



COMUNE DI CONSELICE
Provincia di Ravenna
Area TERRITORIO
Ufficio Patrimonio e Lavori Pubblici

**PERIZIA DI STIMA DI LOTTI AD USO RESIDENZIALE DENOMINATI LOTTO 1 – COMPARTO 30, SITO IN
LAVEZZOLA – COMUNE DI CONSELICE, VIA DELL'INDUSTRIA**

L'Amministrazione Comunale di Conselice intende alienare n. 1 lotto a uso produttivo sito in Lavezzola, comune di Conselice, Via dell'industria, facente parte del patrimonio disponibile di proprietà dell'Ente, individuando i più idonei valori di mercato.

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 14.02.2022 "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE N. 133/2008 DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE N. 112/08 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI – ANNO 2022/2023/2024", nella quale è stato inserito l'elenco dei beni di proprietà oggetto di vendita da parte dell'Amministrazione Comunale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto a destinazione produttiva, denominato lotto 1 – Comparto 30, è ubicato in Lavezzola, comune di Conselice, via dell'Industria, come da cartografia catastale sottostante.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Ai fini della determinazione del valore del lotto, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 101 del 26/11/2020, il lotto è ubicato nella fascia dei centri maggiori del Comune di Conselice, in una zona a prevalente espansione produttiva e sono destinati a nuove edificazioni di tipo produttiva da attuarsi mediante intervento diretto.

Il lotto si sviluppa nell'area a Nord – Est del centro di Lavezzola e non ha accesso alla pubblica viabilità su via dell'Industria, configurandosi quale lotto intercluso.

Allo stato attuale il lotto si presenta prevalentemente incolto.

Il lotto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Conselice, Foglio 3 mappali 770 – 799 classificati come Vigneto di classe U, di superficie fondiaria complessiva pari a mq. 1.414, come meglio dettagliato nella seguente tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Area (mq)	Reddito domenicale (€)	Reddito agrario (€)
Terreni	Conselice	3	770	\	\	Vigneto	U	760	7,07	6,67
Terreni	Conselice	3	799	\	\	Vigneto	U	654	5,89	5,74

confinanti con altri lotti collocati in ambito di espansione produttivo e in ambito rurale in proprietà privata

Dati urbanistici:

Il lotto in oggetto rientrava all'interno del comparto di espansione n. 30 del P.R.G. del Comune di Conselice ed è stato oggetto di Piano Particolareggiato a iniziativa privata approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 12/06/2000 e la cui convenzione non è stata sottoscritta in quanto tutte le aree interessate dal Piano erano di proprietà comunale e pertanto alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ha provveduto il Comune. Il lotto ricade urbanisticamente in:

- ASP2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 4.5.1 RUE).

CONSIDERAZIONI E STIMA

Per la determinazione del valore dei terreni di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico-comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, nonché la richiesta ed il valore di mercato di terreni simili ed indagini di mercato. Occorre premettere che i valori dei terreni espressi debbano essere fatti oggetto delle seguenti considerazioni:

- La profonda crisi economica nazionale e regionale che ha coinvolto ancor più negli ultimi due anni, tutti i settori, con ripercussioni negative sul mercato immobiliare, in particolare per i terreni edificabili di media e grossa consistenza; tale fattore condiziona pesantemente la commerciabilità dei terreni edificabili, ripercuotendosi in modo fortemente negativo sui prezzi e sui tempi di vendita.
- La collocazione del terreno e le sue potenzialità di mercato rispetto all'ubicazione generale, ed in particolare alle viabilità di grande comunicazione. L'area interessata risulta infatti collocata, nella fascia periferica del centro di Lavezzola, in una zona di espansione prevalentemente produttiva ed individuata di interesse strategico dalla Pubblica Amministrazione.

Gli ulteriori elementi utili per la stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni ad uso produttivo, visti i valori minimi per le aree fabbricabili di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 101 del 26/11/2020 - allegato A, e considerato l'andamento del mercato immobiliare, come meglio sopra specificato, si ritiene congruo assegnare un valore di mercato pari ad € 8,00/mq.

Pertanto il valore immobiliare complessivo dei lotti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essi si trovano risulta essere pari a:

Comune	Foglio	Particella	Area (mq)	Lotto	Valore (€)
Conselice	3	770	760	1	6.080,00
Conselice	3	799	654		5.232,00

Conselice, lì 06 febbraio 2023

Il Responsabile Supplente dell'Area Territorio
Ing. Stefano Beniamino Tommasone