



COMUNE DI COTIGNOLA

(PROVINCIA DI RAVENNA)

Piazza Vittorio Emanuele II, 31 – 48033 Cotignola

Tel. 0545-908811

mail@comune.cotignola.ra.it

pg.comune.cotignola.ra.it@legalmail.it

Area Tecnica

Gestione Associata LL.PP.

Comuni di Alfonsine, Cotignola e Fusignano

Prot. N. _____

Cotignola, 14/05/2020

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DI 2 LOTTI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN SAN SEVERO, CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che:

-con deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 31/12/2002 veniva approvata la perizia di stima per la vendita di due lotti residenziali edificabili – area e fabbricato Ex Scuola ;

- con delibera della Giunta Comunale n. 63 del 13/05/2004 è stato approvato il Progetto Esecutivo dei lavori di “Nuova costruzione di fabbricato ad uso centro Polivalente nel parco pubblico Sandro Pertini”;

- nella sopraccitata deliberazione è stato altresì deciso di procedere all'appalto dei lavori mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 21 comma 1 lettera c) della Legge 109/94, previa idonea determina a contrattare, così come previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto, avvalendosi della possibilità prevista dal comma 5 ter dell'art. 19 della già citata legge 109/94, nonché dell'art. 83 della D.P.R. 554/99, nel dettaglio in sostituzione parziale delle somme di danaro costituenti il corrispettivo dell'appalto, il bando di gara preveda il trasferimento all'appaltatore degli immobili di proprietà comunale sito in Via San Severo sotto descritto:

- - I° Lotto: area a destinazione residenziale di mq. 793, distinta in Catasto Terreni del Comune di Cotignola al F. 33 Mapp.li n.ri 84 e 234 di complessivi mq. 793 – prezzo a base d'asta Euro 89.100,00 oltre oneri fiscali (IVA 20%), comprensivo della comproprietà di 1/3 del corseello di accesso carraio al lotto;
- - II° Lotto: area a destinazione residenziale con sovrastante fabbricato già destinato a scuole, distinto in Catasto al Foglio 33 – Mapp. 5 di mq. 1.287 – Prezzo a base d'asta Euro 162.000,00, oltre oneri fiscali (IVA 20%), comprensivo della comproprietà di 1/3 del corseello di accesso carraio al lotto.

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 05/03/2020 è stato approvato l'accordo transattivo con cui è stata accolta la proposta della curatela a seguito del fallimento della ditta Rullo che prevede la rinuncia alla stipula dell'atto di compravendita e alla liquidazione del credito residuo dell'impresa per un valore forfetario di € 60.000,00 oltre iva per complessivi € 72.000,00;

- l'accordo transattivo è stato debitamente sottoscritto dalle parti e registrato al n.10001 del 26/03/2020 prot. 3348 del 26/03/2020

Atteso che l'Amministrazione Comunale, essendo ritornata nuovamente nella disponibilità degli immobili è giunta nella determinazione di procedere alla alienazione dei due lotti ;

A tal fine ha incaricato il sottoscritto Responsabile dell'Area tecnica – LLPP e patrimonio di redigere una stima dei beni da alienare.

STIMA IMMOBILE

PROPRIETA' ED UBICAZIONE

Il comune di Cotignola è proprietario dei seguenti beni posti in frazione San Severo, Via San Severo, identificati al Catasto come segue :

- lotto 1, ineditato, distinto al CT al foglio 33 mapp. 84-234 rispettivamente di mq 165+628 per complessivi mq 793;
- lotto 2 , parzialmente edificato (ex scuola elementare di San Severo) distinto al C.F. foglio 33 mappale 5 sub. 1 , Cat B05 consistenza 790mq, superficie catastale 189 mq, RC € 383,52, corrispondente al C.T. fg 33 mapp 5 di mq 1287;
- corsello destinato all'ingresso ai lotti 1 e 2 ed al mappale 72 di proprietà Bandini, distinto al C.T. foglio 33 mapp. 233 di mq 180

