

LOCALITÀ

# COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Unione della Romagna Faentina

DESCRIZIONE DEI LAVORI

## PROGETTO DEFINITIVO

Intervento di nuova costruzione di centro sportivo di Casola Valsenio (RA)  
per campo calcio a 11  
Area di intervento denominata "Furina"

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

COMMITTENTE / PROPRIETÀ:



### COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Via Roma, 50  
48032 Casola Valsenio (RA)  
C.F.: 81002910396

**Responsabile tecnico del procedimento**  
Arch. Felice Calzolaio

FIRMA E TIMBRO:

PROGETTO ARCHITETTONICO:



CONSORZIO FUTURO IN RICERCA

### CONSORZIO FUTURO IN RICERCA

Via Saragat, 1 - 44122 Ferrara  
Telefono: +39.0532-762404  
Email: cfr@unife.it  
PEC: cieffeerre@pec.it  
C.F. / P.IVA: 01268750385

**Progetto architettonico**  
**RP Studio Architetti Associati**  
Arch. Marco Filippucci  
Arch. Francesco Calzolari  
Arch. Andrea Fiorini

**Redazione ppe**  
Arch. Andrea Fiorini

FIRMA E TIMBRO:



OGGETTO DELLA TAVOLA

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE  
GENERALE - PERIZIE DI STIMA**

ELABORATO NUMERO

**A\_PPE.01**

SCALA

PROTOCOLLO:

R/CCASOLA / PIA / X01 / 17 - R / P / A505 / X01 / 17

FASE DI LAVORO:

**PROGETTO DEFINITIVO**

FILE:

**CASOLA VALSENIO\_PP\_20181218**

DATA:

**novembre 2019**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta "Immobiliare ArgoEdile S.r.l."**  
**immobili in Casola Valsenio NCT fg 19 mapp. 470, 475, 471, 472**  
**Via Macello (civico da definire)**

rif. codice elaborati **01**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà dell'immobiliare Argoedile s.r.l., situati a Ovest del centro cittadino posto in posizione collinare all'interno della lottizzazione "Furina" in corso di realizzazione.

## 2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

## 3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio



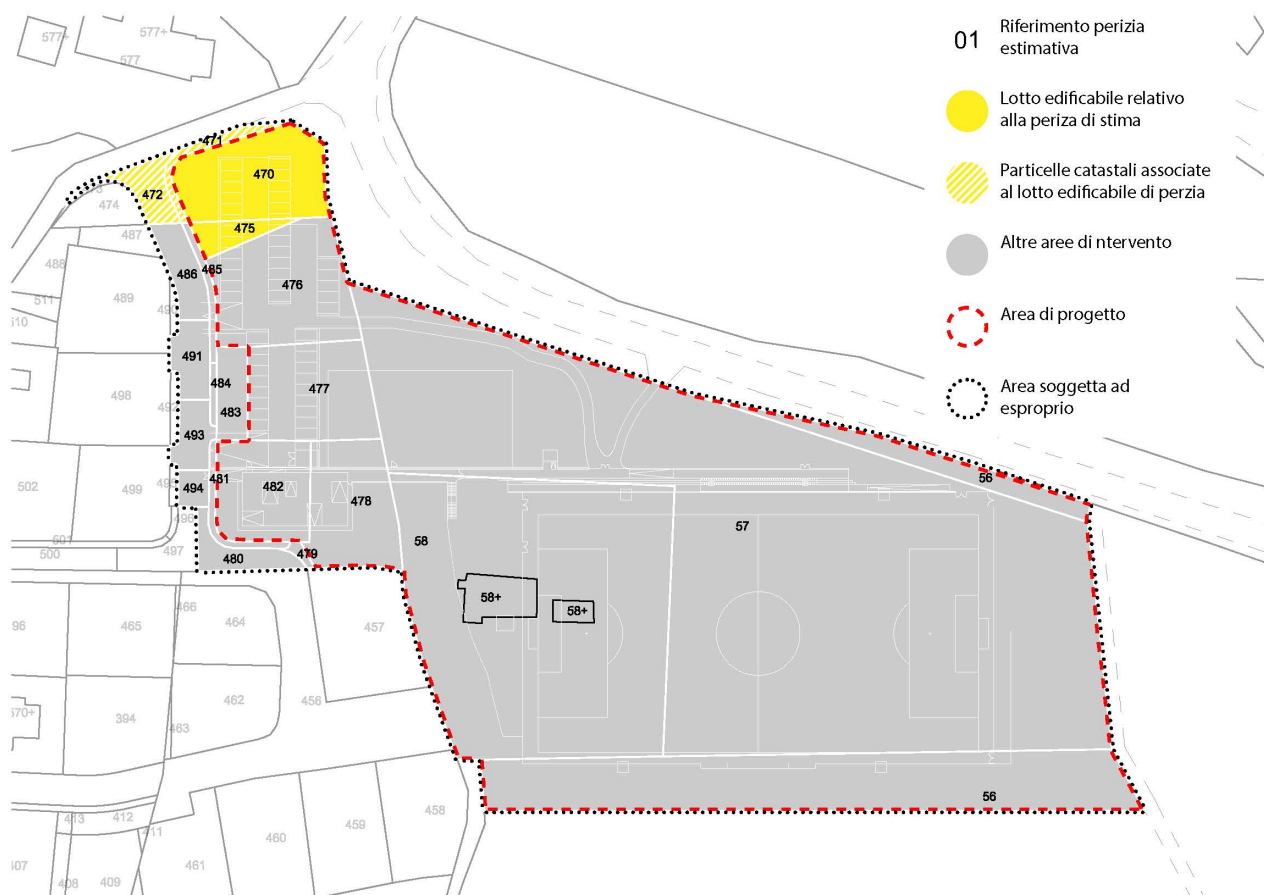
### 3.1 Ambito

#### Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

Immobili in Casola Valsenio (RA), NCT: fg 19 mapp. 470, 475, 471, 472

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>01</b>	19	470		Seminativo / arboreo	2	00.06.61	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	475		Seminativo / arboreo	2	00.01.25	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	471		Seminativo / arboreo	2	00.00.70	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	472		Seminativo / arboreo	2	00.01.40	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (Art. 7).

L'area oggetto di alienazione ricade inoltre Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3) e risulta di conseguenza edificabile tramite convenzione trascritta il 14/01/2002 al n. 1070 Reg.Gen, 750 Reg. Part.

### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere un lotto ineditato all'interno di una lottizzazione residenziale non completata nelle opere di urbanizzazione primaria. La relativa convenzione urbanistica sopra richiamata risulta essere scaduta così come il relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le opere realizzate consistono nella strada, nei marciapiedi e nella quasi totalità dei sottoservizi. Tali opere sono ad oggi non completate e non collaudate.

Attualmente il lotto considerato nella presente è in parte recintato con recinzione di cantiere e occupato da diversi arbusti o vegetazione spontanea che ne ha occupato quasi interamente il lotto.

Sono presenti: accesso carrabile al lotto tramite rampa e le predisposizioni per le utenze principali.

Sarà acquisito l'intero lotto edificabile, consistente nelle particelle 470 e 475 del foglio 19, che risulta essere il lotto più esterno all'area della lottizzazione "Furina", a queste due particelle edificabili sono state associate anche le due particelle adiacenti 471 e 472, sedi delle opere di urbanizzazione primaria di marciapiedi e strade prospicienti il lotto e che ne permettono l'accesso.

Si fa presente che il lotto data la sua vicinanza alla strada provinciale 70 presenta al suo interno un'area ineditabile definita dalla fascia di rispetto della strada provinciale stessa.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto ineditato, ma edificabile, il valore di esproprio è costituito dalla potenzialità edificatoria del lotto stesso ricavato dalla convenzione della lottizzazione che si riassume qui di seguito:

$$786 \text{ mq} * 1,406 \text{ mc/mq} = 1105,12 \text{ mc}$$

Considerato che lotti a destinazione residenziale si è rilevato avere un valore di vendita che varia tra 40 e 70 €/mq per la zona Casola Valsenio e comuni limitrofi, considerata la presenza di perizia del Tribunale relativa a 3 lotti della stessa lottizzazione che stima il valore a metro quadro a 50 €, si assume quale valore di partenza, un valore di riferimento di 50 €/mq.

