



COMUNE di RUSSI
PROVINCIA DI RAVENNA
c.a.p. 48026 - P.zza Farini n. 1
Tel. 0544/587611 - Fax 0544/582126
P.IVA 00246880397
p.e.c. pg.comune.russi.ra.it@legalmail.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ATTIVITA' TURISTICO - RESIDENZIALE SITO IN RUSSI, SP 253 SAN VITALE, LOCALITA' CORTINA

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale di Russi ha approvato con Delibera n. 19 del 02/03/2006 e sottoscritto un Accordo ex Art. 18 LR 20/2000, in data 31/07/2006, con atto Dr. Notaio Ernesto Zambianchi Rep. 616493, matr. 22090, regolarmente registrato e trascritto, in cui è sancita la cessione gratuita, da parte del proprietario Sig. Pini Roberto, al Comune di Russi di un fabbricato, ai tempi denominato Osteria della Cesira, previo intervento di restauro che lo rendesse fruibile quale punto di promozione turistica del territorio comunale, delle proprie emergenze storiche, architettoniche e culturali se non delle proprie tipicità eno-gastronomiche;
- in data 14/02/2014, a restauro ultimato, il Sig. Pini Roberto ha proposto di monetizzare la cessione dell'immobile ex Osteria Cesira in luogo della cessione al Comune di Russi;
- effettuati quindi i necessari sopralluoghi, eseguite le ricerche catastali, consultate le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Russi, vista la sistemazione attuale del terreno interessato, si esprime la seguente valutazione qui di seguito riportata.

OGGETTO DELLA STIMA:

Oggetto della stima è un lotto di terreno con sovrastante fabbricato, collocato al di fuori del centro abitato, in zona agricola, in contiguità ad altri fabbricati rurali attualmente disabitati, prospiciente la SP 253 San Vitale in località Cortina di Russi e destinato, a fronte del summenzionato Accordo ad attività turistico-residenziale, di proprietà del sig. Pini Roberto, distinto al NCEU del Comune di Russi al Foglio 1 mappale 207 subalterno 2. Dalla visura catastale risulta che l'immobile ha la seguente consistenza:

- Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri); classe 3; consistenza 63 mq; superficie catastale 123 mq; rendita 227,76 Euro.

Destinazione Urbanistica

Il lotto di terreno è individuato nel PRG vigente (PRG '95) quale Zona urbanistica E1: agricola normale ricadente all'interno della fascia di rispetto della strada provinciale ed è sottoposto alla disciplina speciale dettata dalla scheda n. 4 delle NTA del PRG'95 .

Non sono consentiti ampliamenti.

Ubicazione e stato di fatto

L'immobile è posto all'esterno del territorio urbanizzato, in zona agricola. Non sono presenti in prossimità servizi di base (ufficio postale, banca, esercizi commerciali).

Il lotto confina a nord-est e nord-ovest con ragioni Pini, a sud-ovest con la SP 253 San Vitale e a sud-est con un lotto di terreno, di proprietà di terzi, a destinazione agricola con soprastanti edifici rurali disabitati ed in stato di degrado.

L'immobile a fronte della recente ristrutturazione (Permesso di costruire Pos. 213/2007) possiede tutti i requisiti di agibilità dei locali ed è accessibile dalla Strada Provinciale, mediante uno stradello ghiaiato, collocato sul terreno identificato al NCEU del Comune di Russi al Foglio 1 mappale 209 di proprietà Pini, su cui dovrà essere accesa specifica servitù di passaggio .

Il piano di campagna si trova ad una quota più bassa rispetto a quella stradale.

Si tratta di fabbricato isolato, di SU pari a 75 mq, distribuito totalmente a piano terra in due vani dotati di bagno e relativo antibagno, dotato di rete fognaria, impianto elettrico ed impianto idrico.



COMUNE di RUSSI
PROVINCIA DI RAVENNA
c.a.p. 48026 - P.zza Farini n. 1
Tel. 0544/587611 - Fax 0544/582126
P.IVA 00246880397
p.e.c. pg.comune.russi.ra.it@legalmail.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Finiture interne: pavimentazione ceramica, travi di copertura in legno a vista, riscaldamento mediante pompa di calore.

Struttura portante: muratura con copertura a due falde realizzata con struttura in legno e laterizio

La superficie scoperta, 575 mq, circonda il fabbricato non presenta particolari finiture.

Criteri di stima

La valutazione dell'immobile è basata, sui valori immobiliari stimati dall'Agenzia del Territorio (ente pubblico) per i fabbricati che presentano caratteristiche simili situati nel forese di Russi.

La verifica delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre 2017, su immobili ricadenti in Provincia di Ravenna, Comune di Russi, zona extraurbana/zona rurale e frazioni minori riporta solo i valori per la destinazione residenziale e la destinazione produttiva, ma non vi è alcuna stima del settore terziario, proprio dell'edificio in oggetto ma sicuramente inusuale per la zona rurale.

Elaborando perciò una comparazione tra i valori immobiliari residenziali di Russi zona centrale/centro abitato del capoluogo e quelli della zona extraurbana/zona rurale e frazioni minori si evince chiaramente che la diminuzione del valore tra i primi ed i secondi risulta pari al 25% e quindi partendo dai dati a disposizione per il settore terziario di Russi, si può stimare che il valore medio di un edificio a destinazione terziaria collocato in ambito rurale risulti pari a 950,00 €/mq.

Conclusioni e stima dell'immobile

Partendo dal valore medio sopra riportato e considerando la localizzazione rispetto al centro abitato e rispetto alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica, i vincoli urbanistico-edilizi cui è sottoposto, le caratteristiche dell'immobile e del terreno, la potenzialità edificatoria nulla, la prossimità ad edifici in stato di degrado, si può evidentemente stimare una diminuzione del 10-15%, ovvero un valore che oscilla da un minimo di 810 ad un massimo di 855 €/mq.

Dal procedimento sintetico-comparativo il valore di mercato dell'immobile risulta quindi oscillare tra € 60.750,00 ed € 64.125,00.

Si evidenzia inoltre che il valore catastale dell'immobile risulta pari ad € 28.697,76 di gran lunga inferiore a quello di mercato.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
(Arch. Fabrizio Sermonesi)
F.To digitalmente