

Nelle aree perimetrale come unità minime d'intervento e contrassegnate con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ~~9~~, 10, 11 e 12 le previsioni edificatorie si attuano in modo unitario e con i seguenti parametri urbanistici assegnati:

N	Sf (mq.)	<del>Su</del> SC (mq.)	H <sub>max</sub> (ml.)
1	1.217	682	8,00
2	1.152	386	8,00
3	3.431	789	8,00
4	1.000	200	8,00
5	420	162	8,00
6	2.779	1.009	8,00
7	7.094	1.477	8,00
8	2.050	740	8,00
9	3.894	300	/
<u>10</u>	<u>2.300</u>	<u>1.000</u>	<u>8,50</u>
<u>11</u>	<u>2.800</u>	<u>703</u>	<u>8,50</u>
<u>12</u>	<u>4.400</u>	<u>450</u>	<u>8,50</u>

Una Superficie Fondiaria (SF) di mq. 2.300; una superficie edificatoria complessiva massima (SC) pari a mq. 1000 con un rapporto di 0,435 mq/mq. Considerato che l'area, a seguito di

strutture (edificio esistente) ed infrastrutture (cabina elettrica) sarà stralciata e ridimensionata per una superficie di mq. 1594 sarà possibile edificare una SC pari ad arrotondati 687mq.

Sebbene l'area sia potenzialmente edificabile, occorre tenere presente che per poter procedere alla edificazione è necessaria la realizzazione delle opere di urbanizzazione come previsto dalle NTA:

Opere di urbanizzazione primaria, U1, tra le quali:

- per ogni intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale o artigianale (nei limiti di cui al terzo comma del presente articolo), mq. 15/100 mq. di ~~s.t.~~SC da destinarsi a parcheggi pubblici e da cedersi gratuitamente all'atto del rilascio della concessione;
- per ogni intervento di nuova edificazione, nonché per ogni intervento sull'esistente con modifica di destinazione di uso, a destinazione terziaria (commerciale, ricettiva, direzionale), mq. 30/100 mq. di ~~s.t.~~SC da destinarsi a parcheggi pubblici e da cedersi gratuitamente all'atto del rilascio della concessione.

Quali, parcheggi, verde, allacciamenti alle reti per acqua, gas, elettricità, telefonia e fognature.

## PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Dalla visura catastale l'immobile risulta intestato al Comune di Ravarino, con sede a Ravarino (MO) c.f. 00314810367, proprietaria per 1/1, allibrati al comune di Ravarino come segue:

Catasto terreni:

INTESTATO

1	COMUNE DI RAVARINO sede in RAVARINO (MO)	00314810367*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 12/06/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	369		-	RELENTE UR	15 94		Euro 0,00	Euro 0,00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/06/2023 Pratica n. MO0053781 in atti dal 12/06/2023 VERIFICA D'UFFICIO (n. 53781.1/2023)
Notifica					Partita					
Annotazioni					di immobile: SR; di stadio: Variazione su istanza d'ufficio del 08/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. MO0053355 del 2023					

## GIUDIZIO DI STIMA

Premesso che:

- 1) Il sottoscritto perito, dichiara di non aver alcun interesse verso il bene in questione e possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili.
- 2) che l'interesse per codesto tipo di area, non può essere genericamente attinente al mercato immobiliare di persone fisiche, ma bensì rivolto al settore delle imprese edili e degli operatori immobiliari: il primo si occupa dell'acquisizione di intere aree edificabili o di sue parti (lotti) per poi procedere alla trasformazione del terreno mediante le opere di urbanizzazione e le costruzioni, i secondi fungono da intermediari (agenzie immobiliari o singoli operatori) per avvicinare l'offerta e la domanda sia delle aree edificabili sia delle costruzioni. Per quanto concerne le aree edificabili. Solitamente sono le imprese edili che le acquistano per urbanizzarle e per costruirvi gli immobili in conto proprio o in conto terzi, cioè per investitori che speculano sulla rivendita dell'immobile o per trarne un reddito dall'affitto. In tutti i casi ciò che mantiene "attivo" questo mercato è da una parte la possibilità per gli investitori di trarre una rendita edilizia (intesa come profitto o reddito periodico) dall'investimento attuato nel più breve tempo possibile, dall'altra la possibilità per il proprietario o utente finale di acquisire o prendere in affitto immobili in grado di soddisfare le proprie esigenze; quelli ad uso residenziale tendono a colmare una delle esigenze primarie e



fondamentali per l'uomo, cioè quello di disporre della certezza di una casa.

