



COMUNE DI SAN CLEMENTE

Provincia di Rimini



San Clemente lì, 29.10.2020

Terreno di proprietà comunale situato in San Clemente – località Casarola. Perizia estimativa ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale.

Si redige la presente relazione di stima di un terreno di proprietà comunale situato in San Clemente, in parte ricadente all'interno della area artigianale – industriale di Casarola, ai fini della vendita di detto terreno in attuazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 40 del 28.09.2020 avente per oggetto *Variatione al piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2020-2022 e conseguente modifica al documento unico di programmazione 2020-2022*

Ubicazione – identificazione catastale – proprietà

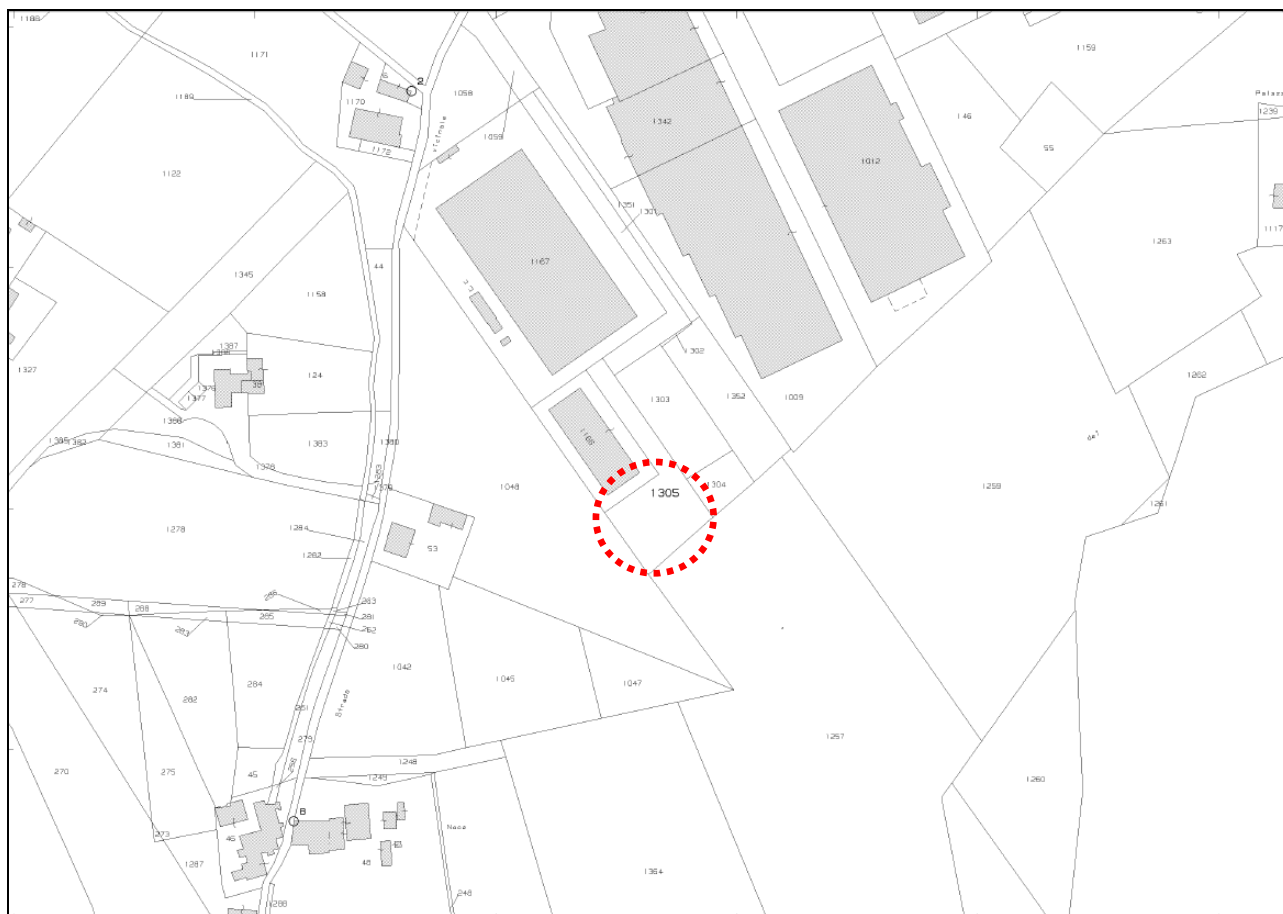
Il terreno oggetto di stima è ubicato in Comune di San Clemente, località Casarola, ai margini dell'area industriale – artigianale omonima, in prossimità di Via Beccaria e della stazione ecologica di Hera SpA.