Considerato che il valore delle Fideiussioni stipulate al momento della Convenzione parametrizzato a mq è di circa 17,5€/mq; Considerato che il valore reale delle opere di urbanizzazione primaria realizzato è sicuramente superiore, considerato che la nuova legge Urbanistica Regionale ha sostanzialmente l'obiettivo di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali, determinando così un aumento del valore dei terreni edificabili, considerato che il valore di trasformazione da valore di compravendita di un bene finito (edificio) verso il terreno edificabile varia solitamente tra l'1/10 e il 1/5 del valore del fabbricato;

Visto lo stato del bene, considerato che le opere di urbanizzazione primaria siano da completare, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dei beni in oggetto, alla data della presente perizia, sia di 38 €/mq. In questo valore è ricompreso, a corpo, anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie delle particelle 471 e 472 considerato anche che tali opere per essere collaudate dovranno essere ultimate.

#### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
01	19	470, 475	786	38	0	29.868,00
Se cessione bonaria si applica magg. 10%						<b>32.854,80 €</b>



**Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)**

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

**Indennizzi eventuali danni**

Non sono previsti eventuali danni

**Note:**

Si fa presente che i lotti relativi alle urbanizzazioni primarie di marciapiedi e strade ricompresi nella presente perizia fog.19 part. 471 e 472 sono serviti e fanno parte di un unico con le opere di urbanizzazione primaria di tutta la lottizzazione "furina".

Si fa inoltre presente che tali particelle costituiscono parte dell'unica strada di accesso alla lottizzazione suddetta e ricompresi nel piano particolareggiato della lottizzazione.

Si fa inoltre presente che come da convenzione, le aree da cedere oggetto di urbanizzazione primaria non vanno a modificare le potenzialità edificatorie dei singoli lotti edificabili.

Si fa presente che all'interno dei mappali 471 e 472 sono gravati da servitù di fatto degli impianti a servizio della residua porzione di lottizzazione "Furina".

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta "SCUDELLARI Giuseppe**  
**immobili in Casola Valsenio NCT fg 19 mapp. 476, 485, 486**  
**Via Macello (civico da definire)**

rif. codice elaborati **02**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

### **1. OGGETTO DELL'INCARICO**

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà dell'immobiliare SCUDELLARI Giuseppe, situati a Ovest del centro cittadino posto in posizione collinare all'interno della lottizzazione "Furina" in corso di realizzazione.

### **2. SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

### **3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio**



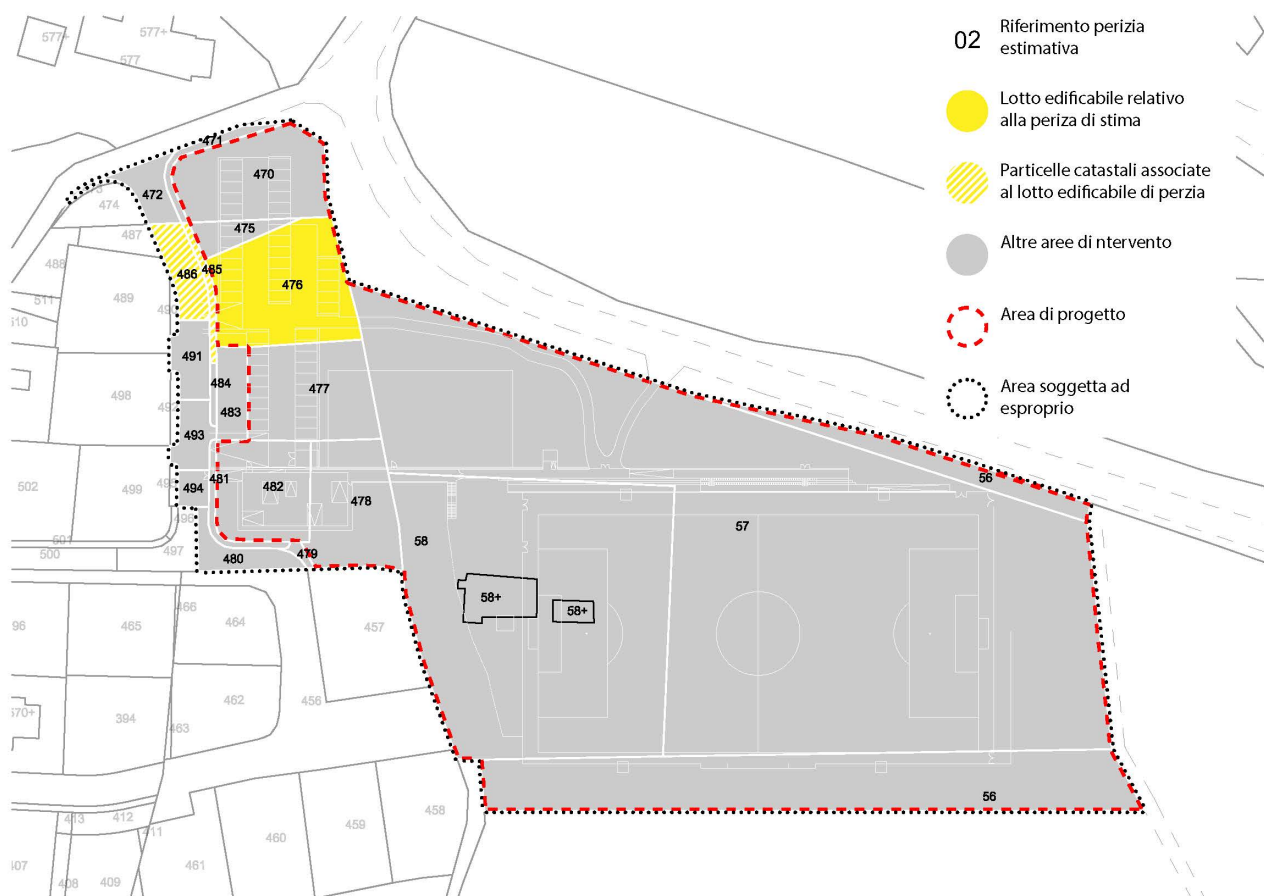
### 3.1 Ambito

#### Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

Immobili in Casola Valsenio (RA), NCT: fg 19 mapp. 476, 485, 486

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
02	19	476		Seminativo / arboreo	2	00.08.21	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1
02	19	485		Seminativo / arboreo	2	00.00.50	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1
02	19	486		Seminativo / arboreo	2	00.01.68	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (Art\_7).

L'area oggetto di alienazione ricade inoltre Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3) e risulta di conseguenza edificabile tramite convenzione trascritta il 14/01/2002 al n. 1070 Reg.Gen, 750 Reg. Part.

#### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere un lotto ineditato all'interno di una lottizzazione residenziale non completata nelle opere di urbanizzazione primaria. La relativa convenzione urbanistica sopra richiamata risulta essere scaduta così come il relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le

opere realizzate consistono nella strada, nei marciapiedi e nella quasi totalità dei sottoservizi. Tali opere sono ad oggi non completate e non collaudate.

Attualmente il lotto considerato nella presente è in parte recintato con recinzione di cantiere e occupato da diversi arbusti o vegetazione spontanea che ne ha occupato quasi interamente il lotto.

Sono presenti: accesso carrabile al lotto tramite rampa e le predisposizioni per le utenze principali.

Sarà acquisito l'intero lotto edificabile, consistente nella particella 476 del foglio 19, a questa particella edificabile sono state associate anche le due particelle adiacenti 485 e 486, sedi delle opere di urbanizzazione primaria di marciapiedi e strade prospicienti il lotto e che ne permettono l'accesso.

Si fa presente che il lotto data la sua vicinanza alla strada provinciale 70 presenta al suo interno un'area inedificabile definita dalla fascia di rispetto della strada provinciale stessa.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto ineditato, ma edificabile, il valore di esproprio è costituito dalla potenzialità edificatoria del lotto stesso ricavato dalla convenzione della lottizzazione che si riassume qui di seguito:

$$821 \text{ mq} * 1,406 \text{ mc/mq} = 1154,33 \text{ mc}$$

Considerato che il valore delle Fideiussioni stipulate al momento della Convenzione parametrizzato a mq è di circa 17,5€/mq; Considerato che il valore reale delle opere di urbanizzazione primaria realizzato è sicuramente superiore, considerato che la nuova legge Urbanistica Regionale ha sostanzialmente l'obiettivo di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali, determinando così un aumento del valore dei terreni edificabili, considerato che il valore di trasformazione da valore di compravendita di un bene finito (edificio) verso il terreno edificabile varia solitamente tra l'1/10 e il 1/5 del valore del fabbricato;

Visto lo stato del bene, considerato che le opere di urbanizzazione primaria siano da completare, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dei beni in oggetto, alla data della presente perizia, è di 38 €/mq. In questo valore è ricompreso, a corpo, anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie delle particelle 485 e 486 considerato anche che tali opere per essere collaudate dovranno essere ultimate.

#### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive in quanto lotto non coltivato.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
02	19	476	821	38	0	31.198,00
Se cessione bonaria si applica magg. 10%						<b>34.317,80 €</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

**Note:**

Si fa presente che i lotti relativi alle urbanizzazioni primarie di marciapiedi e strade ricompresi nella presente perizia fog.19 part. 485 e 486 sono serviti e fanno parte di un unico con le opere di urbanizzazione primaria di tutta la lottizzazione "furina".

Si fa inoltre presente che tali particelle costituiscono parte dell'unica strada di accesso alla lottizzazione suddetta e ricompresi nel piano particolareggiato della lottizzazione.

Si fa inoltre presente che come da convenzione, le aree da cedere oggetto di urbanizzazione primaria non vanno a modificare le potenzialità edificatorie dei singoli lotti edificabili.

Si fa presente che all'interno dei mappali 485 e 486 sono gravati da servitù di fatto degli impianti a servizio della residua porzione di lottizzazione "Furina".

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta "SCUDELLARI Giuseppe**  
**immobili in Casola Valsenio NCT fg 19 mapp. 477, 483, 484**  
**Via Macello (civico da definire)**

rif. codice elaborati **03**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

### 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà dell'immobiliare SCUDELLARI Giuseppe, situati a Ovest del centro cittadino posto in posizione collinare all'interno della lottizzazione "Furina" in corso di realizzazione.

### 2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

### 3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio





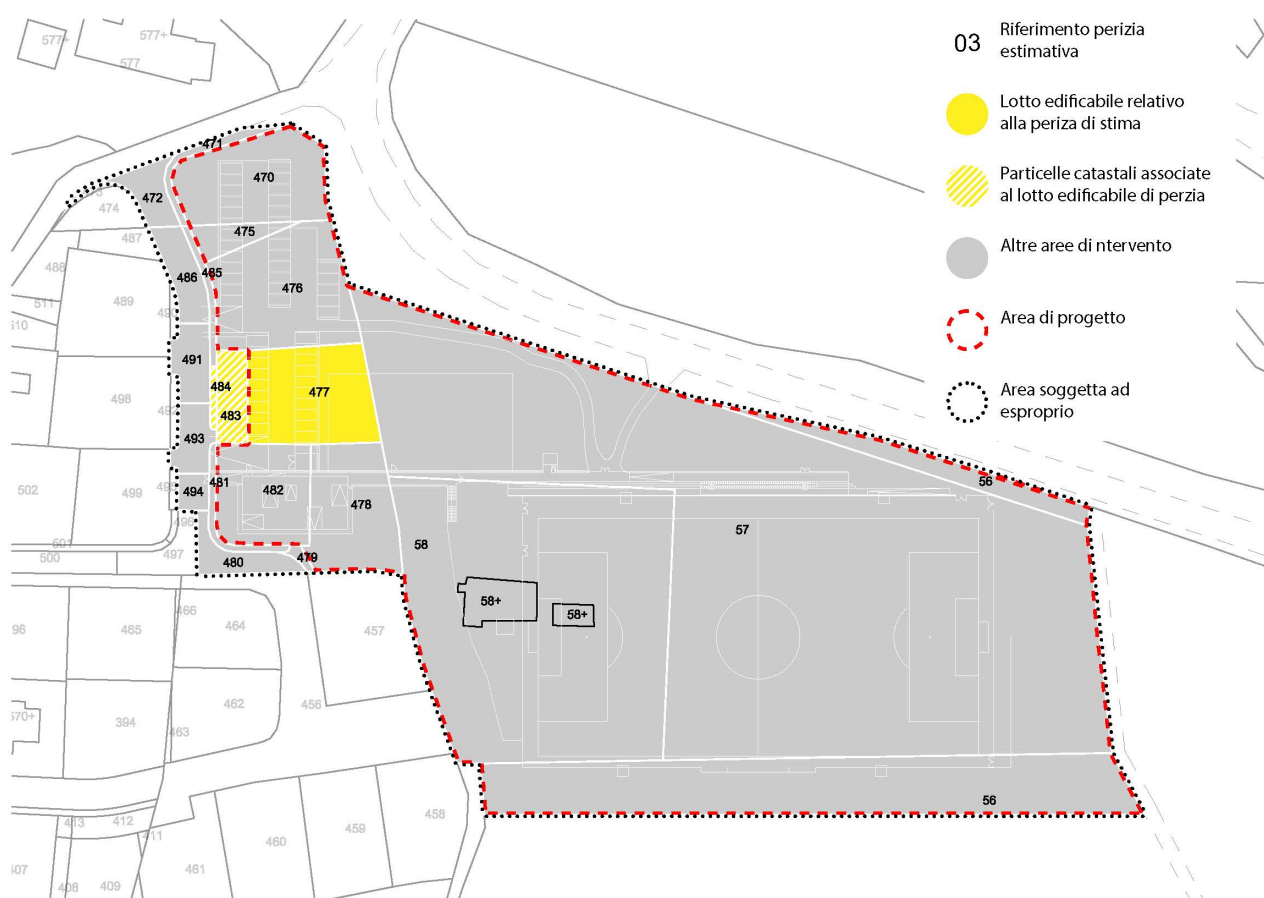
### 3.1 Ambito

#### Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

Immobili in Casola Valsenio (RA), NCT: fg 19 mapp. 476

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>03</b>	19	477		Seminativo / arboreo	2	00.06.60	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1
	19	483		Seminativo / arboreo	2	00.01.48	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1
	19	484		Seminativo / arboreo	2	00.00.21	SCUDELLARI Giuseppe	SCDGPP57H17D458G	1/1



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (Art\_7).

L'area oggetto di alienazione ricade inoltre Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3) e risulta di conseguenza edificabile tramite convenzione trascritta il 14/01/2002 al n. 1070 Reg.Gen, 750 Reg. Part.

#### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere un lotto ineditato all'interno di una lottizzazione residenziale non completata nelle opere di urbanizzazione primaria. La relativa convenzione urbanistica sopra

richiamata risulta essere scaduta così come il relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le opere realizzate consistono nella strada, nei marciapiedi e nella quasi totalità dei sottoservizi. Tali opere sono ad oggi non completate e non collaudate.

Attualmente il lotto considerato nella presente è in parte recintato con recinzione di cantiere e occupato da diversi arbusti o vegetazione spontanea che ne ha occupato quasi interamente il lotto.

Sono presenti: accesso carrabile al lotto tramite rampa e le predisposizioni per le utenze principali.

Sarà acquisito l'intero lotto edificabile, consistente nella particella 477 del foglio 19, questa particella edificabile sono state associate anche le due particelle adiacenti 483 e 484, sedi delle opere di urbanizzazione primaria di marciapiedi e strade prospicienti il lotto e che ne permettono l'accesso.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto ineditato, ma edificabile, il valore di esproprio è costituito dalla potenzialità edificatoria del lotto stesso ricavato dalla convenzione della lottizzazione che si riassume qui di seguito:

$$660 \text{ mq} * 1,406 \text{ mc/mq} = 927,96 \text{ mc}$$

Considerato che il valore delle Fideiussioni stipulate al momento della Convenzione parametrizzato a mq è di circa 17,5€/mq; Considerato che il valore reale delle opere di urbanizzazione primaria realizzato è sicuramente superiore, considerato che la nuova legge Urbanistica Regionale ha sostanzialmente l'obiettivo di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali, determinando così un aumento del valore dei terreni edificabili, considerato che il valore di trasformazione da valore di compravendita di un bene finito (edificio) verso il terreno edificabile varia solitamente tra l'1/10 e il 1/5 del valore del fabbricato;

Visto lo stato del bene, considerato che le opere di urbanizzazione primaria siano da completare, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dei beni in oggetto, alla data della presente perizia, è di 38 €/mq. In questo valore è ricompreso, a corpo, anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie delle particelle 483 e 484 considerato anche che tali opere per essere collaudate dovranno essere ultimate.

#### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive in quanto lotto non coltivato.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
03	19	477	660	38	0	25.080,00
Se cessione bonaria si applica magg. 10%						<b>27.588,00 €</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

#### Note:

Si fa presente che i lotti relativi alle urbanizzazioni primarie di marciapiedi e strade ricompresi nella presente perizia fog.19 part. 483 e 484 sono serviti e fanno parte di un unico con le opere di urbanizzazione primaria di tutta la lottizzazione "furina".

