

Prot. n. 665 del 09/02/2012

Direzione Regionale dell' Emilia Romagna – Ufficio Provinciale di Ravenna

Piazza Caduti per la Libertà, 29 - 48121 Ravenna tel. 0544245011 – up_ravenna@agenziaterritorio.it

oggetto

Relazione tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di due poderi agricoli denominati "Tenimento San Giovanni" e "Tenimento Bassa del Prete", posti in località Savio di Ravenna, Via Bevanella, di proprietà del Comune di Ravenna.



committente

**COMUNE di RAVENNA – Area Infrastrutture Civili – Servizio Patrimonio
Via Beatrice Alighieri n. 14/a – 48121 RAVENNA**

prot. 665 del 09/02/2012

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato del tenimento agricolo denominato "San Giovanni" e "Bassa del Prete", posto in località Savio di Ravenna, Via Bevanella, di proprietà del Comune di Ravenna.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Scopo della valutazione.....	2
2 Descrizione immobili.....	2
2.1 Dati identificativi.....	2
2.2 Dati urbanistici	5
2.3 Descrizione dei fondi agricoli.....	7
2.4 Servitù e vincoli.....	16
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
3 Scopo della valutazione.....	18
4 Criteri e metodologie estimative.....	19
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	20
4.2 Il Mercato fondiario	21
4.3 Procedimento estimativo	23
5 Valore di mercato del tenimento.....	28
6 Conclusioni	29
7 Considerazioni finali	29

PREMESSA

In data 01/02/2011, il "Comune di Ravenna" ha sottoscritto con l'Agenzia del Territorio una Convenzione avente per oggetto la fornitura di servizi tecnici estimativi, poiché nell'ambito delle proprie attività, il Comune di Ravenna ha la necessità di procedere alla valutazione tecnico estimativa di parte del proprio patrimonio immobiliare ed all'aggiornamento dei relativi atti, nonché di disporre dei servizi estimativi connessi alla compravendita, locazione o concessione di beni immobiliari.

In virtù della convenzione sopra citata, il Comune di Ravenna, Area Infrastrutture Civili – Servizio Patrimonio, con nota ID. n° 991477029 prot. 105237/2011 del 17/10/2011, ha affidato all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna, una perizia estimativa riguardante un fondo agricolo sito nel comune di Ravenna, località Savio.

Il Comune di Ravenna, Area Infrastrutture Civili – Servizio Patrimonio, a seguito della ricezione dell'offerta economica, come previsto dall'art. 3 della citata Convenzione, ha formalizzato l'affidamento delle prestazioni estimative con nota ID. n. 991499577 prot. n. 124914/2011 del 12/12/2011, in cui viene richiesta la distinzione del valore finale in due distinti cespiti, tenimento **San Giovanni** e tenimento **Bassa del Prete**.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione di stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di una serie di terreni agricoli, di proprietà del Comune di Ravenna, facenti parte di un tenimento agricolo sito nel comune di Ravenna, località Savio, Via Bevanella, denominato "San Giovanni" e "Bassa del Prete".

A tal fine, è stato eseguito un sopralluogo in data 12/01/2012, per compiere gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; inoltre è stata svolta un'opportuna indagine di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. A seguito di quanto richiesto dal Comune di Ravenna, si distinguerà il valore finale in due cespiti separati:

- **Cespite A – tenimento San Giovanni**
- **Cespite B – tenimento Bassa del Prete**

2 DESCRIZIONE IMMOBILI

2.1 Dati identificativi

I beni oggetto della presente valutazione, sono terreni agricoli facenti parte di due vasti tenimenti, denominati "San Giovanni" e "Bassa del Prete" di oltre 100 ettari complessivi, senza fabbricati rurali.

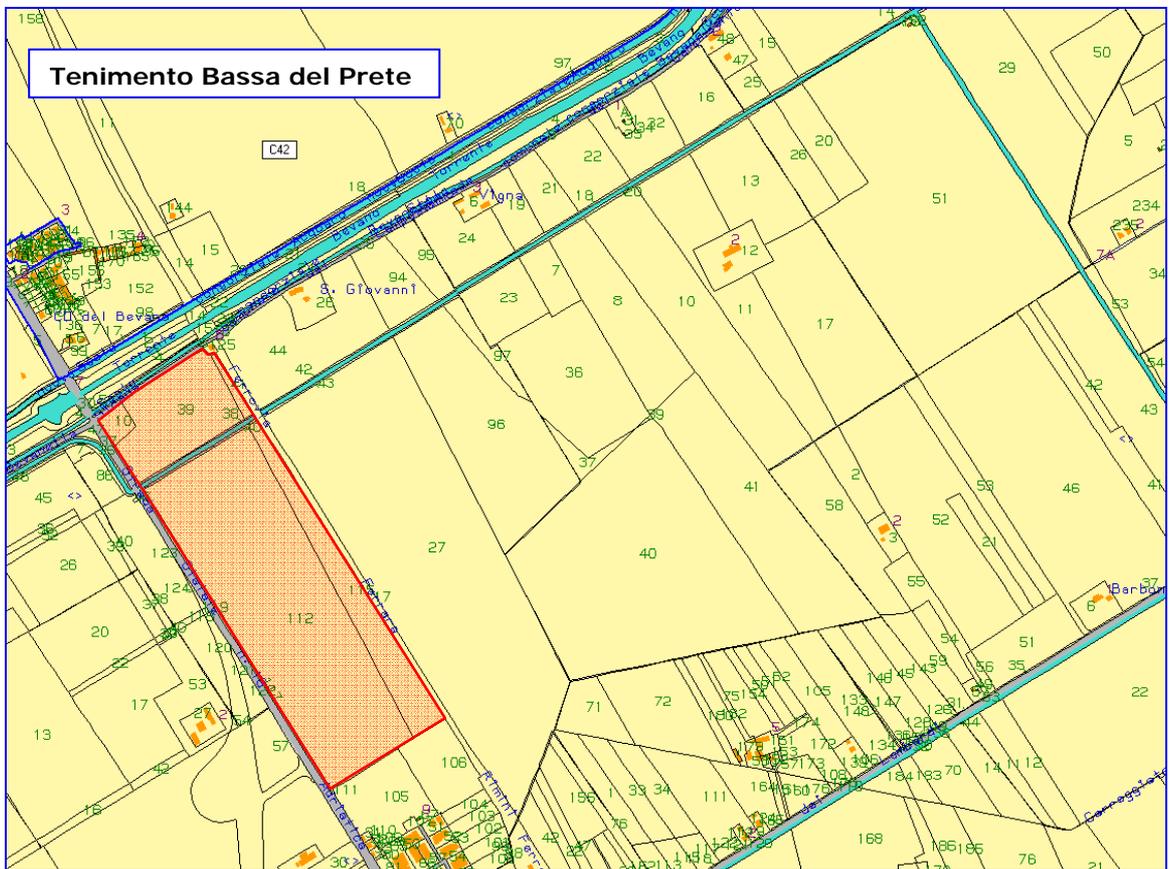
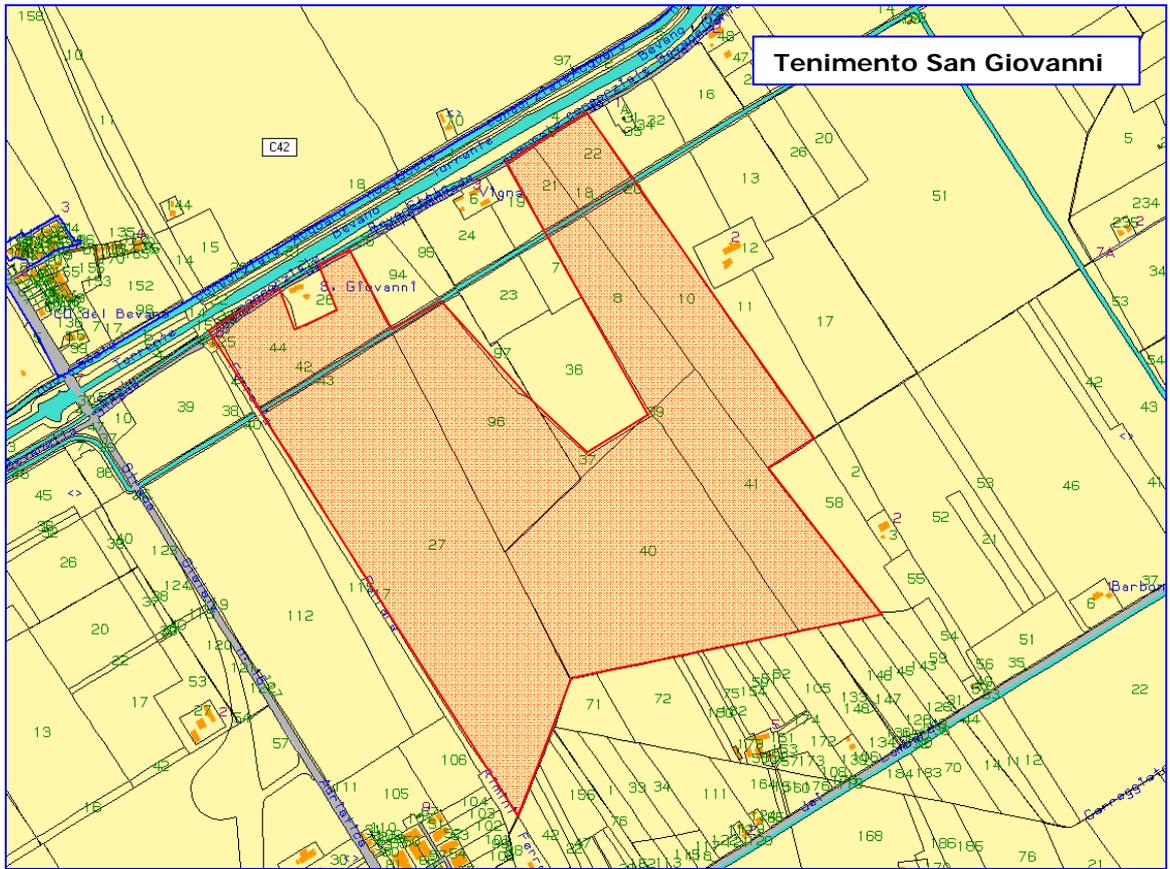
Il compendio è situato nella località di Savio di Ravenna, in zona sud rispetto alla città di Ravenna, in adiacenza alla Statale 16 "Adriatica" a Ovest, al torrente Bevano a Nord, e identificato nella banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, al Comune di Ravenna, sezione Savio del Catasto Terreni, come di seguito evidenziato:

Tenimento San Giovanni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Euro	
					dominicale	agrario
S/43	27	Seminativo	3	275.326	1.493,04	1.635,23
S/43	44	Seminativo	3	53.126	288,09	315,53
S/43	96	Seminativo	3	92.486	501,53	549,30
S/44	8	Seminativo	3	48.178	261,26	286,14
S/44	10	Seminativo	3	84.218	456,70	500,19
S/44	21	Seminativo	3	12.839	69,62	76,25
S/44	22	Seminativo	3	21.979	119,19	130,54
S/44	37	Seminativo	3	5.467	29,65	32,47
S/44	40	Seminativo	3	203.050	1.101,10	1.205,97
S/44	41	Seminativo	3	87.525	474,63	519,83
Superficie complessiva				884.194	/	

in testa alla ditta: **COMUNE DI RAVENNA CON SEDE IN RAVENNA C.F. 00354730392**

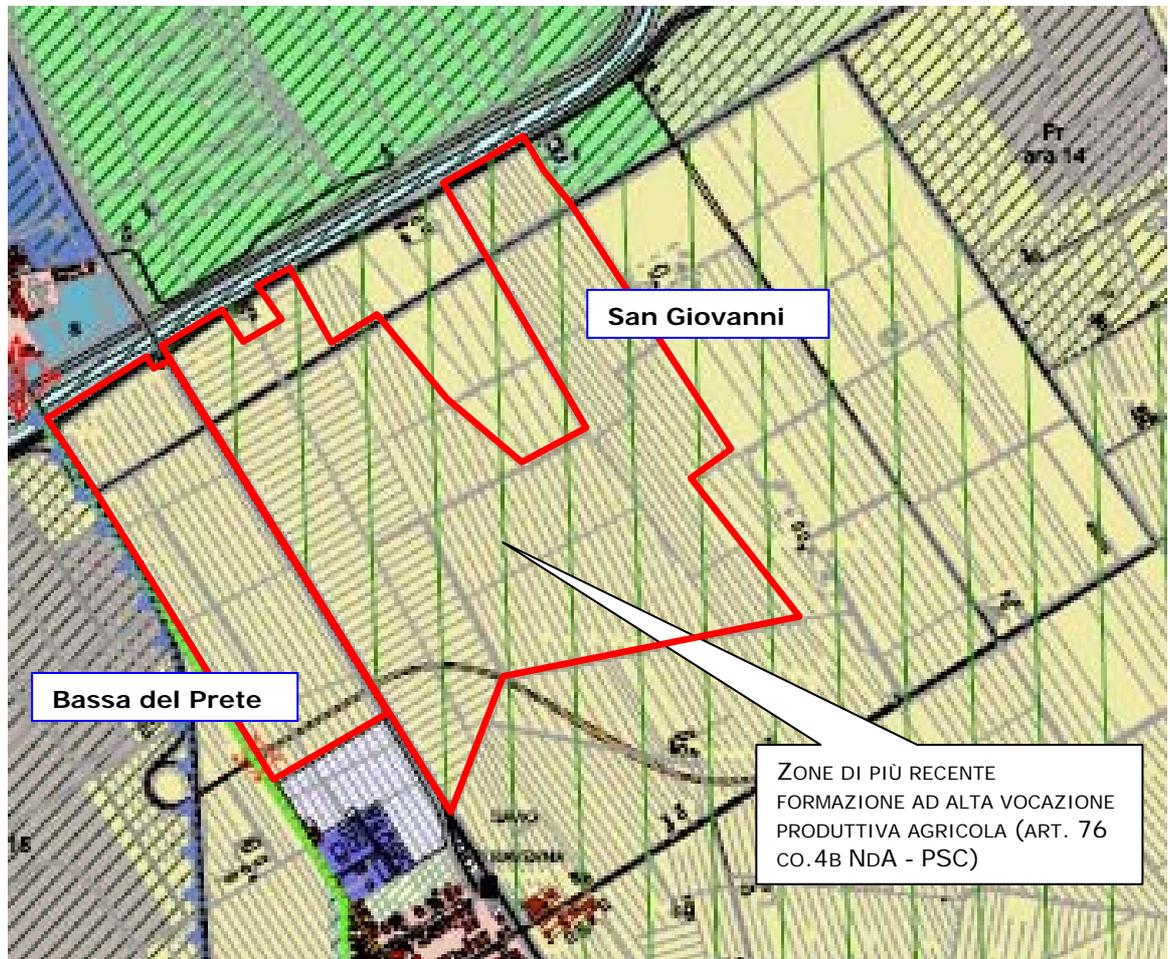
Tenimento Bassa del Prete						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Euro	
					dominicale	agrario
S/43	10	Seminativo	3	4.150	22,50	24,65
S/43	39	Seminativo	3	43.900	238,06	260,73
S/43	41	Seminativo	3	2.610	14,15	15,50
S/43	112	Seminativo	3	183.164	993,26	1.087,86
S/43	115	Seminativo	3	39.638	214,95	235,42
Superficie complessiva				273.462	/	

in testa alla ditta: **COMUNE DI RAVENNA CON SEDE IN RAVENNA C.F. 00354730392**



2.2 Dati urbanistici

I beni oggetto della presente valutazione, sono terreni agricoli che il vigente strumento urbanistico individua in cartografia come segue:



L'area in questione, é destinata dal *Piano Strutturale Comunale* (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27/02/2007 (allegato n.3, n.4) a:

"zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", regolamentata dall'art. 76 Co.4b delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV Capo 2°.

Parte dell'area in esame ricade all'interno di "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", regolamentato dall'art.34 delle Norme tecniche di attuazione, titolo II capo 1° del Sistema paesaggistico ambientale.

Il *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26/08/2009 n.152 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011 Variante approvazione del POC 2010/2015, individua l'area:

- parte a "zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", regolamentata dall'art.IV.7 delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV art.IV.5;
- parte a "zone di recente rimboschimento", regolamentata dall'art.III.6 delle Norme tecniche di attuazione, spazio naturalistico Titolo III art.III.3;
- parte a "area per linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze esistenti", regolamentata dall'art.II.23 c.1 delle Norme tecniche di attuazione, sistema della mobilità, Titolo II, linea ferroviaria e stazioni art.II.23;
- parte a "area per viabilità carrabile di progetto", regolamentata dall'art.3 delle Norme tecniche di attuazione, ambiti e componenti soggetti a POC, area non inserita all'interno del POC approvato 2010/2015.

Parte dell'area è compresa nel limite della fascia *dossi e paleodossi* regolamentata dall'art. II.18 c.6 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II, perimetri e limiti art.II.18.

Parte dell'area ricade all'interno della *Rete ecologica di secondo livello esistente*, connessione secondaria, regolamentata dall'art. II.5c.2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II art.II.3 e art.II.5.

Parte dell'area ricade all'interno della *Rete ecologica di secondo livello di progetto*, connessione secondaria, regolamentata dall'art. II.5c.2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II art.II.3 e art.II.5.

Parte dell'area è compresa nel limite della *fascia di rispetto fluviale*, regolamentata dall'art. II.18 c.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II, perimetri e limiti art.II.18.

Parte dell'area è compresa nel limite della *fascia di rispetto arginale*, regolamentata dall'art. II.18 c.4 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II, perimetri e limiti art.II.18.

Parte dell'area è compresa nel limite delle *Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po*, regolamentata dall'art. II.18 c.2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II, perimetri e limiti art.II.18.

Parte dell'area ricade all'interno della *fascia di rispetto alla viabilità*, regolamentata dall'art.II.21 c7 delle Norme tecniche di attuazione, sistema della mobilità, Titolo II, viabilità carrabile.

Parte dell'area in esame ricade all'interno di "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", regolamentati dall'art.II.9 delle Norme tecniche di attuazione, Sistema paesaggistico ambientale Titolo II art.II.3 e art.II.8 emergenza e reti del paesaggio.

Parte dell'area ricade all'interno della *fascia di rispetto cimiteriale*, regolamentata dall'art.II 30 delle Norme di Attuazione, sistema delle dotazioni territoriali Titolo II.