DATI CATASTALI , CONSISTENZA E CARATTISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO ESISTENTE

Sulla base dell'elaborato planimetrico di sistemazione urbanistica approvato con delibera di Giunta Comunale n. 138 del 31/12/2002 la proprietà risulta suddivisa in due lotti ed un corsello carrabile per l' accesso comune, come di seguito descritti :

LOTTO 1 – il lotto, attualmente ineditato , è composto da due mappali censiti al C.T. al foglio 33 mapp. 84-234 rispettivamente di mq 165+628 per complessivi mq 793

Sul mappale 84 grava una servitù di passaggio a favore della ditta Bandini Domenico residente in Cotignola Via San Severo n. 3 di cui all'atto del Notaio Giovanni De Pasquale in Riolo Terme rep 5309/431 del 21/09/1976.

Per detta servitù esiste un accordo con cui la ditta Bandini Domenico(ora Bandini Raffaele) rinuncia a tale servitù in cambio della comproprietà di 1/3 del consello di accesso carraio , già realizzato dall' Amministrazione Comunale e corrispondente al mappale 233 di mq 180;

LOTTO 2 – il lotto parzialmente edificato risulta censito al C.F. foglio 33 mappale 5 sub. 1, e risulta identificato al C.T. al foglio 33 mapp. 5 , area cop3erta e scoperta di 1287 mq .

L'edificio si presenta di forma rettangolare e con un solo piano fuori terra. E' composto da 4 stanze , un atrio, servizi igienici costituiti da un disimpegno e 3 W.C., un locale ad uso centrale termica, per una superficie utile complessiva di mq. 162 .

La superficie coperta del fabbricato è di mq 194,55 (18,25ml x 10,66 ml) con una altezza media di ml 4,10 per un volume di mc 790;

Il fabbricato, ex scuola elementare della frazione di San Severo, risulta edificato nel 1950, ultimato nel 1951 ed il certificato di Agibilità è stato rilasciato il 15/12/1952 come risulta dalla documentazione presente in archivio del Comune di Cotignola;

Successivamente non sono stati eseguiti interventi ristrutturazione, restauro o di modifica, ma solo opere di manutenzione ordinaria.

La divisione interna dei vani è stata realizzata in funzione dell'uso a scuola, cui era destinato all'epoca della costruzione, presene infatti un vano ingresso-atrio dal quale si accede alle 4 aule ed ai servizi igienici, mentre al vano ad uso centrale termica vi si accede esclusivamente dall'esterno.

L'edificio ha struttura portante in muratura, tramezzi interni in laterizio, solai in latero cemento, così come il solaio di copertura, il manto di copertura è in tegole portoghesi in laterizio.

Internamente il fabbricato presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di graniglia e gress , rivestimento ceramici nei servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro singolo, le porte interne ed esterne sono in legno verniciato, gli elementi oscuranti, tapparelle sono presenti solo nei vani ad uso aule.

Il fabbricato ha impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento tutti realizzati all'epoca della costruzione.

Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, il marciapiede è realizzato in calcestruzzo, il cornicione perimetrale è realizzato in cemento ed è tinteggiato, le inferiate sono in ferro zincato e le grondaie in rame.

Attualmente l'edificio risulta in stato di abbandono (vedi doc fotografica)

In data 10/04/2009 è stato emesso APE ai sensi dell'allora vigente DGRR 156/2008 ;

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, in data 12/12/2002 prot 5694 registrata al n. 14742 del 17/12/2002 si è espressa con parere favorevole alla vendita (DRP 283/2000) .

Corsello : Area adibita ad accesso carraio al servizio dei lotti 1 e 2 ed alla proprietà Bandini, risulta censito al C.T. al foglio 33 mapp. 233 di mq. 180 (larghezza corsello 6,00 ml x lunghezza circa 31,00 ml).