Si fa inoltre presente che tali particelle costituiscono parte dell'unica strada di accesso alla lottizzazione suddetta e ricompresi nel piano particolareggiato della lottizzazione.

Si fa inoltre presente che come da convenzione, le aree da cedere oggetto di urbanizzazione primaria non vanno a modificare le potenzialità edificatorie dei singoli lotti edificabili.

Si fa presente che all'interno dei mappali 483 e 484 sono gravati da servitù di fatto degli impianti a servizio della residua porzione di lottizzazione "Furina".

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta "Immobiliare ArgoEdile S.r.l."**  
**immobili in Casola Valsenio NCT fg 19 mapp. 482, 481, 491, 493**  
**Via Macello (civico da definire)**

rif. codice elaborati **04**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà dell'immobiliare Argoedile s.r.l., situati a Ovest del centro cittadino posto in posizione collinare all'interno della lottizzazione "Furina" in corso di realizzazione.

## 2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

## 3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio



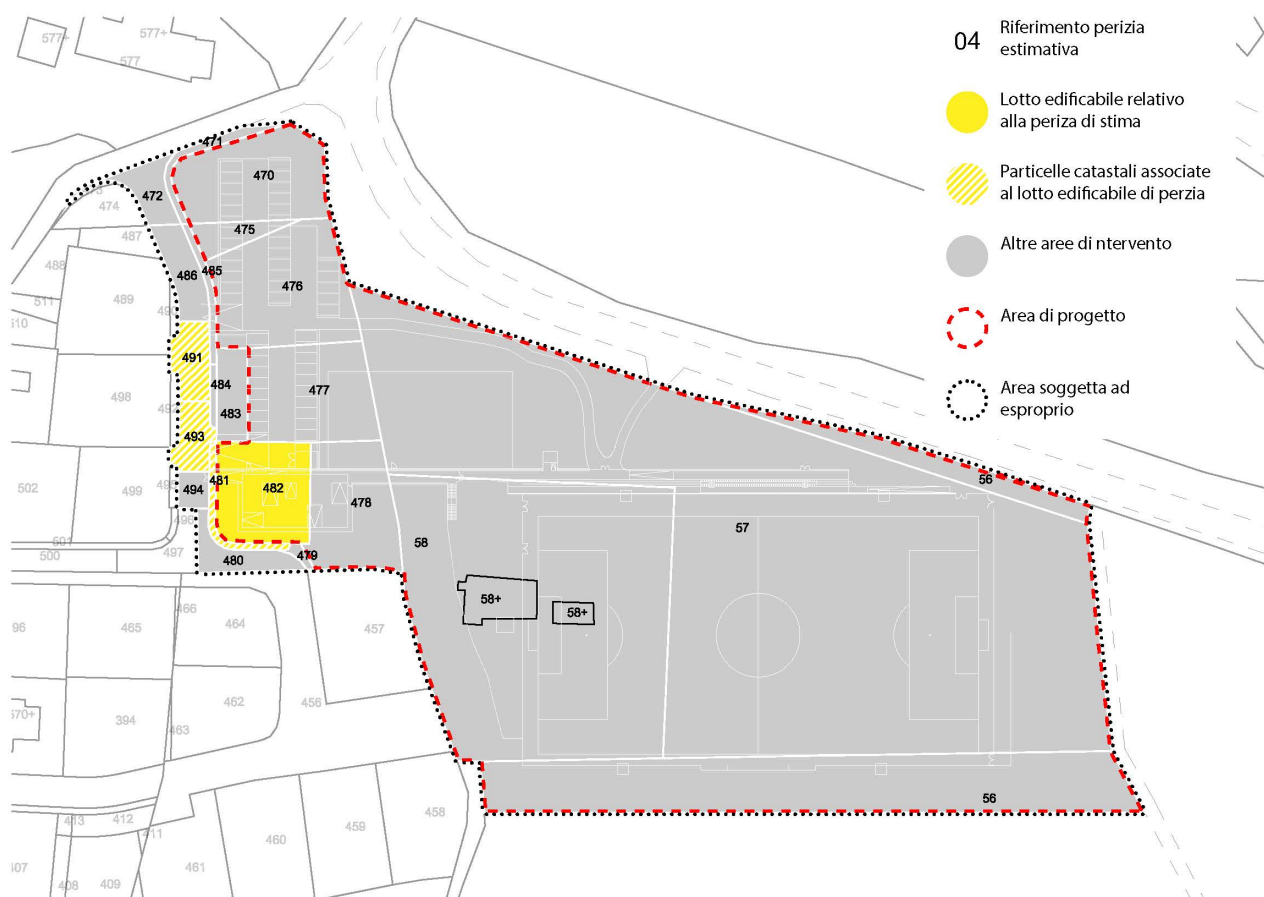
### 3.1 Ambito

#### Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

Immobili in Casola Valsenio (RA), NCT: fg 19 mapp. 482, 481, 491, 493

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>04</b>	19	482		Seminativo / arboreo	2	00.04.91	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	481		Seminativo / arboreo	2	00.00.59	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	491		Seminativo / arboreo	2	00.01.43	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	493		Seminativo / arboreo	2	00.01.26	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (Art\_7).

L'area oggetto di alienazione ricade inoltre Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3) e risulta di conseguenza edificabile tramite convenzione trascritta il 14/01/2002 al n. 1070 Reg.Gen, 750 Reg. Part.

### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere un lotto ineditato all'interno di una lottizzazione residenziale non completata nelle opere di urbanizzazione primaria. La relativa convenzione urbanistica sopra richiamata risulta essere scaduta così come il relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le opere realizzate consistono nella strada, nei marciapiedi e nella quasi totalità dei sottoservizi. Tali opere sono ad oggi non completate e non collaudate.

Attualmente il lotto considerato nella presente è in parte recintato con recinzione di cantiere e occupato da diversi arbusti o vegetazione spontanea che ne ha occupato quasi interamente il lotto.

Sono presenti: accesso carrabile al lotto tramite rampa e le predisposizioni per le utenze principali.

Sarà acquisito l'intero lotto edificabile, consistente nelle particelle 482 del foglio 19, a questa particella edificabile sono state associate anche le particelle adiacenti 481, 491 e 493, sedi delle opere di urbanizzazione primaria di marciapiedi e strade prospicienti il lotto e che ne permettono l'accesso.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto ineditato, ma edificabile, il valore di esproprio è costituito dalla potenzialità edificatoria del lotto stesso ricavato dalla convenzione della lottizzazione che si riassume qui di seguito:

$$491 \text{ mq} * 1,406 \text{ mc/mq} = 690,35 \text{ mc}$$

Considerato che il valore delle Fideiussioni stipulate al momento della Convenzione parametrizzato a mq è di circa 17,5€/mq; Considerato che il valore reale delle opere di urbanizzazione primaria realizzato è sicuramente superiore, considerato che la nuova legge Urbanistica Regionale ha sostanzialmente l'obiettivo di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali, determinando così un aumento del valore dei terreni edificabili, considerato che il valore di trasformazione da valore di compravendita di un bene finito (edificio) verso il terreno edificabile varia solitamente tra l'1/10 e il 1/5 del valore del fabbricato;

Visto lo stato del bene, considerato che le opere di urbanizzazione primaria siano da completare, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dei beni in oggetto, alla data della presente perizia, è di 38 €/mq. In questo valore è ricompreso, a corpo, anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie delle particelle 481, 491 e 493 considerato anche che tali opere per essere collaudate dovranno essere ultimate.

#### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive in quanto lotto non coltivato.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	Mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
04	19	482	491	38	0	18.658,00
Se cessione bonaria si applica magg. 10%						<b>20.523,80 €</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni



Non sono previsti eventuali danni

**Note:**

Si fa presente che i lotti relativi alle urbanizzazioni primarie di marciapiedi e strade ricompresi nella presente perizia fog.19 part. 481, 491 e 493 sono serviti e fanno parte di un unico con le opere di urbanizzazione primaria di tutta la lottizzazione "furina".

Si fa inoltre presente che tali particelle costituiscono parte dell'unica strada di accesso alla lottizzazione suddetta e ricompresi nel piano particolareggiato della lottizzazione.

Si fa inoltre presente che come da convenzione, le aree da cedere oggetto di urbanizzazione primaria non vanno a modificare le potenzialità edificatorie dei singoli lotti edificabili.

Si fa presente che all'interno dei mappali 481, 491 e 493 sono gravati da servitù di fatto degli impianti a servizio della residua porzione di lottizzazione "Furina".