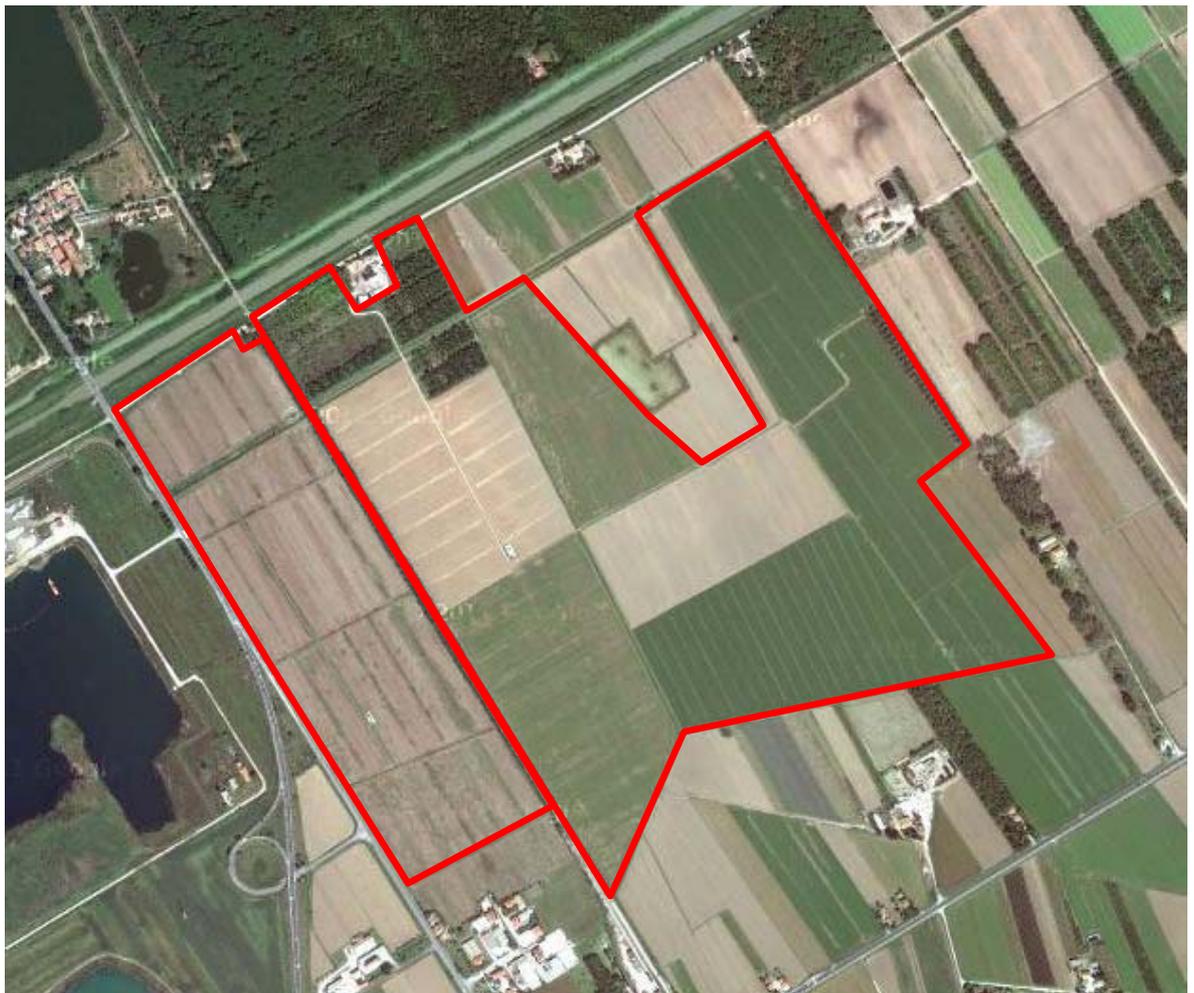
L'area in esame ricade all'interno di "contesti paesistici locali", regolamentati dall'art. II.7 delle Norme tecniche di attuazione, Paesaggio art. II.6.

Parte dell'area ricade all'interno del *Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico* approvato con delibera della Giunta Regionale n. 350 del 17/03/2003 e pubblicato nel B.U.R. n. 47 del 02/04/2003, art.6 – aree di potenziale allagamento.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

2.3 Descrizione dei fondi agricoli

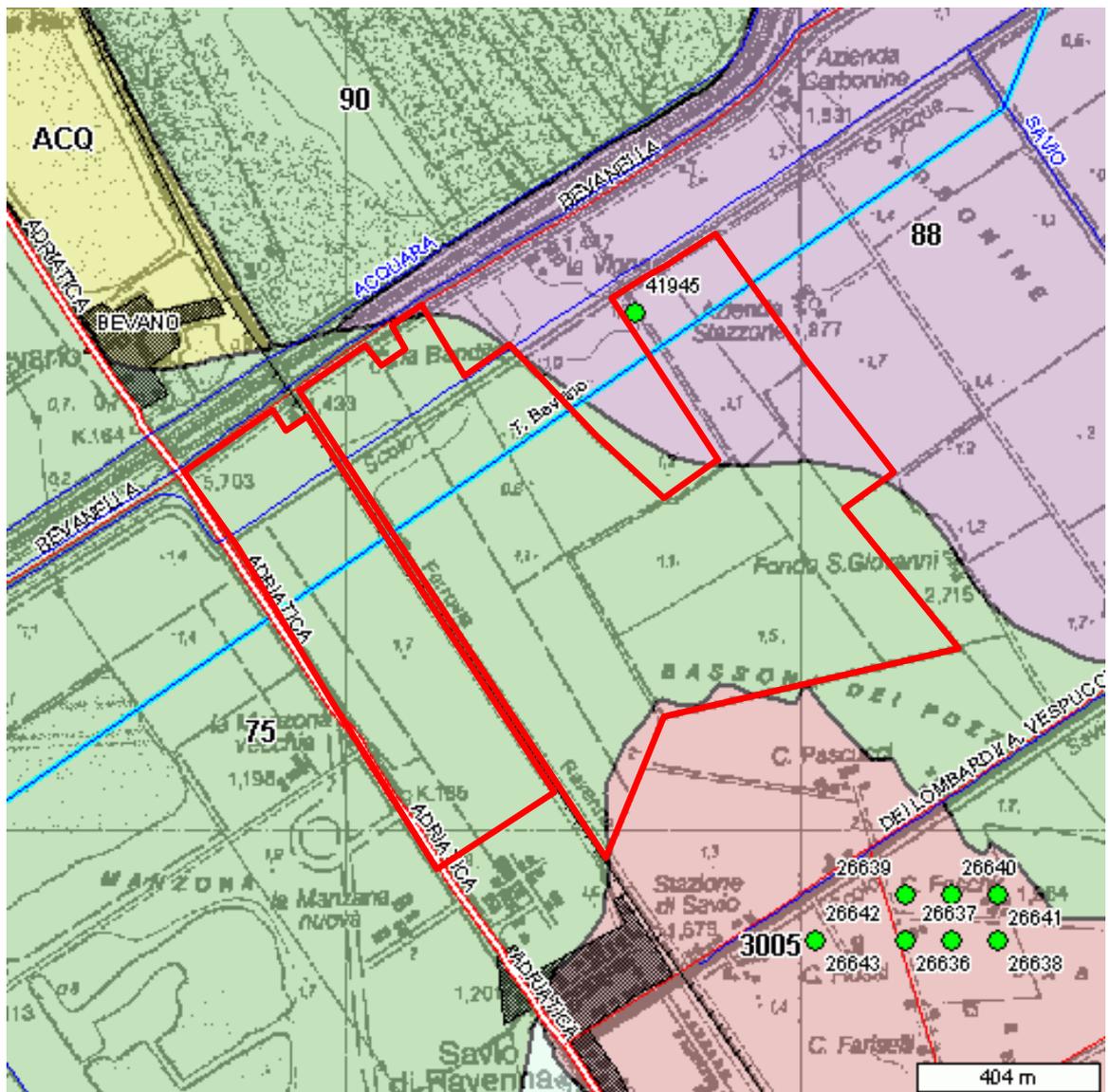
I tenimenti agricoli in esame sono di facile accesso, poiché sono direttamente posti sulla Strada Statale 16 "Adriatica", e sulla Via Bevanella, che costeggia sul lato sud il Torrente Bevano, in direzione mare.



I due poderi, di fatto divisi dalla linea ferroviaria *Ravenna-Rimini*, sono situati circa a mezza strada tra le città di Cervia e Ravenna, in prossimità della località Savio, fanno parte di una vasta area pianeggiante compresa tra la Strada Statale 16 a Ovest, il Torrente Bevano a Nord, Lido di Classe a Est e il Fiume Savio a Sud.

Il podere *Bassa del Prete* è di forma regolare, di facile accesso direttamente dalla S.S. 16 e dalla Via Bevanella, parzialmente interrotto dallo Scolo Bevanella nella parte nord, ma ben servito da carraie interne e rete scolante.

Il podere San Giovanni, di notevole estensione, è ben accessibile dalla Via Bevanella, ha una forma irregolare ma comunque è ben servito da carraie interne e rete scolante. Una piccola porzione a nord dello Scolo Bevanella è piantumata a bosco permanente con finalità ambientali.



(CARTA DELLE DELINEAZIONI - FONTE: STUDIO DEI SUOLI DELL'EMILIA ROMAGNA – I.TER BOLOGNA)

Circa le caratteristiche pedologiche, il terreno in esame non presenta evidenti variabilità, e questo è facilmente individuabile dallo sviluppo delle colture in atto. I suoli compresi in questa area, sulla base di uno studio in ambito regionale, eseguito dalla *I.TER Soc. Coop.* di Bologna e dalla regione Emilia Romagna, si possono dividere in due "delineazioni" con caratteristiche diverse: **delineazione 88**, che occupa una piccola area a *est* nel fondo San Giovanni; **delineazione 75**, per la restante porzione del tenimento San Giovanni e tutto il fondo Bassa del Prete. Una piccola area a *sud* del fondo San Giovanni è interessata dalla *delineazione 3005*, di caratteristiche simili alla 75.

Si riportano, a seguire, le principali caratteristiche delle due delineazioni (fonte: *Studio dei suoli dell'Emilia Romagna – I.TER Bologna*).

Delineazione 88: la forma prevalente nella delineazione è di cordone dunale. L'uso del suolo attuale comprende frumento, orzo, avena e mais, sorgo, (ciclo estivo) e talvolta colture orticole in pieno campo. Nella delineazione sono presenti: i suoli *CERBA sabbiosa fine* (molto frequenti. I suoli "*Cerba sabbiosa fine*" sono molto profondi, da molto scarsamente a moderatamente calcarei, a tessitura sabbiosa fine, da neutri a moderatamente alcalini nella parte superiore e da moderatamente a fortemente alcalini in quella inferiore. I suoli "*Cerba sabbiosa fine*" sono nella pianura costiera, in dune spianate. In queste terre la pendenza varia dallo 0,01 allo 0,2%. Il substrato è costituito da sedimenti marini a tessitura grossolana. L'uso del suolo è in prevalenza a seminativo semplice alternato a colture arboree e orticole a pieno campo.

I suoli "*Cerba sabbiosa fine*" hanno qualità agronomiche condizionate dall'elevato contenuto in sabbia, che determina buone caratteristiche di lavorabilità ed elevata permeabilità. D'altro canto, il ridotto contenuto in materiali fini (limo e argilla) determina sia bassa capacità in acqua disponibile, con conseguente difficoltà di rifornimento idrico da parte delle piante, che scarsa capacità di assorbire e trattenere tanto gli elementi nutritivi quanto i potenziali inquinanti. Essi possono presentare eccessi di sali solubili potenzialmente dannosi alle colture più sensibili. Mostrano buone attitudini produttive nei confronti delle principali colture praticabili.

Indicazioni per la scelta delle colture agrarie - Non sussistono particolari limitazioni nella scelta delle colture erbacee, purché si disponga di quantitativi sufficienti di acqua irrigua. In assenza di barriere frangivento il vento provoca sollevamento e trasporto di sabbia, che può danneggiare irrimediabilmente le colture emerse. Per la rapidità con cui il suolo si asciuga e diviene lavorabile, sono possibili avvicendamenti colturali molto ravvicinati.

