

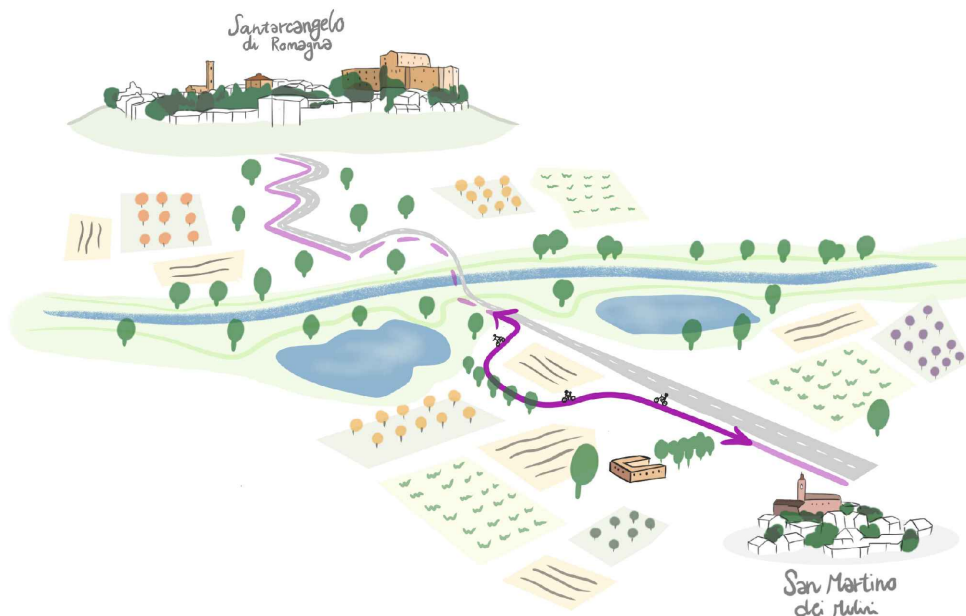


CITTÀ DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

SETTORE TERRITORIO

QUALIFICAZIONE CITTÀ PUBBLICA E OPERE STRATEGICHE

PIAZZA GANGANELLI, 1 – 47822 SANTARCANGELO - TEL. 0541 356111 - EMAIL: URP@COMUNE.SANTARCANGELO.RN.IT



OGGETTO:

RIQUALIFICAZIONE DI VIA TRASVERSALE MARECCHIA (S.P. 49), IN LOCALITÀ SAN MARTINO DEI MULINI, MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE CUP C41B21000030004

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO ESECUTIVO

DIRIGENTE DEL SETTORE DEL TERRITORIO:
ING. NATASCIA CASADEI

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:
GEOM. GILBERTO BUGLI

ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER PUBBLICAZIONE

ALLEGATO

TAVOLA

DATA

SCALA

PAR 2-1-A

SETTEMBRE
2021

**FAHRE
ASSOCIATI**

PROGETTISTI:
ARCH. IRENE ESPOSITO
ARCH. ENRICO GUAITOLI PANINI

COLLABORATORI:
PAES. GIULIA MAZZALI
DOTT. ARCH. MICHELA GESSANI
DOTT. ARCH. ELEONORA VACCARI

CONSULENTI:
ING. ALEX SAMARITANI

PERCORSO E NOME FILE:
REVISIONE 01

Relazione sul valore immobiliare di un terreno sito a Santarcangelo di Romagna

Foglio 38 – Mappali 1-3

1. Premessa

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno agricolo posto in vicinanza a via Trasversale Marecchia, a San Martino dei Mulini in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN). Tale porzione di terreno è stata inserita nella previsione di costruzione di una pista ciclabile.

2. Identificazione dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova in via Trasversale Marecchia, in territorio agricolo a San Martino dei Mulini (RN).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 38, mappali 1 e 3.

Il PSC /RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna, destina l'area in oggetto come Territorio Rurale in Ambiti di valore naturale e ambientale.