Attualmente l'intera area scoperta si presenta in un discreto stato di manutenzione in quanto i due lotti risultano con terreno vegetale livellato e periodicamente sfalcato delimitato con recinzione in rete metallica sul fronte stradale e sui confini di proprietà.

CONDIZIONI E OBBLIGHI RELATIVI ALLA PROPRIETA' DEL CORSELLO DI ACCESSO ED ALLA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Il corsello , destinato a strada privata , di accesso ai lotti verrà ceduto pro-indiviso e in parti uguali (1/3) ai rispettivi proprietari dei lotti 1-2 ed alla ditta Bandini che già usufruisce del passaggio .

Tale corsello è stato realizzato dall'Amministrazione Comunale ed il corrispondente accesso sulla strada provinciale SP San Severo è regolarmente autorizzato (Autorizzazione dell'Amm. Provinciale di Ravenna n 111206 del 22/12/2005 – pervenuta in data 31/12/2005 prot 15191).

L'edificazione dei lotti dovrà avvenire in conformità alle vigenti norme di RUE in particolare l'area risulta identificata come "aree particolari" di cui all'art. 4.8 delle norme e precisamente

Area 1 : si confermano le disposizioni normativa e le capacità edificatorie previste ai sensi del PRG previgente sulla base della Delibera di C.C. n. 63 del 13/05/2004 e del contratto stipulato con l'Amministrazione in data 03/03/2005 Rep. 9006

DATI URBANISTICI

Sulla base di quanto indicato dalle norme di RUE l'edificazione si attua nel rispetto degli indici di PRG pre-vigenti come indicato all'art. 4.8.1 "aree particolari – comma 4 - area n.1" e come meglio indicate nella sistemazione urbanistica allegata alla deliberazione di G.C. n. 138 del 31/12/2002.

INDAGINE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali e da indagini di mercato. Le ricerche documentali (analisi della banca dati quotazioni OMI – osservatorio del Mercato Immobiliare e valori IMU vigenti) hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari. Le indagini di mercato sono state tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

In riferimento alla ubicazione, consistenza, vetustà, condizioni di stabilità e stato di manutenzione del fabbricato , delle servitù attive e passive, tenuto conto della loro destinazione di RUE e dei prezzi correnti di mercato di immobili simili e di ogni altro elemento che possa influire nella determinazione del valore, si determina tale valore a libero mercato.

Nella valutazione del lotto 1 (non edificato) non si tiene conto della servitù di passaggio che grava sul mappale 84 in quanto sarà rimossa prima della stipula degli atti di vendita.

LOTTO 1 – lotto attualmente non edificato, a destinazione residenziale , con capacità edificatoria come definita al RUE, composto da due mappali censiti al C.T. al foglio 33 mapp. 84-234 rispettivamente di mq 165+628 per complessivi **mq 793**,

- Valore di libero mercato 75.335 (€/mq 95,00/mq)

comprensivo della quota di 1/3 del corsello di accesso identificata al mappale 233 (di complessivi mq 180) .

LOTTO 2 – il lotto parzialmente edificato, a destinazione residenziale , con capacità edificatoria come definita al RUE, l'esistente edificio risulta censito al C.F. foglio 33 mappale 5 sub. 1 , Cat B05 consistenza 790 superficie catastale 189 RC € 383,52. Area di pertinenza coperta e scoperta censita al C.T. al foglio 33 mapp. 5 di **mq. 1287**,

- Valore di libero mercato 128.700 (€/mq 100,00 €/mq)

comprensivo della quota di 1/3 del corsello di accesso identificata al mappale 233 (di complessivi mq 180)

Allegati:

- estratto catastale - estratto RUE -
- documentazione fotografica
- sistemazione urbanistica come approvata con precedente deliberazione di G.C. 138/2002

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Gaudenzi Rodolfo
(doc. firmato digitalmente)

<c:\irideweb\ulisse\iride\tmp\Cotignola\759181.odt>