I suoli "*Cerba sabbiosa fine*" presentano moderate limitazioni per la crescita delle principali colture arboree utilizzabili nella pianura emiliano-romagnola a causa della tessitura, della profondità utile, della reazione e, talvolta, della salinità. La vite in genere fornisce produzioni contenute, sotto il profilo della quantità, ma con buon grado zuccherino e qualità organolettiche elevate.

Indicazioni per la scelta delle specie forestali - I suoli CERBA sabbiosa fine presentano severe limitazioni per la crescita delle principali specie forestali utilizzabili nella pianura emiliano-romagnola.

Sistemazione - Il rapido sgrondo delle acque rende non necessaria l'adozione di particolari pratiche di sistemazione.

Tecniche di coltivazione e di lavorazione - In generale questi suoli non presentano particolari problemi di lavorabilità, essendo lavorabili anche con macchine di limitata potenza e in un'ampia gamma di umidità. Le lavorazioni sono in genere superficiali e perseguono il solo scopo di interrare i residui colturali; per frumento e soia spesso si pratica la minima lavorazione. Le fessature andrebbero evitate a causa dell'eccessiva polverizzazione e frammentazione dello strato superficiale. Non essendoci in genere restrizioni alla praticabilità dei campi anche nel periodo primaverile, può risultare vantaggioso ritardare le lavorazioni per la preparazione dei letti di semina, allo scopo di eliminare le erbe infestanti precoci. L'elevato contenuto in sabbia provoca notevole usura degli organi lavoranti.

Tecniche di fertilizzazione - Non vi sono limitazioni nella scelta dei concimi. Tra quelli fosfatici sono preferibili il perfosfato minerale ed il triplo, in particolare nei casi in cui i valori di pH e di calcare sono più elevati. La capacità molto limitata di trattenere elementi della fertilità impone di distribuire dosi molto limitate e frequenti di concime sia minerale che organico. Sono consigliati apporti di sostanza organica che migliorano decisamente le caratteristiche fisiche e chimiche del suolo; la mineralizzazione avviene però molto velocemente e si perdono in poco tempo i benefici ottenuti.

Tecniche d'irrigazione - La tessitura grossolana impone l'adozione sistematica dell'irrigazione per tutte le colture estive. Periodicamente è opportuno effettuare controlli sul grado di salinità e sul contenuto in sodio dell'acqua impiegata per l'irrigazione.

Qualità agronomiche

Qualità	Commento
Profondità utile per le radici delle piante	moderatamente elevata sopra strati poco porosi, per l'accatastamento casuale delle sabbie, saturi d'acqua nel periodo invernale-primaverile
Rischio di incrostamento superficiale	assente
Fessurabilità	bassa
Resistenza meccanica alle lavorazioni	scarsa
Tempo di attesa per le lavorazioni	breve (vedere carta dei tempi d'attesa)
Percorribilità	discreta in quanto in condizioni di suolo secco, i mezzi meccanici si muovono con moderata difficoltà (rischio di sprofondamento moderato).
Permeabilità dell'orizzonte limitante	elevata (>3,5 cm/h)
Capacità in acqua disponibile	bassa (75-150 mm)

Disponibilità di ossigeno	da moderata a buona
Capacità di accettazione piogge	molto alta
Capacità di scambio cationico	<10 meq/100g
Capacità depurativa	moderata
Calcare attivo	1%
Salinità	da non a moderatamente salino (EC5 da < 0,15 a 0,8 dS/m) in tutto il profilo
Sodicità	assente (ESP <8)
Inondabilità	nessuna o rara (fino a 5 volte/100 anni)

Delineazione 75: la forma prevalente nella delineazione è di depressione (bacino interfluviale). L'uso del suolo attuale comprende barbabietole da zucchero e frumento, orzo, avena e talvolta prati avvicendati. Nella delineazione sono presenti: i suoli *RISAIA DEL DUCA argillosa limosa* (molto frequenti); i suoli *GALISANO argillosa limosa, a substrato limoso e sabbioso*, in pianura costiera (moderatamente frequenti).

I suoli "*Galisano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso*" sono molto profondi, molto calcarei, a tessitura franca argillosa limosa o argillosa limosa e moderatamente alcalini. A partire da 40 cm possono essere da non salini a debolmente salini e oltre 60 cm da debolmente a fortemente salini.

I suoli "*Risaia del Duca argillosa limosa*" sono molto profondi, a tessitura argillosa limosa, molto calcarei e moderatamente alcalini; da non salini a leggermente salini nella parte superiore e da leggermente a molto salini in quella inferiore.

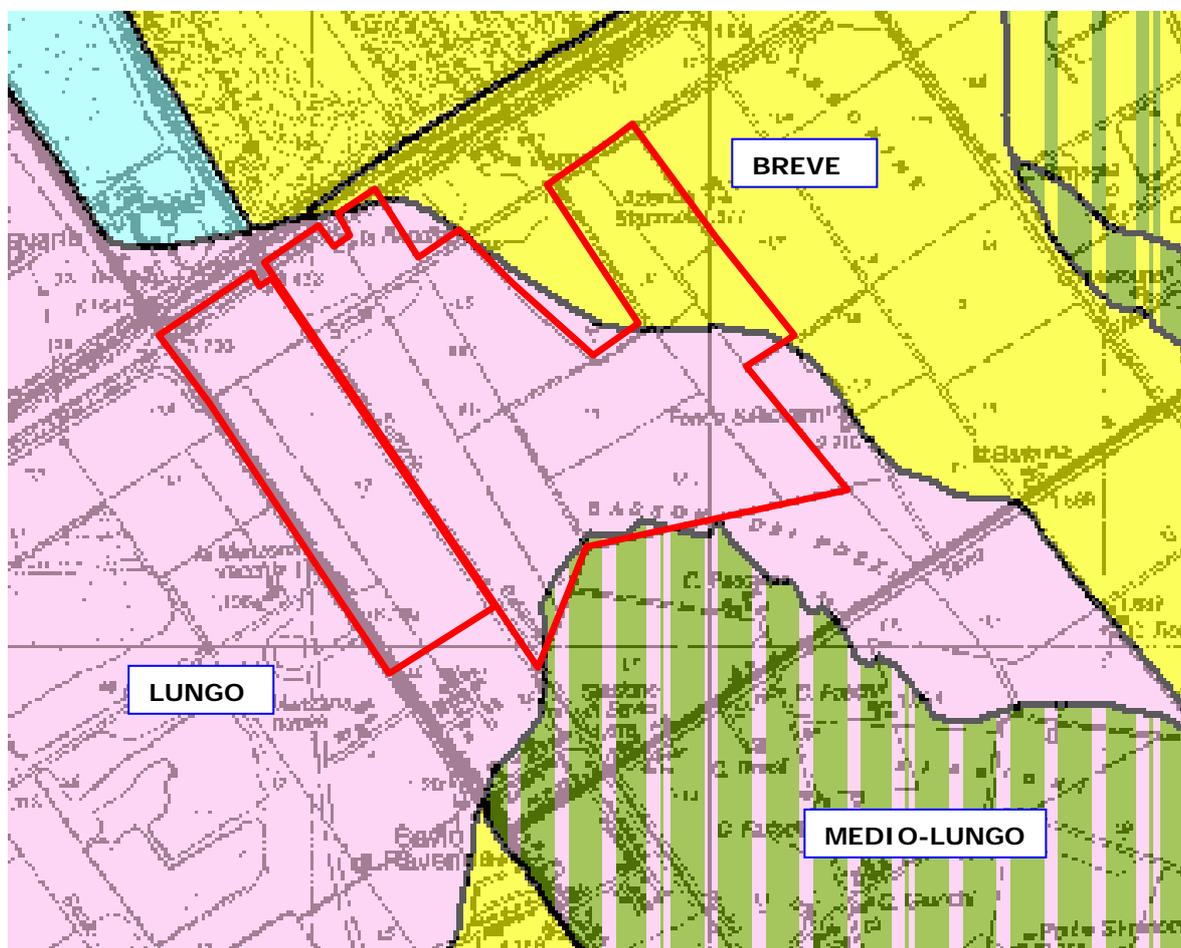
I suoli "*Galisano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso*" sono nella pianura costiera, in aree di ex palude salmastra, limitata da cordoni sabbiosi e/o meandri. In queste terre la pendenza varia dallo 0,01 allo 0,1%. Il substrato è costituito da sedimenti alluvionali a granulometria media o moderatamente fine e/o da sedimenti di origine marina, prevalentemente sabbiosi, talvolta preceduti da sottili intercalazioni torbose. L'uso del suolo è in prevalenza a seminativo semplice.

I suoli "*Risaia del Duca argillosa limosa*" sono nella piana alluvionale, in ambiente di bacino interfluviale, fino al più recente passato, per buona parte, occupato da acque palustri, prosciugate con opere di bonifica idraulica nel corso dei vari secoli. In queste terre la pendenza varia dallo 0,01 allo 0,1%. Il substrato è costituito da alluvioni a tessitura fine. L'uso agricolo del suolo è in prevalenza a seminativo semplice. Scoline profonde delimitano appezzamenti di forma solitamente stretta ed allungata, con baulatura marcata; sono frequenti impianti di drenaggio profondo delle acque.

I suoli "*Galisano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso*" e i suoli "*Risaia del Duca argillosa limosa*" hanno caratteristiche fisiche piuttosto simili, condizionate dall'elevato contenuto in argille espandibili: sono soggetti a intensa fessurazione nel periodo secco, sono molto

adesivi e plastici e richiedono notevole tempestività nell'esecuzione delle lavorazioni, che devono essere effettuate in condizioni di umidità ottimali o buone. L'elevato contenuto di argilla, d'altro canto, conferisce a questi suoli una buona fertilità naturale. Le difficoltà di drenaggio rendono necessaria l'adozione di un'efficiente rete scolante per l'allontanamento delle acque in eccesso. Hanno, a volte già in superficie, caratteristiche chimiche (pH, contenuto in carbonati e, soprattutto, in sali solubili e/o sodio) che configurano un ambiente edafico sfavorevole alle colture più sensibili e non garantiscono un rifornimento equilibrato di elementi della nutrizione, in particolare per insolubilizzazione di molti micronutrienti e per possibile inibizione dell'assorbimento radicale del Ca.