Confina a nord, est e ovest con altri terreni agricoli, a sud con via Pallada.

3. Caratteristiche della zona:

L'area è inserita in un ambito agricolo di valenza naturalistica di corridoio ecologico, tra il fiume Marecchia e il lago Santarini.

4. Descrizione dell'immobile:

I mappali 1 e 3 sono attualmente affittati ad un contoterzista.

L'area oggetto della presente stima è una porzione dei mappali 1 e 3 , di lunghezza 627,00 m e di larghezza variabile tra i 5,50 e i 6,50 m per una superficie totale di 3.862,00 mq, posta al confine ovest dei mappali, verso un'area incolta.

L'area in questione è interessata dal progetto di una pista ciclabile comunale.



Individuazione dell'area interessata dal progetto della pista ciclabile

Stima analitica:

Per il calcolo del valore di mercato è necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali valori va poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Nella zona sono riscontrabili - per i seminativi - valori tra i 50.000 e i 60.000 €/ha a seconda della coltura agraria, della posizione, disposizione, qualità del terreno, previsioni di trasformazione.

In questo caso la media dei valori riscontrati è $50.000 + 60.000 = 110.000/2 = 55.000,00$ €/ha.

Il valore medio riscontrato di euro 5,50/mq può in questo caso essere aumentato di 1,50 €/mq per la sua accessibilità dalla strada comunale.

Non vi sono maggiorazioni per i soprasuoli in quanto il terreno in cessione è nudo.

Non vi sono maggiorazioni per possibili trasformazioni, in quanto l'area è inedificabile.

Si considera pertanto il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della cessione = $3.862 \times 7.00 = 27.034,00$ €

Settembre 2021

In fede:

Arch. Enrico Guaitoli Panini

Relazione sul valore immobiliare di un terreno sito a Santarcangelo di Romagna
Foglio 38 – Mappale 3

1. Premessa

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno agricolo posto in vicinanza a via Trasversale Marecchia, a San Martino dei Mulini in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN). Tale porzione di terreno è stata inserita nella previsione di costruzione di una pista ciclabile.

2. Identificazione dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova in via Trasversale Marecchia, in territorio agricolo a San Martino dei Mulini (RN).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 38, mappale 3.

Il PSC /RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna, destina l'area in oggetto come Territorio Rurale in Ambiti di valore naturale e ambientale. E' inoltre in area di rispetto stradale.

Confina a nord e ovest con altri terreni agricoli, a est con via Trasversale Marecchia, a sud con via Pallada.

3. Caratteristiche della zona:

L'area è inserita in un ambito agricolo di valenza naturalistica di corridoio ecologico, tra il fiume Marecchia e il lago Santarini.

4. Descrizione dell'immobile:

Il mappale 3 è attualmente affittato ad un contoterzista.

L'area oggetto della presente stima è una porzione del mappale 3, di lunghezza 50,00 m e di larghezza variabile tra i 12,2 e i 2,2 m per una superficie totale di 160,00 mq, posta al confine sud del mappale, in area incolta costituita in parte da fosso stradale, in parte da banchina stradale e in parte da strada vera e propria.

Le superfici sono divise in questo modo, fosso e banchina 99 mq, strada 61 mq.

L'area in questione è in parte interessata dal progetto di una pista ciclabile comunale.

**Stima analitica:**

Per il calcolo del valore di mercato è necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali valori va poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Nella zona sono riscontrabili, per i seminativi, valori tra i 50.000 e i 60.000 €/ha a seconda della coltura agraria, della posizione, disposizione, qualità del terreno, previsioni di trasformazione.

In questo caso la media dei valori riscontrati è $50.000 + 60.000 = 110.000/2 = 55.000,00$ €/ha.

Il valore medio riscontrato di euro 5,50/mq può in questo caso essere diminuito di 3,50 €/mq a causa della irreversibile trasformazione dell'area in pertinenza stradale.

Non vi sono maggiorazioni per i soprasuoli in quanto il terreno in cessione è nudo.

