



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



Ravenna, Ottobre 2020

Redatto da:
Ing. Paolo Nobile

1. OGGETTO DELLA STIMA DI MASSIMA

Scopo della presente relazione è la determinazione del valore di mercato 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.

La superficie dell'area è stata ridotta a seguito:

- rogito rep. 154.980 del 19 ottobre 2017 del notaio Massimo Gargiulo registrato a Ravenna il 25 ottobre 2017 rep. 3112 vendita di una porzione cortilizia della superficie di mq 2609 a TEMA Sinergie S.p.A.

L'immobile risulta così censito:

Catasto Terreni

Foglio 115, mapp. 255 di Ha 7.39. 10

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 7391;
- superficie coperta: m² 1.326,50;
- superficie scoperta: m² 5964,50 ai quali vanno detratti m² 515,41 ad uso parcheggio pubblico e ceduta successivamente al Comune di Faenza;

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 DELL'IMMOBILE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

L'area su cui è stato 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, realizzato con strutture prefabbricate nei primi anni ottanta è in buono stato conservativo, per la sua funzione pubblica necessiterebbe nel medio periodo di significativi interventi di verifica ed adeguamento sismico ed impiantistico. Il fabbricato si attesta a nord-ovest del lotto mentre sul fronte opposto sono dislocate le aree esterne pavimentate 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. A seguito della prevista riorganizzazione e futura esternalizzazione del servizio si prevede l'alienazione dell'immobile a mezzo di un'asta pubblica.

5. STIMA DI MASSIMA DELL'IMMOBILE

Disponendo così dei necessari riferimenti qualitativi e dimensionali, è ora possibile passare alla stima del valore di massima della porzione dell'immobile e dell'area pertinenziale.

La stima di massima per il fabbricato è stata effettuata con i valori OMI per il Comune di Faenza disponibili e, per il piazzale, in mancanza di parametri di riferimento dell'Agenzia delle Entrate, viene effettuata su un valore al metro quadrato ottenuto con riferimento alla recente vendita e precisamente pari ad 92,02 €/m². Alla luce del valore unitario sopra determinato, la stima di massima risulta essere così determinata:

	Superficie (mq)	Valore unitario	Parziale
area scoperta	5550	92,02	510711,00
uffici	271,7	1300	211926,00
scala esterna	corpo		75392,00
servizi	504	560	169344,00
doppio volume	694,1	560	233217,60
servizi segnaletica	570,24	560	191600,60
		Totale arr.	1392191,00

La stima dell'immobile per un eventuale alienazione porge un valore di eurp **1.392.310,00** (un milionetrecentonovantaduemilatrecentodieci/00).

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