Se ben lavorati e sistemati, essi mostrano buone attitudini produttive nei confronti delle principali colture erbacee.



(CARTA DEI TEMPI DI ATTESA - FONTE: STUDIO DEI SUOLI DELL'EMILIA ROMAGNA – I.TER BOLOGNA)

Indicazioni per la scelta delle colture agrarie - I suoli "*Galisano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso*" e i suoli "*Risaia Del Duca argillosa limosa*" non presentano particolari limitazioni nella scelta delle colture erbacee. Le limitazioni gestionali principali sono costituite dalla difficile praticabilità in condizioni di terreno umido e i ristretti tempi in cui il terreno è

lavorabile; queste limitazioni suggeriscono di orientarsi verso varietà a ciclo medio o breve (ad esempio varietà di mais delle classi 500-600, di soia di classe 0-1), varietà di barbabietole di classe E o EN da estirpare entro i primi giorni settembre). In tal modo si può evitare di raccogliere in periodi a rischio di piogge e si può avere un intervallo maggiore per la preparazione del suolo in funzione della coltura successiva. Le principali limitazioni alla crescita delle colture arboree sono costituite dalla disponibilità di ossigeno, dalla fessurabilità, dalla profondità utile, dal calcare attivo e dalla salinità.

In particolare, nei suoli "*Risaia Del Duca argillosa limosa*" le rese sono soddisfacenti soprattutto in termini di qualità delle produzioni. In particolare, la barbabietola ottiene polarizzazioni elevate con produzioni medie; il frumento ottiene un peso ettolitrico di uno o due punti superiore a quello ottenuto su suoli a tessitura più grossolana; i prati di erba medica possono durare 4-5 anni e fornire 5 sfalci all'anno.

Indicazioni per la scelta delle specie forestali - I suoli "*Galisano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso*" presentano alcune limitazioni per la crescita delle principali specie forestali utilizzabili nella pianura emiliano-romagnola, in quanto il suolo è bagnato per un breve periodo durante la stagione vegetativa delle piante ma abbastanza a lungo per limitare moderatamente o anche severamente la crescita.

I suoli "*Risaia del Duca argillosa limosa*" presentano da moderate a severe limitazioni per la crescita delle principali specie forestali utilizzabili nella pianura emiliano-romagnola causate da elevato contenuto in argilla e dalla presenza di orizzonti saturi d'acqua, in qualche periodo dell'anno a profondità di 60-80 cm, che limitano l'approfondimento radicale.

Sistemazione - La regimazione delle acque in eccesso è necessaria per garantire livelli di produttività soddisfacenti e/o per migliorare l'accessibilità e la praticabilità dei campi. Il problema idrologico principale di questi suoli è il difficile sgrondo delle acque, legato alla bassa permeabilità degli orizzonti profondi. Le soluzioni comunemente adottate sono rappresentate da interventi di sistemazioni agrarie, quali baulature e fossi di scolo profondi. L'uso dell'aratro talpa può risultare significativamente efficace nel migliorare le condizioni generali di drenaggio di questi suoli.

Tecniche di coltivazione e di lavorazione - In questi suoli risulta problematico trovare le condizioni ottimali per effettuare le lavorazioni principali. Se si lavora il suolo troppo bagnato si provoca la formazione di zolle che divengono compatte, dure e coesive allo stato secco, per la cui completa disgregazione non sempre è sufficiente l'azione del gelo; lavorando il suolo troppo secco si creano zolle di grandi dimensioni che si riescono a disgregare solo attraverso numerosi passaggi con organi che frantumano energicamente il terreno. Dopo la raccolta delle colture autunno-vernine in genere si riesce a lavorare il terreno in condizioni ottimali. In tal caso, comunemente, si adotta l'aratura a 40-45 cm.

In particolare, nei suoli "*Risaia del Duca argillosa limosa*" la lavorazione a 2 strati (aratura a 30 cm + ripuntatura a 50 cm) può costituire un'efficace alternativa all'aratura tradizionale. Viceversa, dopo la raccolta delle colture a ciclo estivo, non sempre si incontrano condizioni ideali per le lavorazioni del terreno; in questi casi, piuttosto che intervenire con arature fuori tempera, è consigliabile effettuare una lavorazione leggera (ad esempio un'estirpatura) o la semina su sodo per le colture autunno-vernine, ed arare, se possibile, con terreno gelato per la semina di colture primaverili.



Tecniche di fertilizzazione – In genere, per le colture normalmente praticabili su questi suoli non sono necessarie pratiche di correzione. A causa dell'elevato contenuto di argilla, risultano invece opportuni apporti di materiali organici, soprattutto ad elevato coefficiente isoumico, per il loro benefico effetto sulla struttura e sulla macroporosità, purché non vengano interrati a profondità in cui la frequenza di condizioni di carenza di ossigeno può alterare la normale decomposizione della materia organica, causando effetti sfavorevoli quali il peggioramento delle caratteristiche strutturali l'ulteriore abbassamento del potenziale di ossidoriduzione e la formazione di composti fitotossici. Non sono segnalate carenze o eccessi di macroelementi; in alcuni casi si riscontra una bassa dotazione di microelementi. In generale, questi suoli mostrano una buona risposta alle concimazioni azotate, in particolare nelle annate molto piovose, mentre non risentono, a causa della dotazione elevata, degli apporti potassici. La risposta alle concimazioni fosfatiche è variabile in funzione della dotazione iniziale, della coltura praticata e dell'andamento stagionale. Non vi

sono particolari limitazioni nella scelta dei concimi; tuttavia si consiglia di evitare quelli ad elevato indice di salinità. Tra quelli fosfatici sono preferibili il perfosfato minerale ed il triplo.

In particolare, i suoli "*Risaia Del Duca argillosa limosa*" presentano una moderata attitudine allo spandimento dei liquami zootecnici; si consiglia di evitarne la distribuzione quando il suolo è prossimo alla capacità di campo e di frazionare gli apporti.

Tecniche d'irrigazione – La tecnica irrigua deve necessariamente considerare la bassa permeabilità di questi suoli. Il metodo irriguo più diffuso è quello per aspersione. Sono sconsigliati turni irrigui molto lunghi, per evitare la formazione di crepaccature profonde, attraverso le quali potrebbero verificarsi consistenti perdite d'acqua per evaporazione e/o percolazione in profondità. Risulta pertanto opportuna l'adozione di turni irrigui ravvicinati, ad esempio, per il mais, dell'ordine dei 10-18 giorni e di volumi di adacquamento relativamente ridotti, a partire da contenuti di umidità del suolo intorno al 40-50% dell'acqua disponibile. Anche negli impianti forestali (arboricoltura da legno e bosco permanente) possono essere necessarie irrigazioni di soccorso nei primi anni dopo la messa a dimora delle piante.

Ottimi risultati vengono conseguiti, su ortive in pieno campo, con l'uso della manichetta. E' opportuno effettuare periodici controlli sul grado di salinità delle acque impiegate.

Qualità agronomiche

Qualità	Commento	
	<i>"Galvano argillosa limosa in pianura costiera, a substrato limoso e sabbioso"</i>	<i>"Risaia Del Duca argillosa limosa"</i>
Profondità utile per le radici delle piante	moderatamente elevata per la presenza di orizzonti saturi d'acqua in qualche periodo dell'anno a profondità di 60-90 cm	moderatamente elevata (50-100 cm) sopra strati compatti, scarsamente porosi, a idromorfia temporanea, con forte "verticità" dovuta alle dinamiche dei minerali argillosi
Rischio di incrostamento superficiale	assente	assente
Fessurabilità	forte	forte
Resistenza meccanica alle lavorazioni	elevata in quanto l'elevato contenuto in argilla comporta forte resistenza delle zolle allo stato secco e quindi difficoltà di lavorazione durante il periodo estivo.	elevata; la forte coesione e resistenza allo stato secco comportano difficoltà di lavorazione durante il periodo estivo. In genere per le lavorazioni profonde di queste terre sono necessari equipaggiamenti speciali: trattrici cingolate e con elevata potenza
Tempo di attesa per le lavorazioni	lungo (vedere carta tempi d'attesa)	lungo (vedere carta tempi d'attesa)

Percorribilità	moderata, per l'elevato contenuto in argilla, e dell'elevato indice di plasticità nell'orizzonte di superficie; il passaggio dei mezzi meccanici in condizioni di elevata umidità del suolo è condizionato da un moderato rischio di sprofondamento	moderata: l'elevato contenuto in argilla, quindi l'alto indice di plasticità, già a partire dall'orizzonte di superficie, condizionano fortemente la possibilità di accesso dei mezzi meccanici in condizioni di elevata umidità del suolo
Permeabilità dell'orizzonte limitante	lenta (<0,035 cm/h)	lenta (<0,035 cm/h)
Capacità in acqua disponibile	bassa (75-150 mm)	moderata (150-225 mm)
Disponibilità di ossigeno	imperfetta	moderata
Capacità di accettazione piogge	molto bassa	moderata
Capacità di scambio cationico	>10 meq/100g	>10 meq/100g
Capacità depurativa	alta	alta
Calcare attivo	da 12 a 13%	da 9 a 11%
Salinità	da non salino a moderatamente salino (EC5 da <0,15 a 0,8 dS/m) nella prima parte degli orizzonti profondi, da moderatamente a estremamente salini (EC5 da 0,4 a >2 dS/m) nella parte inferiore degli orizzonti profondi	da non salino a moderatamente salino (EC5 da <0,15 a 0,8 dS/m) nell'orizzonte superficiale e nella parte superiore dell'orizzonte profondo; da leggermente a molto salino (EC5 da 0,15 a >2 dS/m) nella parte inferiore dell'orizzonte profondo
Sodicità	assente (ESP <8) nell'orizzonte superficiale e nella parte superiore degli orizzonti profondi, moderata (ESP 8-15) nella parte inferiore degli orizzonti profondi	assente (ESP <8)
Inondabilità	nessuna o rara (fino a 5 volte/100 anni)	nessuna o rara (fino a 5 volte/100 anni)

2.4 Servitù e vincoli

1) Con atto notaio Sergio Bandini in Ravenna, rep. N. 34621 del 05/02/1969 e rep. N. 34748 del 17/02/1969, il Comune di Ravenna ha concesso alla SNAM S.p.A. l'attraversamento con due tubazioni e relativi manufatti i terreni distinti in mappa al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 43, particelle 112 (ex part. 11) e 27, e al Foglio 44, particelle 8, 10, 22 e 37 (ex part. 14). La servitù viene costituita in data 5 febbraio 1969 e si intende concessa fino a quando le tubazioni ed i manufatti resteranno adibiti all'uso

per il quale vengono costruiti e precisamente per il metanodotto Ravenna-Chieti, attualmente in essere.