Non vi sono maggiorazioni per possibili trasformazioni, in quanto l'area è inedificabile.

Si considera pertanto il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della cessione = $160 \times 2.00 = 320,00$ €

Settembre 2021

In fede:

Arch. Enrico Guaitoli Panini

Relazione sul valore immobiliare di un terreno sito a Santarcangelo di Romagna
Foglio 44 – Mappale 171

1. Premessa

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno agricolo posto in adiacenza a via Trasversale Marecchia, a San Martino dei Mulini in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN). Tale porzione di terreno è stata inserita nella previsione di costruzione di una pista ciclabile.

2. Identificazione dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova in via Trasversale Marecchia, in territorio agricolo a San Martino dei Mulini (RN).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 44, mappale 171, come Ente Urbano.

Il PSC /RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna, destina l'area in oggetto in parte come Territorio Rurale in Ambiti di valore naturale e ambientale ed in parte come sede stradale. E' inoltre in parte soggetta a vincolo cimiteriale.

Confina a ovest e con altri terreni agricoli, a nord, sud ed est con via Trasversale Marecchia.

3. Caratteristiche della zona:

L'area è inserita in un ambito agricolo di valenza naturalistica di corridoio ecologico, del fiume Marecchia.

4. Descrizione dell'immobile:

Il mappale 171 è attualmente un relitto di un vecchio canale dismesso.

L'area oggetto della presente stima è una porzione del mappale 171, di lunghezza 199,00 m e di larghezza variabile tra i 2,3 e i 2,5 m per una superficie totale di 410,00 mq., in area incolta costituita in parte da fosso stradale tombato, in parte da strada coincidente con la carreggiata di via Trasversale Marecchia.

Le superfici sono divise in questo modo, fosso tombato e banchina 13 mq, strada 397 mq.

L'area in questione è interessata dal progetto di una pista ciclabile comunale.



Individuazione dell'area interessata dal progetto della pista ciclabile

Stima analitica:

Per il calcolo del valore di mercato è necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali valori va poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

In questo caso il mercato fondiario di un bene simile è di difficile reperibilità in quanto il mappale è un relitto di un canale dismesso, inglobato per la parte oggetto di esproprio in una strada provinciale.

A causa della irreversibile trasformazione dell'area in sede stradale e sua pertinenza da più di 20 anni, possiamo ipotizzare un valore simbolico di 1 €/mq

Si considera pertanto il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della cessione = $410 \times 1,00 = 410 \text{ €}$

Settembre 2021

In fede:

Arch. Enrico Guaitoli Panini

Relazione sul valore immobiliare di un terreno sito a Santarcangelo di Romagna
Foglio 44 – Mappale 549

1. Premessa

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno agricolo posto in adiacenza a via Trasversale Marecchia, a San Martino dei Mulini in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN). Tale porzione di terreno è stata inserita nella previsione di costruzione di una pista ciclabile.

2. Identificazione dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova in via Trasversale Marecchia, in territorio agricolo a San Martino dei Mulini (RN).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 44, mappale 549.

Il PSC /RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna, destina l'area in oggetto come Territorio Rurale in Ambiti di valore naturale e ambientale. E' inoltre in area di rispetto stradale.

Confina a ovest con altri terreni agricoli, a nord con via Pallada a est con via Trasversale Marecchia e a sud con altri terreni.

3. Caratteristiche della zona:

L'area è inserita in un ambito agricolo di valenza naturalistica di corridoio ecologico, del il fiume Marecchia .

4. Descrizione dell'immobile:

Il mappale 549 è attualmente parte di un'azienda florovivaistica.

L'area oggetto della presente stima è una porzione del mappale 549, di lunghezza 99,00 m e di larghezza variabile tra i 6,50 e i 7,00 m per una superficie totale di 722,00 mq, posta al confine est del mappale, in area incolta costituita in parte da fosso stradale, in parte da banchina stradale e in parte da strada vera e propria.