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta "Immobiliare ArgoEdile S.r.l."**  
**immobili in Casola Valsenio NCT fg 19 mapp. 478, 479, 480, 494**  
**Via Macello (civico da definire)**

rif. codice elaborati **05**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà dell'immobiliare Argoedile s.r.l., situati a Ovest del centro cittadino posto in posizione collinare all'interno della lottizzazione "Furina" in corso di realizzazione.

## 2. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

## 3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio



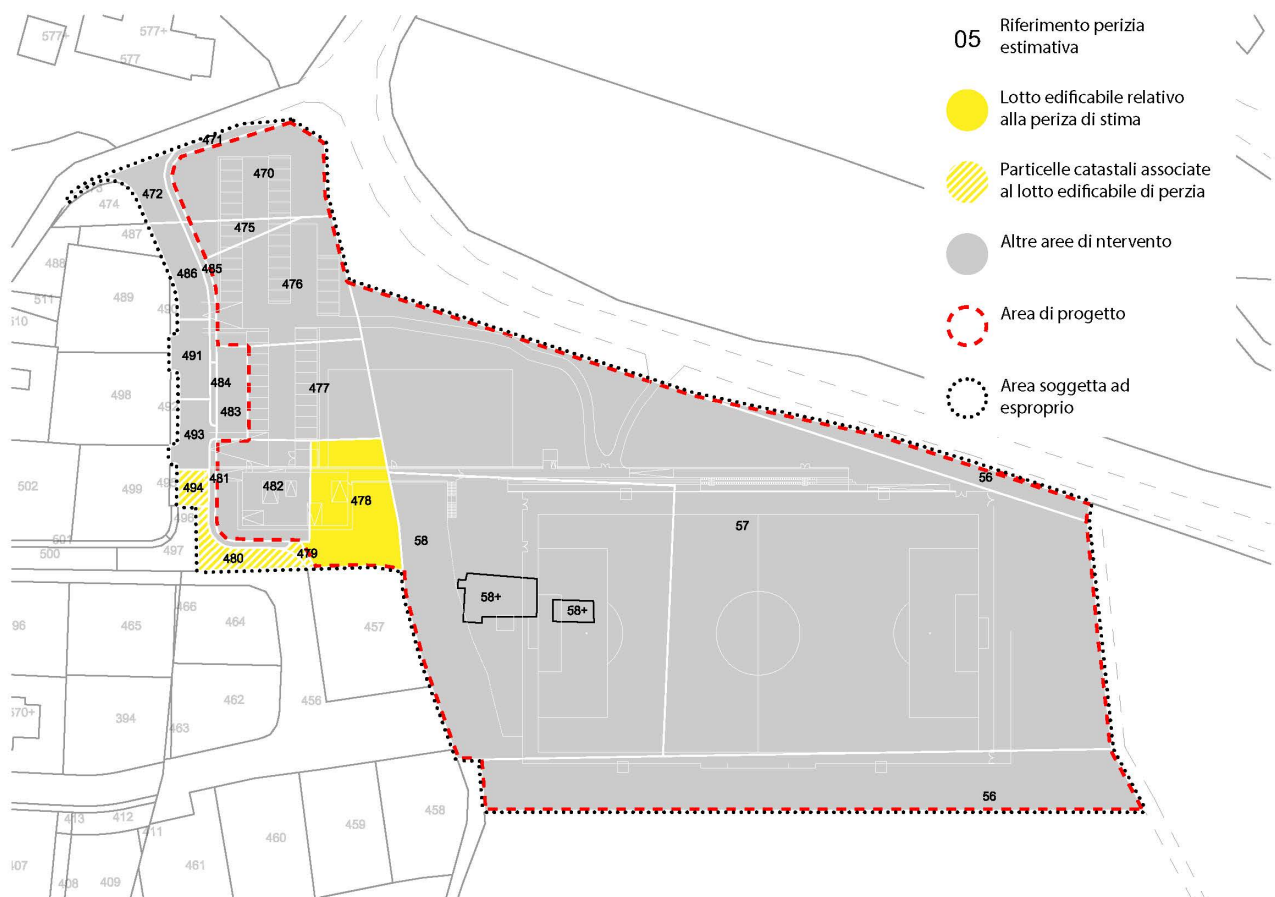
### 3.1 Ambito

#### Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)

Immobili in Casola Valsenio (RA), NCT: fg 19 mapp. 478, 479, 480, 494

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>05</b>	19	478		Seminativo / arboreo	2	00.05.64	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	479		Seminativo / arboreo	2	00.00.16	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	480		Seminativo / arboreo	2	00.01.25	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1
	19	494		Seminativo / arboreo	2	00.00.58	Argoedile s.r.l.	02568061200	1/1



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (Art\_7).

L'area oggetto di alienazione ricade inoltre Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3) e risulta di conseguenza edificabile tramite convenzione trascritta il 14/01/2002 al n. 1070 Reg.Gen, 750 Reg. Part.

### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere un lotto ineditato all'interno di una lottizzazione residenziale non completata nelle opere di urbanizzazione primaria. La relativa convenzione urbanistica sopra richiamata risulta essere scaduta così come il relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le opere realizzate consistono nella strada, nei marciapiedi e nella quasi totalità dei sottoservizi. Tali opere sono ad oggi non completate e non collaudate.

Attualmente il lotto considerato nella presente è in parte recintato con recinzione di cantiere e occupato da diversi arbusti o vegetazione spontanea che ne ha occupato quasi interamente il lotto.

Sono presenti: accesso carrabile al lotto tramite rampa e le predisposizioni per le utenze principali.

Sarà acquisito l'intero lotto edificabile, consistente nelle particelle 478 del foglio 19, a queste due particelle edificabili sono state associate anche le particelle adiacenti 479, 480 e 494, sedi delle opere di urbanizzazione primaria di marciapiedi e strade prospicienti il lotto e che ne permettono l'accesso.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto ineditato, ma edificabile, il valore di esproprio è costituito dalla potenzialità edificatoria del lotto stesso ricavato dalla convenzione della lottizzazione che si riassume qui di seguito:

$$580 \text{ mq} * 1,406 \text{ mc/mq} = 815,48 \text{ mc}$$

Considerato che il valore delle Fideiussioni stipulate al momento della Convenzione parametrizzato a mq è di circa 17,5€/mq; Considerato che il valore reale delle opere di urbanizzazione primaria realizzato è sicuramente superiore, considerato che la nuova legge Urbanistica Regionale ha sostanzialmente l'obiettivo di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali, determinando così un aumento del valore dei terreni edificabili, considerato che il valore di trasformazione da valore di compravendita di un bene finito (edificio) verso il terreno edificabile varia solitamente tra l'1/10 e il 1/5 del valore del fabbricato;

Visto lo stato del bene, considerato che le opere di urbanizzazione primaria siano da completare, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dei beni in oggetto, alla data della presente perizia, è di 38 €/mq. In questo valore è ricompreso, a corpo, anche il valore delle aree relative alle urbanizzazioni primarie delle particelle 479, 480 e 494 considerato anche che tali opere per essere collaudate dovranno essere ultimate.

#### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive in quanto lotto non coltivato.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
05	19	478	564	38	0	21.432,00
Se cessione bonaria si applica magg. 10%						<b>23.575,20 €</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

**Note:**

Si fa presente che i lotti relativi alle urbanizzazioni primarie di marciapiedi e strade ricompresi nella presente perizia fog.19 part. 479, 480 e 494 sono serviti e fanno parte di un unico con le opere di urbanizzazione primaria di tutta la lottizzazione "furina".

Si fa inoltre presente che tali particelle costituiscono parte dell'unica strada di accesso alla lottizzazione suddetta e ricompresi nel piano particolareggiato della lottizzazione.

Si fa inoltre presente che come da convenzione, le aree da cedere oggetto di urbanizzazione primaria non vanno a modificare le potenzialità edificatorie dei singoli lotti edificabili.

Si fa presente che all'interno dei mappali 480 e 494 sono gravati da servitù di fatto degli impianti a servizio della residua porzione di lottizzazione "Furina".

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta " RICCIARDELLI MARIO e RESINI ROSA"**  
**immobili in Casola Valsenio CF fg 19 mapp. 58**  
**Via del Corso 3**

rif. codice elaborati **06a e 06b**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

### **1. OGGETTO DELL'INCARICO**

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà di RICCIARDELLI MARIO e RESINI ROSA, situati a Ovest del centro cittadino e a nord della Lottizzazione "Furina" posto in posizione collinare in zona agricola.