2) Con atto notaio Vittorio Fortuna in Ravenna, rep. N. 11111 del 03/04/1998, il Comune di Ravenna ha concesso alla SNAM S.p.A. un ampliamento della servitù precedentemente costituita sulla particella 27 del Foglio 43, Sezione Savio del Comune di Ravenna, per una superficie di circa mq 600, al fine della costruzione di un manufatto accessorio e posa di tubazioni interrato.



3) In data 13 aprile 1994, con atto registrato il 13/04/1994 al n. 1932, il Comune di Ravenna, costituisce a favore di ENEL S.p.A., la servitù relativa all'elettrodotto da 15 kV "da Cab. Benini a Cab. Idrovora Bevanella" gravante sui terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 43 particelle 27, 39 e 96 (ex part. 28), e al Foglio 44 particelle 8 e 10.

4) Si rileva una servitù di fatto sulle particelle 10, 39 e 112 del foglio 43, per una tubazione feeder gas Ø 114,3 posata nel 1980 in parallelo alla S.S. 16 Adriatica. Tale passaggio costituisce *servitù di gasdotto* a favore di HERA S.p.A.

5) A est della linea ferroviaria Ferrara – Rimini esiste un fosso a cielo aperto che raccoglie le acque provenienti sia dallo scolmatore dell'abitato di Savio e sia dai fondi poderali limitrofi e adiacenti, con recapito finale nello Scolo Consorziale Acque Basse. Esiste quindi un *diritto di scolo* per le acque sopra

citare e gli aspetti inerenti la manutenzione del fosso a cielo aperto, da definire.

6) Conduzione dei fondi: attualmente risultano **affittati** con regolare contratto, alla **Cooperativa Agricola Braccianti Comprensorio Cervese Società Cooperativa agricola per Azioni**, con sede in Cervia. Il contratto d'affitto prevede una durata di 8 annate agricole, a partire dal 11/11/2004 e quindi con scadenza 10/11/2012. Il contratto si intende tacitamente e sistematicamente rinnovato per un anno, sino alla comunicazione di disdetta scritta, da darsi almeno 4 mesi prima della scadenza.

7) Una porzione di terreno, della superficie di poco superiore ai 5 ha (particella 44 del foglio 43), sul Tenimento San Giovanni, è stata destinata ad un intervento di ripristino ambientale, ai sensi del Regolamento CEE 2078/92, mediante l'impianto e la messa a dimora di bosco permanente con finalità ambientali. Per tale intervento, ai sensi del predetto Regolamento CEE, viene corrisposto un contributo corrispondente al mancato reddito.



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della presente relazione estimale, richiesta dal Comune di Ravenna, è la determinazione del più probabile "valore di mercato", riferito all'attualità, dei

tenimenti agricoli in esame, finalizzata al possibile inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni del Comune di Ravenna (art. 58 D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008).

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Sino a pochi decenni orsono, ossia prima che si verificasse anche in Italia il fenomeno dell'urbanesimo, l'estimo, almeno nei trattati italiani, era essenzialmente rivolto alla valutazione dei beni agricoli e forestali anche perché come allora si diceva, "l'Italia era un Paese eminentemente agricolo".

La valutazione dei terreni agricoli si effettuava mediante la cosiddetta stima analitica ossia con studi complicatissimi riguardanti l'accrescimento delle piante, le rese per ettaro, i costi delle varie operazioni colturali.

Si era quindi in grado di individuare un reddito netto aziendale che capitalizzato (ma anche per la scelta del tasso di capitalizzazione sussistevano dubbi) consentiva di individuare il valore del fondo agricolo.

Se volessimo oggi intraprendere una tal metodologia per la valutazione dei terreni agricoli si giungerebbe a risultati assai poco attendibili e comunque reciprocamente discordanti.

Le tecniche culturali si sono evolute in modo tale che è persino difficile per gli esperti individuare e soppesare costi e ricavi.

Le colture intensive si susseguono in modo tale che su un terreno possono conseguirsi due, tre e talora quattro raccolti annui e ciò è consentito dall'impiego di concimazioni particolari, di antiparassitari specifici per determinate colture, di diserbanti e prodotti assimilabili altrettanto specifici, tali da distruggere ogni essenza vegetale diversa da quella per il quale il prodotto viene impiegato per cui occorre esperienza del tutto particolare per poter valutare le possibilità di reddito di un terreno.

Per non parlare poi degli allevamenti avicunicoli attualmente realizzati con sistemi industriali in grado di approntare polli e conigli già idonei per il consumo sul relativo mercato nel giro di 15-20 giorni dalla nascita.

Nel settore lattiero caseario le evoluzioni sono state altrettanto importanti così come nell'allevamento del bestiame bovino. Il tutto è dovuto all'introduzione di nuovi mangimi e di particolari accorgimenti.

Se il perito dovesse affrontare il conteggio dei costi e dei ricavi aziendali sia attuali che potenziali si troverebbe di fronte a insormontabili difficoltà e una volta determinato il reddito netto aziendale, dopo aver adeguatamente remunerato il capitale terra, i fabbricati rurali, il direttore dell'azienda e il capitale impiegato, rimarrebbe pur sempre l'incognita del saggio di capitalizzazione che nel settore agricolo è sempre stato bassissimo.

Dunque il metodo più semplice e più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello **sintetico-comparativo** sulla base delle più recenti

contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Particolare attenzione va posta alla circostanza se il fondo sia affittato o libero. Infatti un fondo affittato, con l'attuale legislazione sui contratti agrari (che ha imposto durate lunghissime dei contratti stessi di affittanza, ma che comunque ha avuto il pregio di far decadere la proroga infinita dei contratti di affitto stipulati sin dagli anni '40), è praticamente indisponibile per il proprietario per periodi di tempo elevati. I canoni fittalizi sono stati bensì elevati rispetto al passato, ma sono pur sempre di consistenza assai ridotta rispetto ai prezzi correnti delle aziende agricole, il che d'altro lato giustifica l'adozione di saggi di capitalizzazione molto bassi.

Ne segue che un fondo affittato ha valore senz'altro inferiore a un fondo libero; la percentuale di riduzione del prezzo di un fondo affittato rispetto a un fondo libero dipende dalla residua durata del contratto di affittanza, dall'elevatezza del canone che viene corrisposto, dallo stato dei fabbricati rurali, dalle possibilità di una conduzione del fondo in economia diretta o a mezzo di conto terzi, e comunque varia da un minimo del 20% a un massimo del 40% di riduzione.

Vengono annualmente pubblicati in ogni provincia i valori agricoli medi per qualità di coltura e per regione agraria.

Ogni comune è compreso in una predeterminata regione agraria e per ogni qualità di coltura sono indicati i relativi valori che sono posti a base delle espropriazioni per pubblica utilità.

Tali valori sono solamente indicativi e di solito sono superiori ai valori correnti. Fanno eccezione però i terreni agricoli situati nell'ambito territoriale dei comuni con più di 50.000/100.000 abitanti e nei comuni finitimi alle grandi metropoli in cui i terreni, ancorché destinati a verde agricolo e talora addirittura compresi in parchi metropolitani, scontano prezzi notevolmente superiori ai valori agricoli medi per una aspettativa generica di edificabilità non localizzata forse neanche troppo giustificabile.

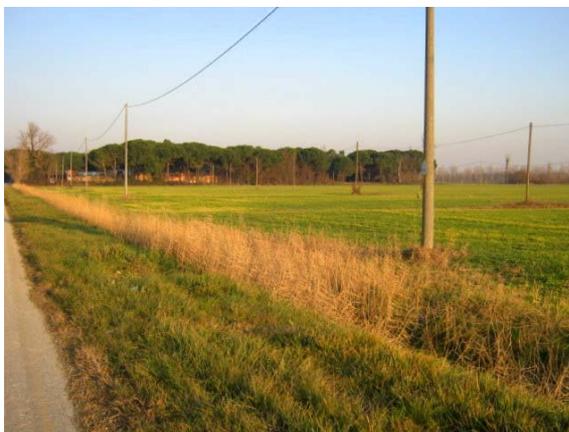
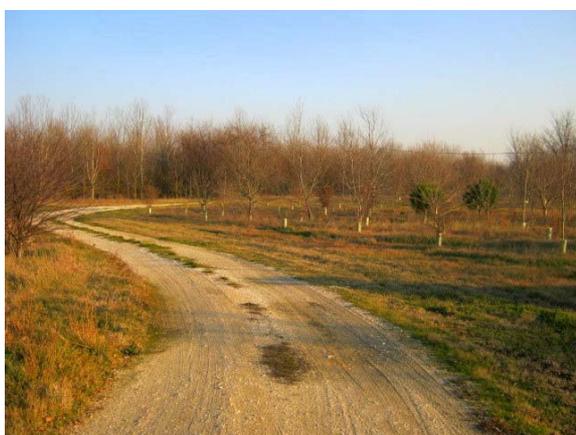
Tuttavia, poiché è sempre possibile utilizzare un terreno in una metropoli o in una città di dimensioni non modeste per attività che pur rispettando l'inedificabilità dei terreni stessi sono senz'altro remunerative rispetto al reddito che potrebbe fornire il terreno agricolo in quanto tale, vengono a determinarsi dei prezzi unitari che si discostano dalla valutazione puramente agricola.

4.1 Metodologia estimativa adottata

Stante quanto esposto, si ritiene quindi applicabile il metodo **sintetico comparativo**, che richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I valori di riferimento dovranno essere in numero sufficiente e riguardare beni quanto più analoghi a quello oggetto di valutazione o ad esso assimilabili.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato fondiario, dopo una sensibile crescita dell'epoca recente, in quest'ultimo periodo il prezzo della terra, che resta comunque un *"bene rifugio"* ha evidenziato una sostanziale stabilità.