Tanto premesso,

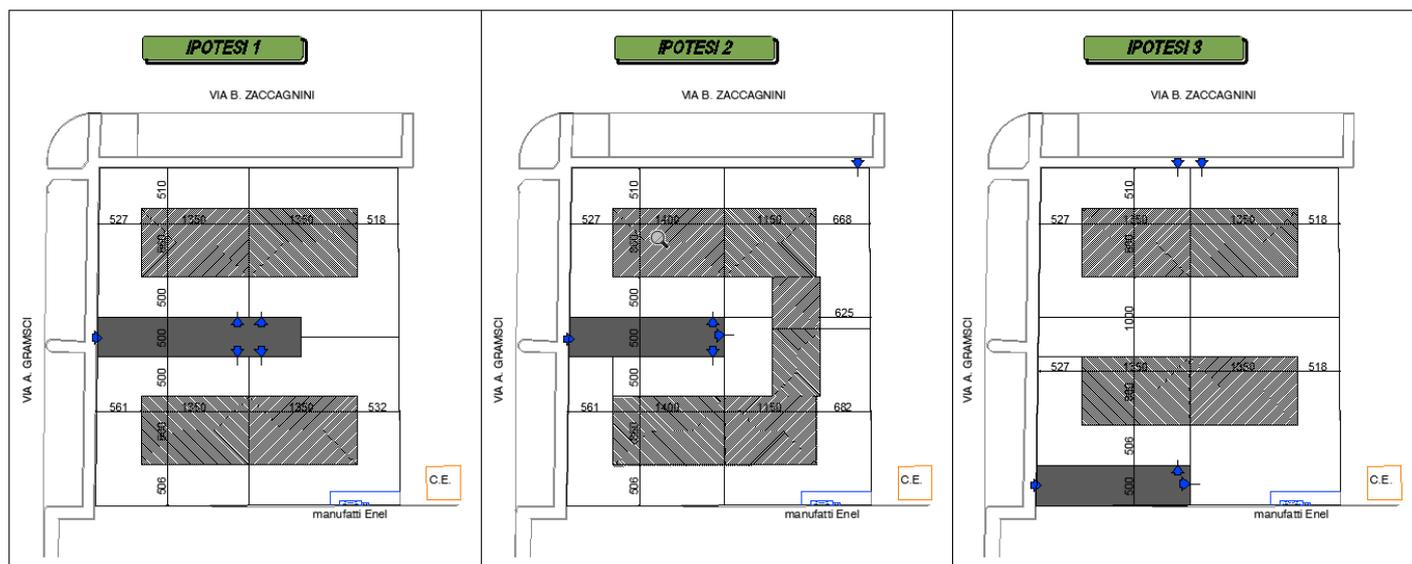
considerato il contesto economico del paese e della stasi del mercato immobiliare del residenziale nuovo, occorre fare una valutazione che di fatto è influenzata dalle effettive condizioni in flessione delle compravendite che da parecchi anni a questa parte che hanno di fatto bloccato qualsiasi contrattazione rendendo asfittico il mercato. Si evidenzia che ogni bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del valore di mercato e con le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sempre che esista un mercato attivo del bene da stimare.

Esaminato che l'area deve essere urbanizzata cedendo o monetizzando dei "parcheggi e del verde" ad uso pubblico .

Il procedimento di stima del valore di mercato del terreno sito nel Comune di Ravarino muove dalle seguenti ipotesi:

- A. La stima considera il terreno libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi;
- B. La valutazione si basa sulla massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente stima;
- C. La stima assume che il ricavo dell'investimento sia rappresentato dagli incassi della vendita delle unità immobiliari.
- D. La stima assume valori di mercato degli immobili a destinazione residenziale, derivanti dai costi di produzione ed utile di impresa.

Per definire alcuni parametri si è ipotizzato anche un probabile interventi edilizio, pretendendo a riferimento la soluzione 3.



Pertanto per poter procedere alla valutazione in base a tutto quanto la scienza e pratica insegnano, a seguito dei necessari calcoli per la stima, il sottoscritto perito si è avvalso del **metodo diretto o sintetico**.

I cui parametri di riferimento sono:

- **VL** = il valore del lotto a metro quadrato
- **If** = l'indice fondiario che definisce quanti metri quadrati possiamo edificare per ogni metro quadrato dell'area
- **Vemq** = il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot o** = il valore dell'intero edificato
- **SL** = la superficie del lotto
- **la** = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

Conseguentemente il VL corrisponde a:

Superficie del lotto (SL)	1.594,00
Indice urbanistico (IF)	0,435
Superficie edificabile (SC)	693,00
Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato (Vemq)	2.200,00
incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (Ia)	9%
VEtot= SL*IF*Vemq	1.525.458,00
in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:	
$VL = (Ia * V_{\text{tot}}) / SC$	198,11

**Tenuto conto** delle considerazioni, delle premesse e i dati di fatto, dei rilievi, e in particolare le problematiche presenti sul lotto sopra descritte **da una parte**, e delle quotazioni medie di mercato degli immobili dello stesso tipo e situati nel medesimo comune o in comuni limitrofi, con caratteristiche simili, compravenduti nei tre anni antecedenti, **dall'altra parte**; si ritiene che il valore a mq. Imputabile all'area sia, arrotondato per difetto, pari ad € **198,00**.

**Considerato**, inoltre che nell'area sono presenti alberature da abbattere, impianti costituiti da illuminazione pubblica che deve essere spostata a carico dei potenziali acquirenti, una fognatura che serviva l'edificio pubblico da asportare, in quanto non sarà più utilizzata, che sono presenti nell'angolo sud-est delle forniture elettriche che dovranno essere conservate, mantenendo dalle stesse un recinto a 1,20 mt. e che presentano delle linee interrato, per le quali non si hanno nozioni e che dovranno essere preservate.

Sono presenti inoltre arredi del parco che dovranno essere rimossi. Tali "impedimenti" possono quantificarsi in costi pari ad € 40.000,00. Il sottoscritto perito, si è messo in grado di riferire e sostenere che il più probabile valore di mercato attribuibile al bene sopra descritto e oggetto della presente, come segue:

Descrizione	Quantità			Prezzo €	Totale €	
<b>mapp. 369</b>	Mq.	1.594	x	198,00	= €	315.612,00
<b>A cui dedurre le spese degli "impedimenti".</b>					= €	40.000,00
					= €	<b>275.612,00</b>

e per il sottoscritto la valutazione attribuibile, prudenzialmente arrotondabile pari a € **270.000,00 (Euro Duecentosettanta/00)** al bene sopra descritto.

Il perito.