Le superfici sono divise in questo modo, fosso e banchina 469 mq, strada 255 mq.

L'area in questione è interessata dal progetto di una pista ciclabile comunale.



Individuazione dell'area interessata dal progetto della pista ciclabile

Stima analitica:

Per il calcolo del valore di mercato è necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali valori va poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Nella zona sono riscontrabili, per i seminativi e gli orti, valori tra i 50.000 e i 65.000 €/ha a seconda della coltura agraria, della posizione, disposizione, qualità del terreno, previsioni di trasformazione.

In questo caso la media dei valori riscontrati è $50.000 + 65.000 = 115.000/2 = 57.500,00$ €/ha.

Il valore medio riscontrato di euro 5,75 €/mq può in questo caso essere diminuito di 3,50 €/mq a causa della irreversibile trasformazione dell'area in pertinenza stradale.

Per quanto riguarda le maggiorazioni per i soprasuoli non ve ne sono in quanto il suolo in questione è nudo.

Non vi sono maggiorazioni per possibili trasformazioni, in quanto l'area è inedificabile.

Si considera pertanto il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della cessione = $724 \times 2,25 = 1.629,00$ €

Settembre 2021

In fede:

Arch. Enrico Guaitoli Panini

Relazione sul valore immobiliare di un terreno sito a Santarcangelo di Romagna

Foglio 44 – Mappale 550

1. Premessa

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno agricolo posto in adiacenza a via Trasversale Marecchia, a San Martino dei Mulini in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN). Tale porzione di terreno è stata inserita nella previsione di costruzione di una pista ciclabile.

2. Identificazione dell'immobile:

L'immobile in oggetto si trova in via Trasversale Marecchia, in territorio agricolo a San Martino dei Mulini (RN).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 44, mappale 550.

Il PSC /RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna, destina l'area in oggetto come Territorio Rurale in Ambiti di valore naturale e ambientale. E' inoltre in area di rispetto stradale e di vincolo cimiteriale.

Confina a ovest e a nord con altri terreni agricoli, a est con via Trasversale Marecchia e a sud con altri terreni.

3. Caratteristiche della zona:

L'area è inserita in un ambito agricolo di valenza naturalistica di corridoio ecologico, del il fiume Marecchia .

4. Descrizione dell'immobile:

Il mappale 550 è attualmente parte di un'azienda florovivaistica.

L'area oggetto della presente stima è una porzione del mappale 550, di lunghezza 92,00 m e di larghezza variabile tra i 6,50 e i 7,00 m per una superficie totale di 629,00 mq, posta al confine est del mappale, in area incolta costituita in parte da fosso stradale tombato, in parte da banchina stradale e in parte da strada vera e propria.

Le superfici sono divise in questo modo, fosso e banchina 406 mq, strada 222 mq.

L'area in questione è interessata dal progetto di una pista ciclabile comunale.



Individuazione dell'area interessata dal progetto della pista ciclabile

Stima analitica:

Per il calcolo del valore di mercato è necessario l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali valori va poi aggiunta una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Nella zona sono riscontrabili, per i seminativi irrigui e gli orti, valori tra i 58.500 e i 65.000 €/ha a seconda della coltura agraria, della posizione, disposizione, qualità del terreno, previsioni di trasformazione.

In questo caso la media dei valori riscontrati è $58.500 + 65.000 = 123.500/2 = 61.750,00$ €/ha.

Il valore medio riscontrato di euro 6,175 €/mq può in questo caso essere diminuito di 3,50 €/mq a causa della irreversibile trasformazione dell'area in pertinenza stradale.

Per quanto riguarda le maggiorazioni per i soprasuoli si può maggiorare il valore di 1,25 €/mq in quanto il fosso in cessione è tombato.

Non vi sono maggiorazioni per possibili trasformazioni, in quanto l'area è inedificabile.

Si considera pertanto il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della cessione = $628 \times 3.925 = 2.464,90$ €

Settembre 2021

In fede:

Arch. Enrico Guaitoli Panini