L'andamento positivo dei mercati agricoli ha aumentato le prospettive degli investitori inducendoli all'acquisto di terreni, soprattutto per la coltivazione di seminativi. Malgrado il rallentamento che si registra per l'intero sistema economico nazionale e la redditività agricola abbastanza modesta, la terra continua a rappresentare un interessante bene di investimento, al sicuro dalle rischiose fluttuazioni di altri mercati dei capitali.



4.2 Il Mercato fondiario

Secondo l'ultima indagine annuale sul mercato fondiario (pubblicata a Roma il 21 dicembre 2010), realizzata dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA), *un'attività di compravendita molto ridotta e la sostanziale tenuta dei prezzi della terra sembrano essere gli aspetti peculiari dell'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2010.*

I valori fondiari sono cresciuti dello 0,8% a prezzi correnti, confermando nella sostanza gli andamenti registrati in questi ultimi anni. Al netto dell'inflazione (+1,6%) si è verificata un'ulteriore erosione del capitale fondiario a prezzi costanti (-0,8%).



Il valore medio della terra supera i 18.400 euro per ettaro, livelli superiori rispetto a quelli che si riscontrano in Paesi come Germania (13.000 €/ha) e Francia (6.000 €/ha) ma decisamente inferiori ai livelli raggiunti in Danimarca e Olanda (oltre 30.000 €/ha).

Si conferma la consueta dicotomia tra i valori registrati nelle regioni settentrionali che raggiungono in media livelli superiori ai 25.000 €/ha rispetto alle regioni del Centro Sud, dove le superficie agricole sono compravendute a valori prossimi ai 10.000 €/ha.

Queste differenze dipendono in parte dalla redditività mediamente più elevata dei terreni fertili delle regioni padane dotate di buone infrastrutture, ma non mancano di esercitare una decisa influenza anche le dinamiche economiche locali.

La maggiore ricchezza presente al Nord porta gli investitori a diversificare il portafoglio degli investimenti anche nel mercato immobiliare rurale. Anche la presenza diffusa dell'agricoltura part-time genera una domanda di terra soprattutto nell'ottica di allocare il risparmio familiare, al sicuro dalle incertezze dei mercati finanziari sebbene la redditività agricola sia nella maggior parte dei casi poco soddisfacente.

In questo contesto continuano ad avere notevoli difficoltà ad allargare la maglia poderale gli agricoltori professionali che a fronte di valori fondiari poco compatibili con l'effettiva redditività della maggior parte delle colture agricole, sono sempre più orientati verso l'affitto dei terreni; meno sicuro e più soggetto alle mutevoli condizioni di mercato ma decisamente più flessibile rispetto all'indebitamento a cui vanno incontro gli operatori che sono in grado di ottenere mutui per l'acquisto della terra.

La difficoltà di accesso al credito viene considerata come uno dei fattori più rilevanti della stagnazione dell'attività di compravendita. In molte regioni si segnala anche una prevalenza dell'offerta sulla domanda sebbene ciò non comporti una significativa riduzione dei prezzi della terra, che potrebbe aumentare l'interesse degli investitori.

La crisi economica e l'aumento dell'indebitamento netto delle imprese agricole rappresentano i maggiori ostacoli per una ripresa del mercato che continua ad essere parzialmente attivo soltanto per i terreni più fertili, destinati a colture di pregio e ben dotati di infrastrutture idriche e logistiche.

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, nell'ultimo decennio la struttura fondiaria è diventata molto più flessibile grazie anche all'aumento delle superfici in affitto o gestite a titolo gratuito.

Nel 2010 la superficie in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, rappresenta il 39% della SAU totale, con un incremento complessivo del 56% rispetto al 2000. Resta un'effettiva differenza nella diffusione dell'affitto tra regioni del Nord e Sud della Penisola, sebbene si noti una tendenza alla riduzione del divario grazie al considerevole incremento della superficie in affitto (+112%) nelle regioni meridionali.

La dinamicità del mercato è più evidente nelle regioni di Nord ovest, con una domanda nettamente superiore all'offerta, che si attenua nelle regioni di Nord est. I canoni tendono al rialzo, anche abbastanza consistente nel caso di terreni destinabili a colture energetiche quali il mais ceroso.

Non accenna a placarsi la polemica sugli effetti delle politiche energetiche sul mercato degli affitti, già segnalata nei due anni precedenti. Le maggiori tensioni sono state segnalate nel nord Italia, dove soprattutto l'affermarsi delle filiere del biogas genera un consistente incremento della richiesta di superfici da destinare a colture bioenergetiche. Ciò sembra aver innescato una bolla speculativa sulle quotazioni dei canoni, tanto da scatenare le preoccupazioni delle organizzazioni agricole. Gli stessi fenomeni si replicano nel caso di terreni da destinare a impianti a terra di pannelli fotovoltaici, nel cui caso gli operatori, sfruttando il contratto del "diritto di superficie" di lungo periodo, offrono canoni molto consistenti completamente sganciati dalle reali potenzialità agronomiche dei terreni interessati.

(FONTE: INEA E FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA)

4.3 Procedimento estimativo

Il prezzo dei terreni nell'ambito della provincia ravennate, oltremodo assortita nella sua conformazione, è variabile in base all'ubicazione, alle coltivazioni in essere e ai servizi irrigui. Si rilevano prezzi più contenuti nell'alfonsinese, dove non si va molto oltre le coltivazioni a seminativi, mentre nel faentino, la maggior disponibilità di acqua e la presenza di terreni con caratteristiche qualitative migliori, si rilevano i prezzi più elevati.

Attraverso un'indagine di mercato, si è proceduto alla ricerca e reperimento dei dati economici utili al confronto con il compendio in esame, al fine di formulare il giudizio di stima.

Le informazioni raccolte da operatori di mercato ed esperti agronomi, hanno determinato una forbice di valori compresa tra un minimo di € 27.000 all'ettaro, ed un massimo di € 32.000 all'ettaro.

Si riportano, a seguire, i riferimenti agli osservatori specialistici:

Riferimento ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) per l'anno 2011

La Commissione Provinciale, costituita ai sensi delle L.R. 37/2002, integrata e modificata dalla L.R. 10/2003, preposta alla determinazione dei suddetti valori, ha definito i valori agricoli medi provinciali, per tipo di coltura a seconda delle regioni agrarie relativamente all'anno 2011 (pubblicata sul BUR n° 49 del 31/03/2011).

L'ambito territoriale del Comune di Ravenna, località Savio, ricade nella regione agraria n° 3 "Pianura di Ravenna", che comprende i Comuni di

Ravenna e Cervia, il cui valore agricolo medio per il **seminativo** è stato determinato in **€/ha 27.300**.

I due tenimenti oggetto di stima, per le loro peculiarità descritte in precedenza, si ritiene che, in linea di massima, possano identificarsi in un valore agricolo medio.

Riferimento ai valori fondiari dei seminativi in Emilia Romagna pubblicato da INEA e riferito all'anno 2010

L'Istituto Nazionale di Economia Agraria, cura una raccolta statistica dei dati, denominata "Il mercato fondiario in Italia", suddivisi per regione e provincia. I valori più recentemente pubblicati risalgono all'anno 2010 e relativamente alla Regione Emilia Romagna, il valore fondiario medio è pari a € 29.615 (da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari).

Per quanto riguarda la *Provincia di Ravenna - pianura*, oscillano tra un minimo di €/ha 28.300 ed un massimo di €/ha 44.000, cui corrisponde un **valore medio** ponderato INEA pari a **€/ha 31.400**.

L'indagine eseguita sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, attraverso la consultazione degli atti di compravendita di terreni agricoli, effettuati nel comprensorio dell'area in questione e per terreni di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha prodotto i risultati di seguito messi in evidenza. La ricerca ha riguardato anche i terreni limitrofi posti nel Comune di Cervia, poiché di caratteristiche simili all'oggetto della stima.

Riferimento n° 1

Atto di compravendita notaio Andrea Dello Russo, rep. n° 2582 del 09/12/2011. Comune di Ravenna, località Campiano, foglio 35 particella 70, foglio 36 particella 94, foglio 37 particella 5. Vendita di terreni agricoli coltivati a seminativo per una superficie complessiva di ha 45,8475. Terreno gravato in parte da servitù permanente di acqua e gas a favore di Hera S.p.a. dal 28/11/2003, e contratto di locazione ultranovennale della durata di anni 10 a decorrere dal 01/12/2010 e fino al 10/11/2020.

Prezzo di compravendita: €/ha 28.355

Riferimento n° 2

Atto di compravendita notaio Andrea Dello Russo, rep. n° 924 del 29/12/2009. Comune di Ravenna, località Savio, foglio 41 particelle 268, 30, 70 e 71. Vendita di terreno agricolo coltivato a seminativo, per una superficie complessiva di ha 5,9583.

Prezzo di compravendita €/ha 35.218.

Riferimento n° 3

Atto di compravendita notaio Giuseppe Romeo, rep. n° 11863 del 23/10/2008. Comune di Cervia, località Castiglione, foglio 18 particelle 57 e altre, foglio 27 particelle 15 e altre, foglio 19 particelle 13 e 14, foglio 20 particella 25.

Vendita di terreni agricoli coltivati a seminativo per una superficie complessiva di ha 20,4588. Terreno gravato in parte da servitù di elettrodotto a favore di ENEL dal 1993, e vincoli a favore del Ministero della Difesa su alcune particelle. Vendita eseguita a favore di ISMEA: €/ha 24.600

Riferimento n° 4

Atto di compravendita notaio Giuseppe Romeo, rep. n° 12053 del 19/12/2008. Comune di Cervia, località Castiglione, foglio 18 particella 21. Vendita di terreno agricolo coltivato a seminativo, per una superficie complessiva di ha 2,1662. Terreno gravato da servitù militare a favore del Ministero della Difesa dal 1973.

Prezzo di compravendita: €/ha 25.550.

Riferimento n° 5

Atto di compravendita notaio Severo Maisto, rep. n° 124249 del 03/08/2007. Comune di Cervia, tra Savio e Castiglione, foglio 8 particella 98 e altre. Vendita di terreni agricoli coltivati per lo più a seminativo, per una superficie complessiva di ha 4,6079. Terreno gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL dal 1984.