### **2. SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

### **3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio**





### 3.1 Ambito

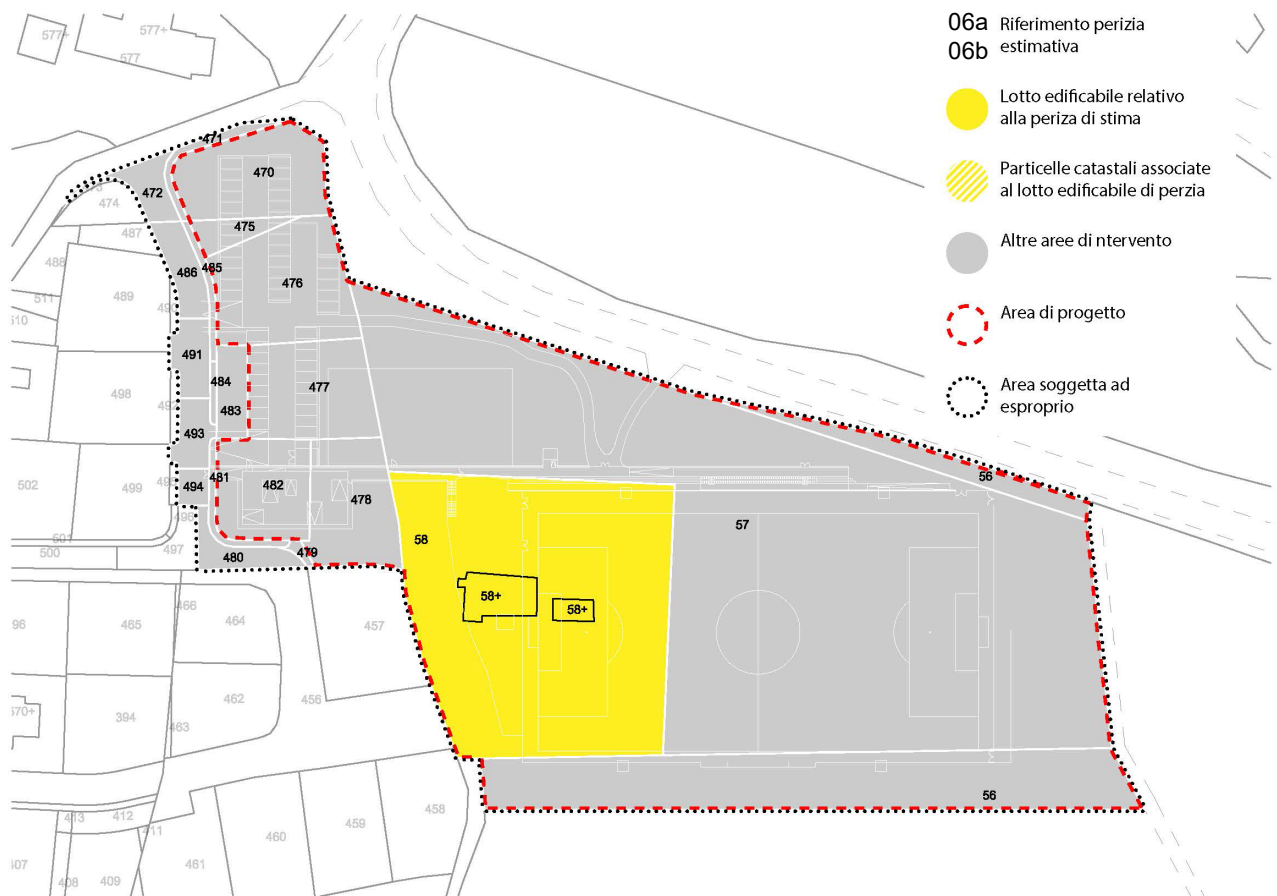
#### Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)

Immobili in Casola Valsenio (RA), CF: fg 19 mapp. 58

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	zona censuaria	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rend.	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>06a</b>	19	58	1		A/4	2	10,5 vani	246 m2	542,28€	RICCIARDELLI MARIO	RCCMRA34M23H302O	1/2
										RESINI ROSA	RSNRSO40C42D458S	1/2

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>06b</b>	19	58		ENTE URBANO		00.36.80	RICCIARDELLI MARIO	RCCMRA34M23H302O	1/2
							RESINI ROSA	RSNRSO40C42D458S	1/2
<b>06b</b>	19	58		Fienile		45 m2	RICCIARDELLI MARIO	RCCMRA34M23H302O	1/2
							RESINI ROSA	RSNRSO40C42D458S	1/2



### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15).

L'ente urbano oggetto di perizia ricomprende una corte di due fabbricati di carattere agricolo di antica costruzione uno ad uso abitativo e uno ad uso magazzino allo stato attuale non abitabili. Tali immobili sono attualmente identificati dal Rue come, Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)

### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima risulta un lotto edificato all'interno dell'area cortiliva con un fabbricato ad uso abitativo e un accessorio ad uso fienile magazzino.

Sarà acquisito l'interno lotto corrispondente alla particella 58 del foglio 19 relativa al Catasto Fabbricati

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

#### 06a Edifici

Si procede con il metodo del confronto.

Trattandosi di lotto edificato, ma non edificabile, particolarmente vicino al centro abitato, il valore di esproprio è costituito principalmente dai fabbricati esistenti e in minima parte dall'area cortiliva che lo circonda per una metratura relativa al fabbricato ad uso abitativo di 331 mq come da rilievo effettuato e 90 mq di fienile posto su due livelli.

Si fa presente che nella verifica dei beni non è stato rilevato alcun precedente edilizio che attesti la conformità urbanistica del bene, si prende quindi come stato legittimo quello del catastino qui allegato che presenta alcune difformità è quindi verosimile che all'atto di acquisto sarà necessario aggiornare lo stato catastale del bene.

Considerato che gli immobili in vendita della stessa tipologia e stato di conservazione, nel suo insieme (mediocre, da ristrutturare) a destinazione residenziale in zona hanno un valore che varia tra i 300 e 450 €/mq per la zona Casola Valsenio, verificato che il bene è un oggetto classificato da Rue come edificio di carattere storico, vista la presenza di alcuni elementi diroccati, e alcune parti ancora da accatastare, si assume quale valore di partenza medio 270 €/mq euro.

In merito al Fienile considerato che gli immobili in vendita della stessa tipologia e stato di conservazione (mediocre, da ristrutturare) in zona, hanno un valore che varia tra i 200 e 400 €/mq per la zona Casola Valsenio, vista l'impossibilità di verificare la legittimità dello stato attuale del bene, vista lo stato di conservazione, si adotterà come superficie di calcolo solo l'impronta a terra. Si assume quale valore di partenza 200 €/mq euro.

Residenza = 270 €/mq

Fienile = 200€/mq

Il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile residenziale da acquisire alla data della presente perizia, è di 270 €/mq, mentre per il fienile è pari a 200€/mq.

#### 06b corte

Come premesso in relazione generale si parte dal valore base integrato di 29.500 euro ha.

Considerato che il bene in oggetto è attualmente un ente urbano che ricomprende un fabbricato residenziale e alcuni annessi magazzino e tettoie, vi si accede da cavedagna, che è situato a stretto ridosso del capoluogo e alla luce del fatto che il lotto è accessibile direttamente dalla strada provinciale 70, si esclude l'area di sedime dei fabbricati.

Per tali motivi si elabora quanto segue:

$270 \text{ €/mq} * 0,01 \text{ euro} = 2,70 \text{ €/mq}$

Considerato che l'area cortiliva è di dimensioni rilevanti e che il suo valore risulterebbe superiore al 50% del valore dell'edificato si assume come moltiplicatore l'1% del valore del fabbricato

Il sottoscritto è pervenuto quindi alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente perizia, è di 2,70 Euro/mq.

### Indennità aggiuntive

Non sono previste indennità aggiuntive.

### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
06°	19	58	331	270,00	0	89.370,00

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
06a	19	58	45	200	0	9.000,00

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
06b	19	58	- 3.680 corte - Impronta a terra (160,6 + 45,5)  <b>3474 mq</b>	2,7	0	9.379,80

Il valore finale è quindi stabilito in  $86.100 + 9.000,00 + 12.159,00 = 107.749,80 \text{ €}$

### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

**Allegati (fotografie):**







**Allegati (catastino):**

MOD. ARIO  
L. n. 40 del 28/2/1998

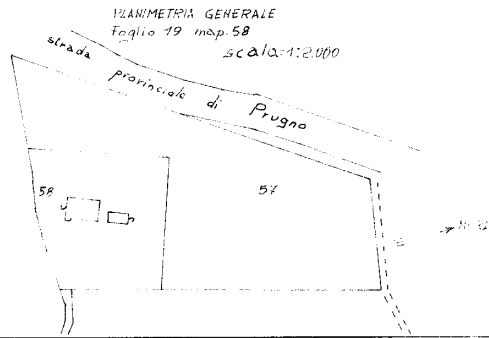
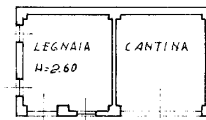
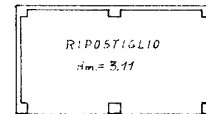
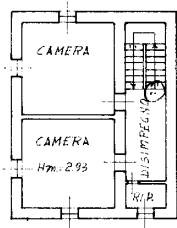
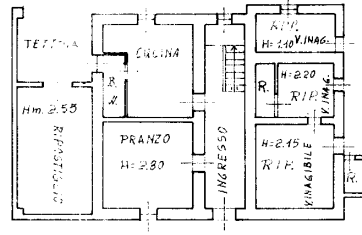
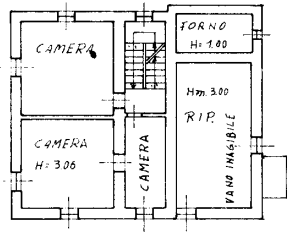


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.u. in Comune di CASOLA VALSENIO via FURINA ..... civ. 481



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <u>MAURO DARDI</u>	
Identificativi catastali F. <u>19</u>	Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u>	
n. <u>58</u> sub <u>1</u>	della provincia di <u>RAVENNA</u> n. <u>139</u> data <u>25.10.1991</u> Firma <u>Mauro Dardi</u>	

Comune di CASOLA VALSENIO (B982) - < Foglio: 19 - Particella: 58 - Subalterno: 1 >  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2016 - Comune di CASOLA VALSENIO (B982) - < Foglio: 19 - Particella: 58 - Subalterno: 1 >  
 Foglio 19 DEL CORSO n. 3 piano: F-1-2;

10 metri



**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta " RICCIARDELLI MARIO e RESINI ROSA"**  
**immobili in Casola Valsenio NTC fg 19 mapp. 57**

rif. codice elaborati **07**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

### **1. OGGETTO DELL'INCARICO**

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), collocato nella lottizzazione "Furina" adiacente via Macello.

Più precisamente si tratta di beni di proprietà di RICCIARDELLI MARIO e RESINI ROSA, situati a Ovest del centro cittadino e a nord della Lottizzazione "Furina" posto in posizione collinare in zona agricola.

### **2. SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

### **3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio**



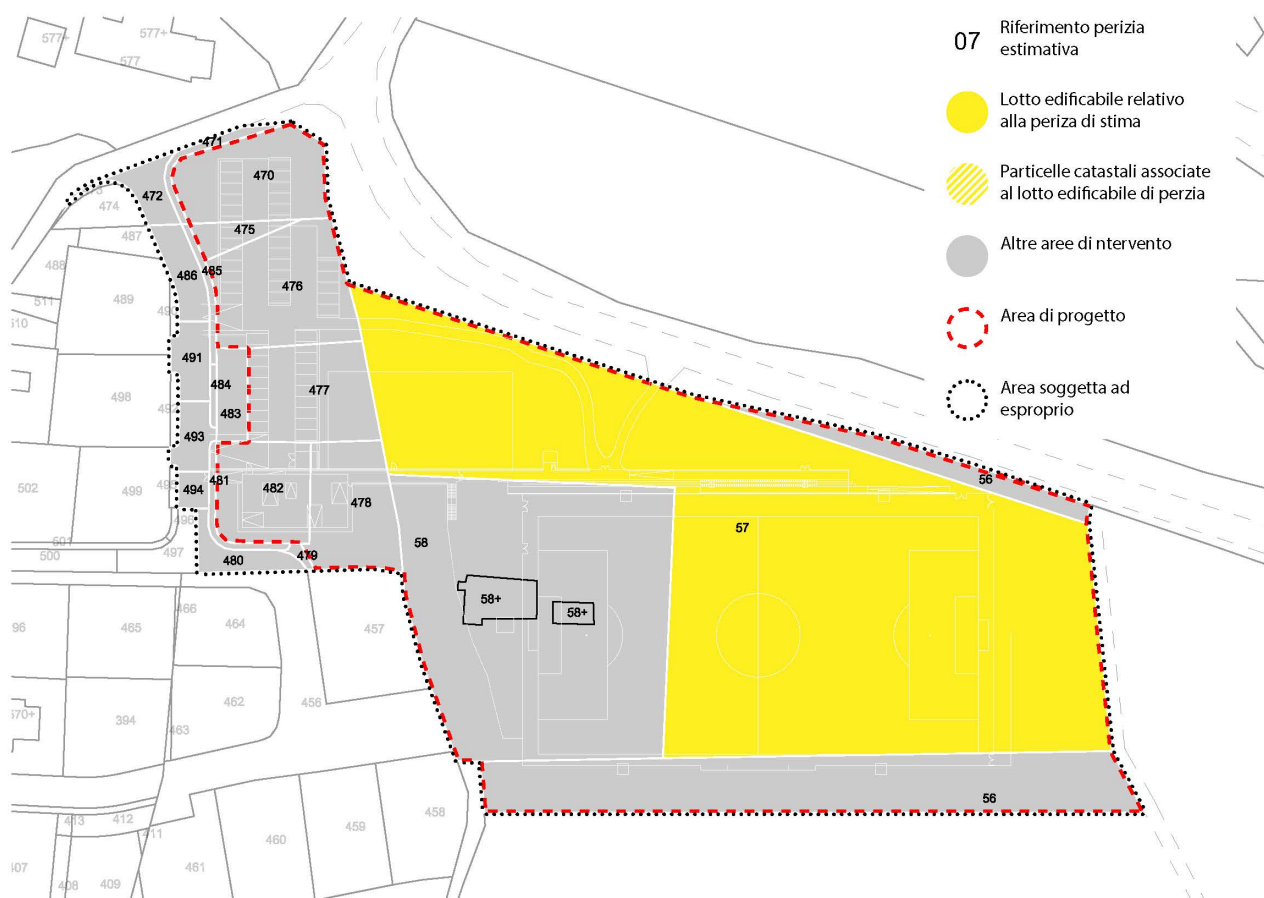
### 3.1 Ambito

#### Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)

Immobili in Casola Valsenio (RA), CF: fg 19 mapp. 56

#### Proprietà

Rif. el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod. fisc.	Propri.
07	19	57		SEMIN ARBOR	2	00.87.20	RICCIARDELLI MARIO	RCCMRA34M23H302O	1/2
							RESINI ROSA	RSNRSO40C42D458S	1/2



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15).

L'ente urbano oggetto di perizia ricomprende due fabbricati di carattere agricolo di antica costruzione uno ad uso abitativo e uno ad uso magazzino entrambi realizzati in sasso e allo stato attuale non abitabili. Tali immobili sono attualmente identificati dal Rue come, Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)

#### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta un lotto non edificato di carattere agricolo. La porzione di terreno interessata è attualmente coltivata a vigneto non irriguo e confina a ovest con la strada provinciale, a

sud con la particella 58 foglio 19, mentre a nord e est con la particella 56 del foglio 19. Si accede al lotto in corrispondenza della cavedagna che accede dalla strada provinciale 70.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Come premesso in relazione generale si parte dal valore base integrato di 29.500 euro ha.

Considerato che il bene in oggetto è attualmente coltivato per la sua maggior parte a vigneto non irriguo, quota parte a seminativo, ma occupato in buona parte da una cavedagna che determina l'accesso al fabbricato abitativo adiacente al lotto e che è situato a stretto ridosso del capoluogo e alla luce del fatto che il lotto è accessibile direttamente dalla strada provinciale 70, si applica una rivalutazione dello 0%.

Per tali motivi si elabora quanto segue:

$29.500,00 * 1 = 29.500,00$  euro ettaro

Il sottoscritto è pervenuto quindi alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente perizia, è di 2,95 Euro/mq.

#### Indennità aggiuntive

Vista la tipologia di coltura in atto, in caso di proprietario IACP o DC oppure affittuario che coltiva il fondo da più di un anno si utilizza il valore VAM relativo al vigneto non irriguo pari a 2.93 EURO/mq.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
07	19	57	8.720	2,95	2,93	<b>51.273,60</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**  
**relativamente alla ditta " RICCIARDELLI MARIO e RESINI ROSA"**  
**immobili in Casola Valsenio NTC fg 19 mapp. 56**

rif. codice elaborati **08**

Io sottoscritto arch. Andrea Fiorini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n.3269, avente studio in Bologna in via del sostegno 7/a, su incarico del Comune di Casola Valsenio (RA) ho provveduto a redigere la presente relazione.

