



COMUNE DI MASSA LOMBARDA

Area Tecnica
Piazza Matteotti n. 16 – Tel. 0545-985871 - Fax. 0545-985879
Cod. Fisc. e P. IVA 00202100392



Alienazione di un lotto artigianale in angolo tra la via Argine San Paolo e Via De Coubertin facente parte del patrimonio immobiliare del Comune di Massa Lombarda

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE

1. PREMESSA

La presente relazione è finalizzata all'inquadramento ed alla determinazione del valore commerciale medio di un terreno artigianale/industriale di proprietà del Comune di Massa Lombarda sito in Via Argine San Paolo angolo Via De Coubertin, da alienare dal patrimonio immobiliare del Comune di Massa Lombarda.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Massa Lombarda con accesso dalla Via Argine San Paolo identificato catastalmente al FOGLIO 30 MAPPALE 538 con forma regolare in zona artigianale anche frazionabile in più lotti.

Esso è confinante con:

Strada comunale San Paolo sul lato est;

Strada comunale De Coubertin sul lato nord;

Particella 533 lato ovest;

Particelle 541 e 545 lato sud;

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risultante accatastato con destinazione abitativa ASP 1.1 con potenzialità edificatoria diretta disciplinata dall'Art. 4.4.2 del RUE vigente con superficie catastale pari a 5180,00 mq.

Segue estratto di RUE con perimetrazione della mappa catastale dell'immobile.

3.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

In relazione al vigente **RUE** del comune di Massa Lombarda il terreno risulta classificato come:

Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere.

In relazione al vigente **PSC** del comune di Massa Lombarda il terreno risulta classificato come:

Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP1)

In relazione alla vigente **CUT** del comune di Massa Lombarda il terreno risulta classificato come:



COMUNE DI MASSA LOMBARDA

Area Tecnica
Piazza Matteotti n. 16 – Tel. 0545-985871 - Fax. 0545-985879
Cod. Fisc. e P. IVA 00202100392



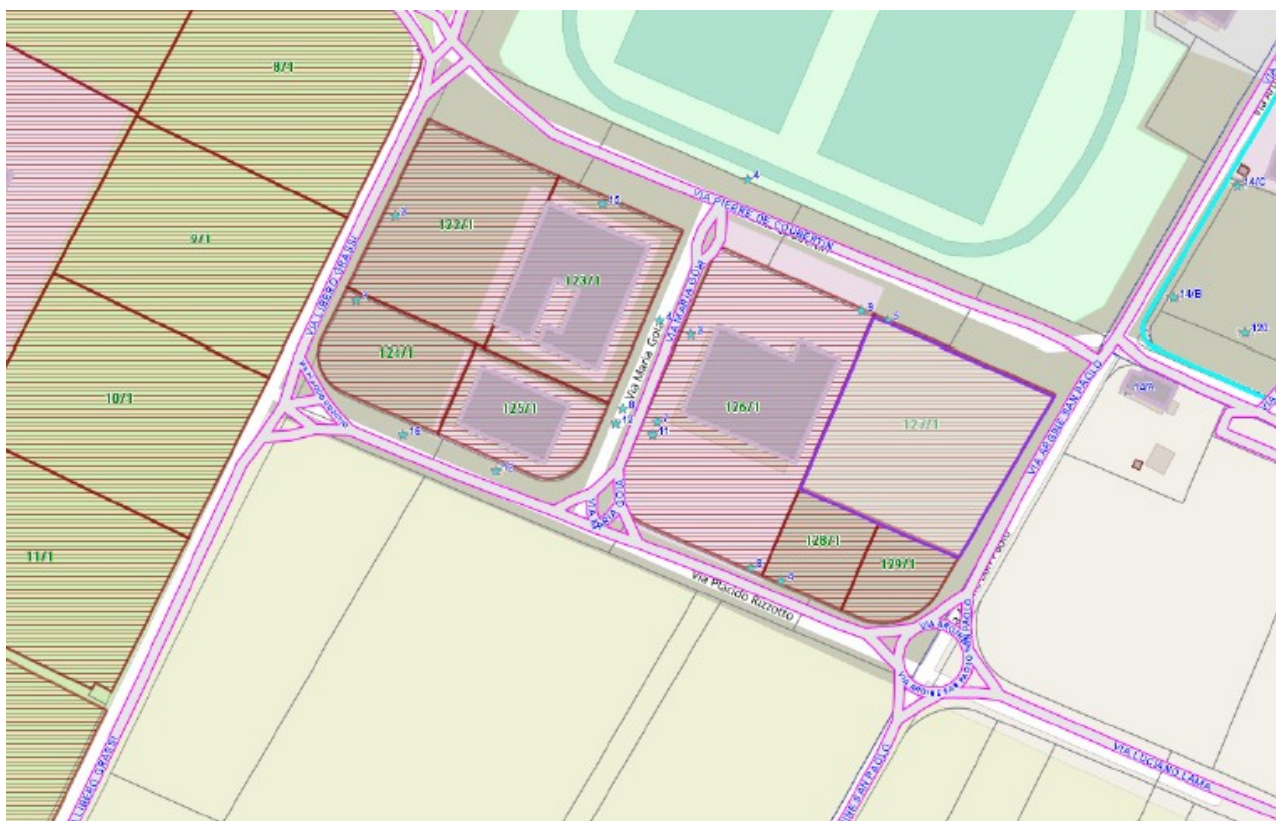
Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07;

Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: (I livello) - Scheda VS12;

Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>2 \leq 5$ (medio) - Scheda VS13 ;

Estratto di RUE



4. VINCOLI DI LIMITAZIONE D'USO

Sia le dimensioni che la conformazione del lotto, la sua ubicazione anche rispetto alle edificazioni limitrofe e alle vie di comunicazione presenti, non ne impediscono in maniera particolare l'edificazione.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima adottato, vista l'entità del bene di cui trattasi, si baserà sulla stima comparativa in base a valori di mercato relativi a terreni oggetto di recenti compravendite o annunci di vendita. I terreni oggetto di confronto si trovano sia nello stesso comune che in comuni limitrofi e presentano simili condizioni di conformazione e dotazione di servizi.



COMUNE DI MASSA LOMBARDA

Area Tecnica
Piazza Matteotti n. 16 – Tel. 0545-985871 - Fax. 0545-985879
Cod. Fisc. e P. IVA 00202100392



I dati oggetto di stima derivano nel primo caso da terreno sito in Comune di Lugo oggetto di recente compravendita con similari condizioni di edificabilità e distanza dai servizi nonché visibilità ed è stato compravenduto al prezzo di € 58 al mq. Si è rilevato dai dati presenti in agenzia che per la medesima lottizzazione i prezzi dei terreni oscillassero da un massimo di € 62,50 al mq ad un minimo di € 50,5 al mq secondo la dimensione, la forma o la visibilità dalle principali vie di scorrimento.

Riguardo al terreno oggetto della presente valutazione, si procede alla media aritmetica considerando i valori individuati esponendo in seguito il calcolo del valore.

$$58+62,50+50,5 = 171/3 = 57\text{€ al mq}$$

Ciò premesso il valore dell'immobile risulta:

$$\text{€ } 57,00 \times 5180 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{295.260,00}$$

La presente valutazione risulta peraltro in coerenza con le valutazioni tecnico-estimative redatte in precedenza di cui al Prot. 1716 del 22/02/2017.

Massa Lombarda, li 31/01/2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Mirko Marescotti

(documento firmato digitalmente)