Il terreno è censito al catasto terreni del Comune di San Clemente al Foglio 24, Particella 1305 parte (stralcio di circa mq. 981,00).

Aerofotogrammetria (Fonte Google Maps, dati cartografici 2020) – localizzazione dell'area in tratteggio in colore rosso.



Stralcio mappa catastale



Descrizione – consistenza

Il terreno oggetto della presente valutazione ha una superficie complessiva di poco meno di 1.000 mq, ed è compreso, in modesta parte (circa 150 mq) nel comparto edificatorio ad uso produttivo di Casarola, mentre per la restante parte è ricompreso in zona agricola. Nel seguente paragrafo sarà meglio esplicitata la disciplina urbanistica della zona. Trattasi di terreno pianeggiante, libero da vincoli, situato in prossimità di una parte dell'area industriale già urbanizzata, anche se non direttamente collegato alla viabilità pubblica (Via Beccaria).

Profilo urbanistico-edilizio

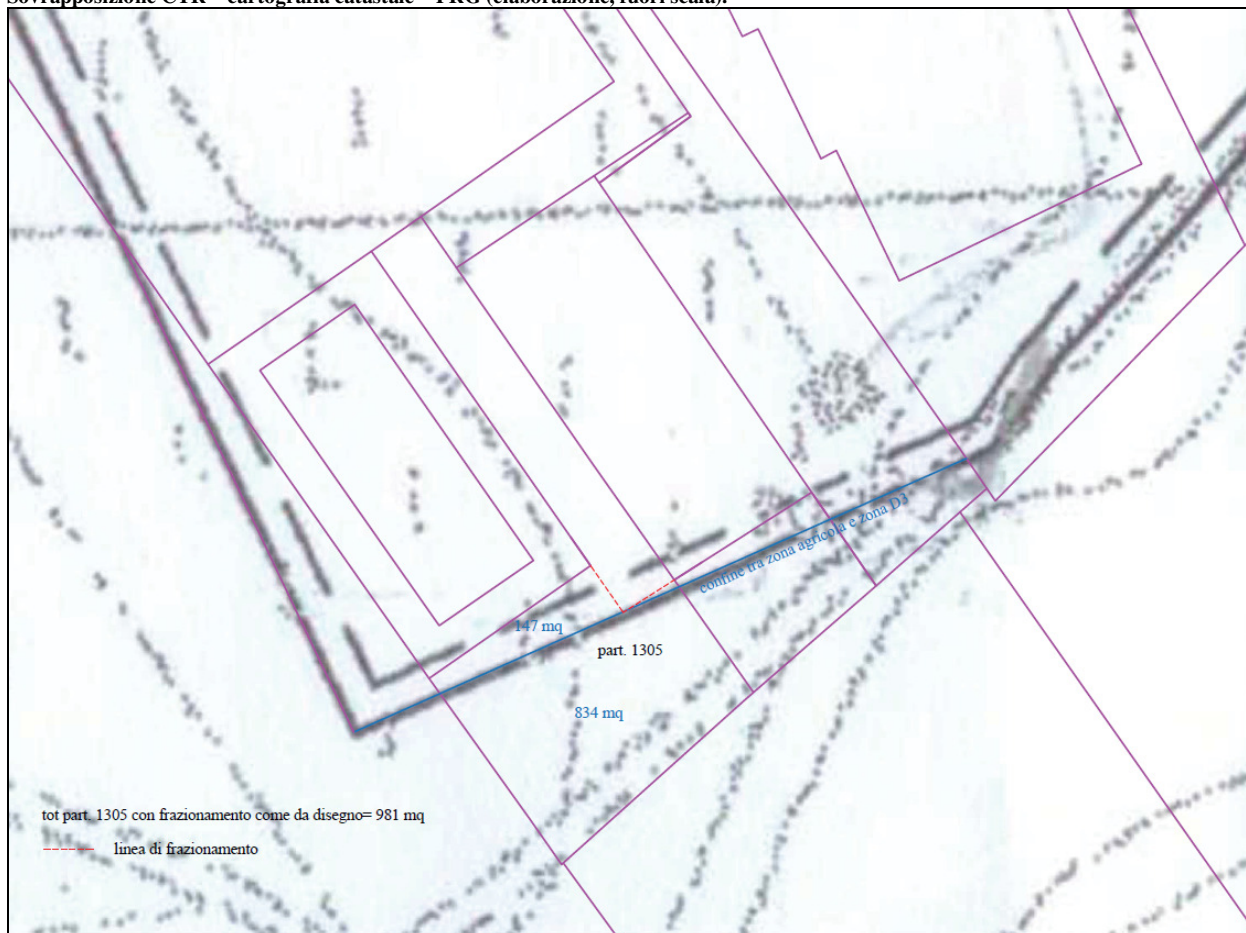
Il terreno, di una superficie complessiva pari a circa mq 831, è individuato urbanisticamente come segue:

- Parte all'interno della *zona E1 – Produttiva agricola di collina*, per circa mq 834. L'area è soggetta alla disciplina del capo 4.4 delle NTA del piano; non è dotata di indice fondiario, ed è esclusivamente destinata agli usi agricoli.
- Parte all'interno della *zona D3 – Zone per attività produttive in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati*, per circa mq 147.

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 4.1.9 delle NTA del piano, ed ha un indice fondiario di 0,50 mq/mq. Trattandosi di un frustolo di terreno di poco meno di 150 mq, avente una forma irregolare, di fatto non ha una capacità edificatoria autonoma; l'indice fondiario esistente può essere utilizzato in relazione ai lotti confinanti, aventi la medesima destinazione urbanistica.

Per la loro condizione specifica i terreni di che trattasi non assolvono ad alcuna funzione di uso pubblico, pertanto è possibile procedere alla loro alienazione.

Sovrapposizione CTR – cartografia catastale – PRG (elaborazione, fuori scala).



Valutazione del valore di mercato

Zona agricola E1

Visti i Valori Agricoli Medi anno 2020 per la regione agraria n. 2 – Zona A di Rimini, comprendente il territorio comunale di San Clemente, pubblicati sul BUR – ER n. 197 del 11.06.2020; tenendo conto della prossimità alle aree edificabili e dell'esigua dimensione dell'area, si ritiene congruo un valore di € 5,00/mq:

Zona edificabile ad uso produttivo D3

Visti i valori di riferimento ai fini IMU per la zona D3 – Casarola, come da ultimo approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 12.06.2020, di € 110,00/mq per le parti della lottizzazione già urbanizzate; tenuto conto dell'inedificabilità *ex se* della porzione di area inserita nella zona D3, che limita fortemente l'interesse di mercato della capacità edificatoria, essendo utilizzabile di fatto solo come estensione dei lotti edificabili confinanti, si ritiene di dover ridurre il valore dell'area ad € 50,00/mq.

Sulla base di quanto sin qui riportato, la ricerca del più probabile valore di mercato conduce alla seguente stima:

Porzione di terreno compresa in Zona E1 – agricola:	mq 834 x € 5,00 =	€ 4.170,00
Porzione di terreno compresa in Zona D3 – produttiva:	mq 147 x € 50,00 =	€ 7.350,00
Intera area	mq 981	€ 11.520,00

San Clemente lì, 29.10.2020.

La Responsabile dell' Area
Urbanistica ed Edilizia Privata
(*dott.ssa Antonella Alagia*)