

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI TERRENO  
EDIFICABILE  
POSTO IN CASTEL BOLOGNESE (RA)  
IN VIA RIO FANTINA**



**PROPRIETA': COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ING. DAVIDE PARMEGGIANI**

**DIRIGENTE SETTORE LL.PP UNIONE ROMAGNA FAENTINA**

**TECNICO INCARICATO: GEOM. GIORGIO GARAVINI**

**ISTRUTTORE DIRETTIVO UFFICIO DI SUPPORTO SETTORE LL.PP.**

**UNIONE ROMAGNA FAENTINA**

Unione della Romagna Faentina  
PROTOCOLLO GENERALE  
**N. 0009963 del 21/02/2017**  
Class: 06-05 Fasc: 2017/135



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE di lotto di terreno edificabile  
“prevalentemente ad uso produttivo ed artigianale” ubicato in Castel  
Bolognese (RA), in via Rio Fantina, di proprietà del Comune di Castel  
Bolognese.**

### **PREMESSA**

Lo scrivente geometra **Giorgio Garavini** di Faenza, in qualità di dipendente dell'Unione della Romagna Faentina qualifica D, in seguito all'incarico ricevuto il 20 gennaio 2017 dall'ing. **Davide Parmeggiani** dirigente settore LL.PP. dell'Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza Piazza del Popolo n. 31 c.f. 00357850395 - responsabile del procedimento -, dopo aver provveduto alle opportune ricerche d'archivio, alle visure di aggiornamento al Catasto terreni e ad un sopralluogo di verifica, può ora redigere il presente:

#### **Rapporto di valutazione alla data del 06/02/2017**

##### **1) Generalità**

1.1. Lo scopo della presente stima è la determinazione dei più probabili valore di mercato e del valore di pronto realizzo per la vendita tramite un esperimento pubblico, di un lotto di terreno edificabile di seguito descritto.

Lo scrivente ritiene importante sottolineare come il **valore di mercato** (*market value*) sia stato definito dalla Banca d'Italia con Lettera n. 60.299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile.

1.2. Oggetto della stima è un'area attualmente inutilizzata e senza costruzioni.

1.3 Il Responsabile del procedimento mi ha comunicato che relativamente alla presenza di eventuali servitù, privilegi in genere è necessario fare riferimento all'atto di acquisizione del terreno da parte del Comune di Castel Bolognese.

Altresì sempre il R.d.P. mi ha comunicato che il cespite è privo di eventuali altri pesi quali locazioni e ipoteche e gravami in genere.

1.4. Dati e informazioni che costituiscono la base della presente perizia di stima sono stati dichiarati allo scrivente al responsabile del procedimento dall'ing. Felice Calzolaio capo servizio coordinamento LL.PP. Valle del Senio.

## **2) Riferimenti catastali (vedi allegati)**

2.1. I cespiti in stima sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese con il seguente catastino: ***INTESTATI***

***Comune di Castel Bolognese c.f. 00242920395 proprietà per 1/1;***

### **IMMOBILI:**

***1) Fg 14 Mapp. 626 Seminativo Classe 2 Superf. Mq 14.300 Reddito Domenicale € 142,99 Reddito Agrario € 114,47***

***Superficie totale mq 14.300 (superficie catastale).***

### **CONFINI**

La particella confina a est e sud con la ditta CURTI, a ovest con la ditta CERDOMUS a nord con il Comune di Castel Bolognese, salvo altri.

## **3) Situazione Urbanistica (vedi allegati)**

Attualmente gli strumenti urbanistici presenti sono il Piano regolatore generale ed il RUE che è stato adottato con deliberazione del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21.12.2016, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i. E' presente anche il PSC.

3.1. Il lotto di terreno è disciplinato dalle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Bolognese (PRG '95 – ultima variante



la numero sette approvata con delibera CC n. 22 del 16/03/2009), con la “zona D1 industriale e artigianale di completamento” articolo 44 delle norme di attuazione.

**Normativa di attuazione di PRG.**

**Articolo 43 Zone territoriali omogenee “D” (di cui all’articolo 39 della L.R. 47/78 e 23/81 e successive m. ed i.)**

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2) unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;
- Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;
- Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;
- Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;
- Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;
- Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

**Art. 44 Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".**

**Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive

aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti.

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima ( $S_m$ ) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.

- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- a) *Indice di utilizzazione fondiario*  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- b) *Visuale libera* = 0,5

- c) *Parcheggi pubblici* = 5% di  $S_f$

- d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;