### **1. OGGETTO DELL'INCARICO**

Oggetto del presente incarico è quello di procedere alla stima del valore attuale dei beni immobili interessati dalla realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio a 11, al fine della loro acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica, il tutto sito nel Comune di Casola Valsenio (RA). Più precisamente si tratta di beni di proprietà di CORTESI Antonella, situati a Ovest del centro cittadino e a nord della Lottizzazione "Furina" posto in posizione collinare in zona agricola.

### **2. SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo principale della presente perizia è quello di individuare il valore attuale degli immobili indicando valori unitari e quantità in modo tale da poter agevolare ogni successiva eventuale valutazione di assegnazione ed identificazione della quota di proprietà da alienare od acquisire.

### **3. Estratto dal RUE vigente. Classificazione del territorio**



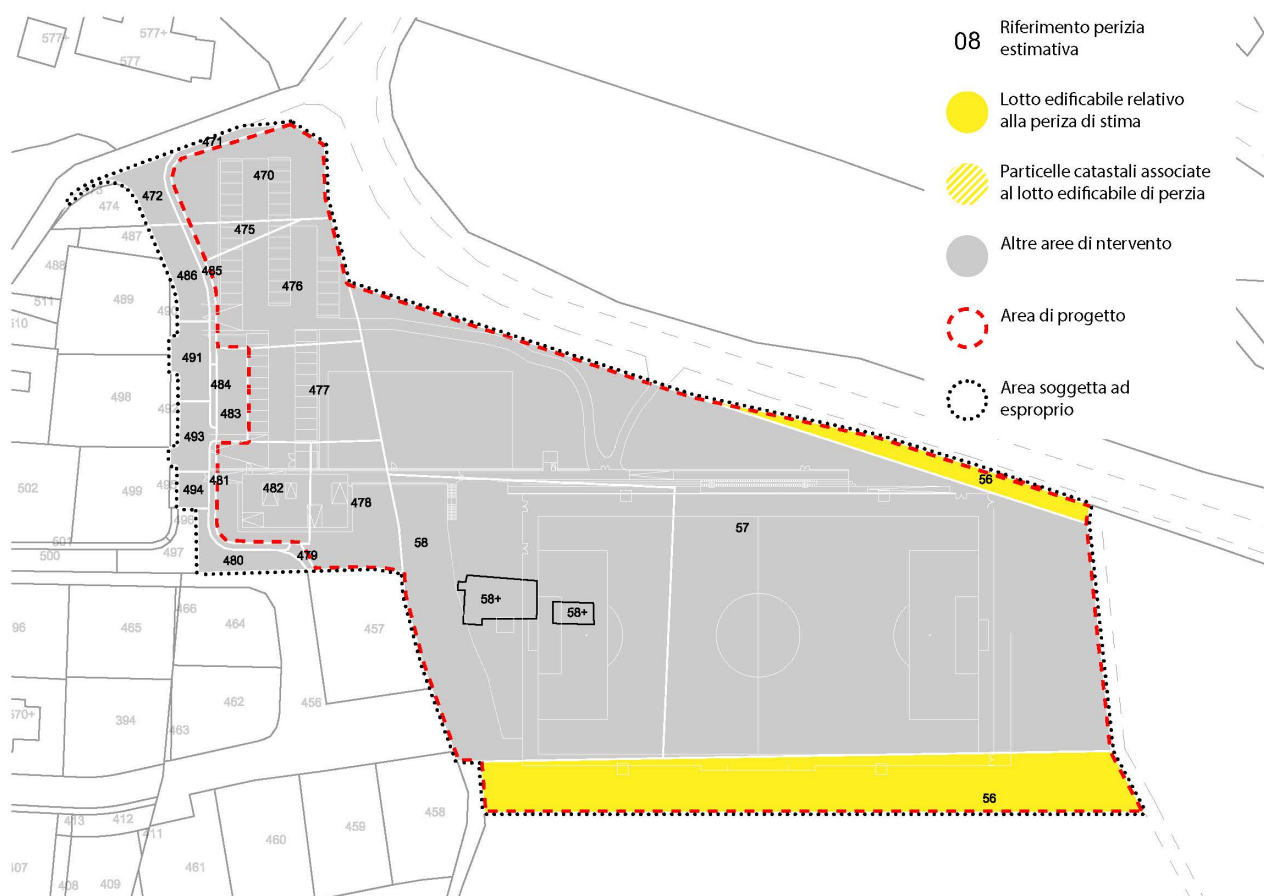
### 3.1 Ambito

#### Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)

Immobili in Casola Valsenio (RA), CF: fg 19 mapp. 56

#### Proprietà

Rif el.	fg	mapp	sub	qualità	cl.	consistenza	Ditta	Cod fisc	Propr
<b>08</b>	19	56		SEMINATIVO	4	00.61.47	CORTESI Antonella	CRTNNL50R60A944M	1/1
				VIGNETO	1	03.15.79			
				FRUTTETO	U	00.85.58			
				BOSCO	2	00.24.44			
				CEDUO					



#### 3.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Negli strumenti urbanistici vigenti PSC piano strutturale comunale associato e RUE intercomunale dei comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, con riferimento alla cartografia del Comune di Casola Valsenio, l'area ricade entro Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15).

#### 3.2.2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima risulta un lotto non edificato di carattere agricolo, consiste nella porzione di particella che è situata a confine con il mapp. 57 del fogl. 19. La porzione di terreno interessata è



attualmente coltivata a vigneto non irriguo e confina a ovest con il mappale sopracitato, a sud con una proprietà comunale, mentre a nord l'area di interesse si interrompe in corrispondenza della cavedagna che accede al lotto dalla strada provinciale 70. A questa area principale è valutata anche una piccola parte di terreno che definisce la cavedagna di accesso al lotto che è a confine tra la strada provinciale 70 e la particella 57 del foglio 19. Tale cavedagna collega due fondi di della stessa proprietà e limitando il passaggio sulla strada provinciale al minimo indispensabile per collegare i due fondi

Sarà acquisito quota parte del lotto corrispondente alla particella 56 del foglio 19 relativa al Nuovo Catasto Terreni per una quantità di 1700 + 300 mq.

### 3.2.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Sentito il responsabile del procedimento e del dirigente di seguito si riportano le stime:

Come premesso in relazione generale si parte dal valore base integrato di 29.500 euro ha.

Considerato che il bene in oggetto è attualmente coltivato per la sua maggior parte a vigneto, che la parte oggetto di acquisizione è esclusivamente a vigneto, che la parte rimanente della coltivazione a vigneto non sarà danneggiata dalla funzione che sarà ricollocata in quell'area.

Alle aree sopracitate è oggetto di perizia anche una piccola area di terreno, utilizzata come cavedagna di accesso dalla strada provinciale 70 che porta dalla cavedagna principale del lotto che divide la particella 56 in due macro-aree. Viste le ragioni sopracitate e lo stato del terreno si applica una rivalutazione del 20%.

Per tali motivi si elabora quanto segue:

$29.500,00 * 1,20 = 35.400,00$  euro ettaro

Il sottoscritto è pervenuto quindi alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente perizia, è di 3,54 Euro/mq.

#### Indennità aggiuntive

Vista la tipologia di coltura in atto, in caso di proprietario IACP o DC oppure affittuario che coltiva il fondo da più di un anno si utilizza il valore VAM relativo al vigneto non irriguo pari a 2.93 EURO/mq.

#### Valore finale

Il valore stimato quale indennizzo per l'esproprio della porzione in oggetto è pari a:

rif. El.	fg	mappale	superficie (mq)	Valore (€/mq)	Indennità aggiuntiva (€/mq)	Totale (€)
08	19	56	2.250	3,54	2,93	<b>14.557,50</b>

#### Valore di indennizzo per eventuali occupazioni temporanee (1/12 del valore di esproprio per ogni anno per mq)

Non sono previste occupazioni temporanee relative al cantiere o allo svolgimento delle opere al di fuori delle aree acquisite.

#### Indennizzi eventuali danni

Non sono previsti eventuali danni

#### Note:

Nell'ottica di una migliore viabilità sulla strada provinciale si suggerisce in fase di acquisizione di lasciare la servitù di passaggio nella cavedagna in esproprio al fine di permettere una migliore viabilità proprio sulla strada provinciale minimizzando il passaggio di mezzi agricoli su strada pubblica.