Prezzo di compravendita: €/ha 38.400.

Riferimento n° 6

Atto di compravendita notaio Ernesto Zambianchi, rep. n° 619289 del 13/06/2008. Comune di Ravenna, sezione Savio, foglio 57 particelle 12 e 177. Vendita di terreno agricolo coltivato a seminativo, per una superficie complessiva di ha 5,9769.

Prezzo di compravendita: €/ha 26.800.

Riferimento n° 7

Atto di compravendita notaio Ernesto Zambianchi, rep. n° 619412 del 21/08/2008. Comune di Ravenna, sezione Savio, foglio 41 particella 247 e 249. Vendita di terreno agricolo coltivato a seminativo, per una superficie complessiva di ha 3,8882.

Prezzo di compravendita: €/ha 25.700.

Si deve ovviamente procedere all'omogeneizzazione dei prezzi unitari rilevati dagli atti di compravendita, per tenere conto delle diverse caratteristiche che distinguono i beni comparabili da quello oggetto di stima e, nel caso specifico, l'estensione degli appezzamenti agricoli, la presenza o meno di contratti di affitto, l'ubicazione, le caratteristiche pedologiche del terreno e, in particolare, l'epoca di riferimento.

A proposito di quest'ultimo punto, attraverso l'analisi dei valori agricoli medi, riferiti a terreni coltivati a seminativo nella *regione agraria n° 2* e determinati

dalla Commissione Agricola Provinciale, si sono individuati i seguenti incrementi percentuali annui:

- dal 2006 al 2007 – incremento del 0%
- dal 2007 al 2008 – incremento del 2%
- dal 2008 al 2009 – incremento del 3%
- dal 2009 al 2010 – incremento del 0%
- dal 2010 al 2011 – incremento del 0%

Si riportano, nella tabella a seguire, i fattori di omogeneizzazione:

OMOGENEIZZAZIONE PREZZI UNITARI DEGLI ATTI COMPRAVENDITA							
	Riferimenti atti di compravendita						
Dati caratteristici	n° 1	n° 2	n° 3	n° 4	n° 5	n° 6	n° 7
Comune	Ravenna	Ravenna	Cervia	Cervia	Cervia	RA/Savio	RA/Savio
Data atto (m/a)	12/2011	12/2009	10/2008	12/2008	08/2007	06/2008	08/2008
Prezzo unitario €/ha	28.355	35.218	24.600	25.550	38.400	26.800	25.700
Fattori di omogeneizzazione							
Ubicazione	-4%	//	-2%	-2%	//	-2%	//
Servitù e vincoli	+2%	//	+2%	+2%	+2%	//	//
Estensione	//	-3%	//	-5%	-3%	-3%	-4%
Forma del potere	//		+5%	//	//	//	+2%
Epoca di riferimento	//	//	+3%	+3%	+5%	+3%	+3%
Totale fattori di omogeneizzazione	-2%	-3%	+8%	-2%	+4%	-2%	+1%
Prezzo unitario omogeneizzato €/ha	27.788	34.161	26.568	25.039	39.936	26.264	25.957

Per quanto riguarda il fattore "ubicazione" si evidenzia che si ritengono di maggior pregio i terreni più vicini alla provincia forlivese (Castiglione e Campiano).

La media aritmetica dei valori come sopra aggiornati, produrrebbe un prezzo unitario pari €/ha 29.387.

Si ritiene invece più appropriato calcolare una media ponderata dei valori, applicando i prezzi unitari omogeneizzati come sopra alle superfici degli appezzamenti in riferimento, e dividendo il totale per la superficie complessiva:

1)	ha	45,8475	x	€/ha	27.788	=	€	1.274.010
2)	ha	5,9583	x	€/ha	34.161	=	€	203.541
3)	ha	20,4588	x	€/ha	26.568	=	€	543.549
4)	ha	2,1662	x	€/ha	25.039	=	€	54.239
5)	ha	4,6079	x	€/ha	39.936	=	€	184.021
6)	ha	5,9769	x	€/ha	26.264	=	€	156.977
7)	ha	3,8882	x	€/ha	25.957	=	€	<u>100.926</u>
								e complessivamente € 2.517.263

la superficie complessiva è pari a ettari 88,9038 da cui:
 € 2.517.263 / ha 88,9038 = **€/ha 28.314**

Si riepilogano, nel prospetto seguente, i risultati complessivi della ricerca e si esprimono una serie di considerazioni:

RIFERIMENTO	VALORE UNITARIO MEDIO
OPERATORI DI MERCATO	€/ha 29.000
COMMISSIONE PROVINCIALE (V.A.M. 2011)	€/ha 27.300
INEA (ANNO 2010)	€/ha 31.400
ATTI DI COMPRAVENDITA	€/ha 28.314

Gli operatori di mercato hanno proposto un valore unitario riferito con precisione al terreno oggetto di stima, e quindi è un riferimento puntuale ma pur sempre soggettivo.

Il V.A.M. riguarda un comprensorio piuttosto ampio, e come già evidenziato in precedenza, si ritiene che il compendio in questione si possa attestare in un valore corrispondente a quello medio determinato dalla Commissione.

Il valore INEA si riferisce a un'epoca precedente a quella attuale, tuttavia non si registrano significativi incrementi rispetto al periodo attuale; invece si riferisce ad una media relativa all'intera Provincia di Ravenna e quindi il valore è più alto rispetto al terreno in oggetto. In tal ragione, applicando un fattore di decremento del 5%, si ottiene un valore pari ad €/ha 29.830.

Il valore scaturito dalla ricerca sugli atti di compravendita, opportunamente omogeneizzato, è d'indubbia autenticità.

Tutto ciò considerato, si ritiene applicabile il valore unitario di **€/ha 28.600**.

In merito al contratto di affitto gravante sui due fondi, tenuto conto che la mancata disdetta prevede un tacito rinnovo per un solo anno, e così via per i successivi, si ritiene tale fattore non influente nei fattori economici della stima. Per quanto riguarda la porzione di terreno, sul Tenimento San Giovanni, interessata dall'intervento di ripristino ambientale, ai sensi del Regolamento

CEE 2078/92, tenuto conto del contributo corrisposto a fronte del mancato reddito e della superficie in questione piuttosto moderata, si ritiene tale operazione non influente al fine della determinazione del valore richiesto dalla presente perizia estimativa.

In ultima analisi, confrontando i due poderi oggetto di stima, si ritiene più apprezzabile il terreno adiacente alla Strada Statale (podere Bassa del Prete), sia per la vicinanza alla viabilità principale e sia per la forma regolare, mentre non si ritiene rilevante, in termini economici, la differenza di caratteristiche pedologiche sulla porzione più orientale del podere San Giovanni.

In esito alle esposte considerazioni, ritenuto quindi più apprezzabile dal mercato il tenimento "Bassa del Prete", si applica un coefficiente d'incremento sul valore unitario come sopra determinato, pari al **5%**.

Applicando alle superfici totali dei poderi, il valore unitario e i fattori d'incremento, si ottengono i rispettivi valori complessivi:

1) Tenimento San Giovanni

€/ha 28.600 x ha 88,4194 = € 2.528.794,84

ed in c.t. **€ 2.500.000,00**

(euro duemilionicinquecentomila/00)

2) Tenimento Bassa del Prete

€/ha 28.600 x ha 27,3462 x 1,05 = € 821.206,38

ed in c.t. **€ 800.000,00**

(euro ottocentomila/00)

5 VALORE DI MERCATO DEL TENIMENTO

In relazione alle ricerche effettuate, alle informazioni raccolte dagli esperti del settore, ai dati reperiti da pubblicazioni specialistiche ed osservatori, ed infine dai valori scaturiti dalla disamina degli atti di compravendita, eseguite le opportune considerazioni si sono determinati:

per il fondo agricolo denominato "**Tenimento San Giovanni**" sito nel comune di Ravenna, il seguente

valore di mercato

€ 2.500.000,00

(euro duemilionicinquecentomila/00)

per il fondo agricolo denominato "**Tenimento Bassa del Prete**" sito nel comune di Ravenna, il seguente

valore di mercato

€ 800.000,00

(euro ottocentomila/00)



6 CONCLUSIONI

In relazione alla richiesta formulata dal *Comune di Ravenna - Area Infrastrutture Civili – Servizio Patrimonio*, è stato determinato il più probabile **valore di mercato** dei poderi agricoli denominati "*Tenimento San Giovanni*" e "*Tenimento Bassa del Prete*" privi di fabbricati, siti nel Comune di Ravenna località Savio, di proprietà del Comune di Ravenna.

La perizia estimativa è stata quindi elaborata in base al **metodo sintetico comparativo** mediante l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

In relazione alle ricerche effettuate, alle informazioni raccolte dagli esperti del settore, ai dati reperiti da pubblicazioni specialistiche ed osservatori, ai valori scaturiti dalla disamina degli atti di compravendita, e dalle opportune ponderazioni, si è determinato un **valore di mercato** pari a:

€ 2.500.000,00 per il "*Tenimento San Giovanni*",
e
€ 800.000,00 per il "*Tenimento Bassa del Prete*"

7 CONSIDERAZIONI FINALI

In relazione a quanto evidenziato nella richiesta del Comune di Ravenna, si esplicita che i beni in questione saranno posti sul mercato per una libera offerta d'acquisto tramite asta pubblica. Di norma questo tipo di vendita prevede la possibilità di utilizzare coefficienti di riduzione variabili tra un 10% ed un 20% per favorire la partecipazione di una pluralità di operatori del settore. Nel caso di specie, tenuto conto che gli oneri gravanti sui fondi sono di scarsa rilevanza, si ritiene idoneo applicare, ai valori complessivi sopra determinati, un coefficiente di riduzione pari al **10%**.

Si determinano quindi i seguenti valori da porre a *base d'asta*:

per il fondo agricolo denominato "*Tenimento San Giovanni*"



$€ 2.500.000,00 \times 0,90 = € 2.250.000,00$
(euro duemilioniduecentocinquantamila/00)

per il fondo agricolo denominato **"Tenimento Bassa del Prete"**
 $€ 800.000,00 \times 0,90 = € 720.000,00$
(euro settecentoventimila/00)

Ravenna, 06/02/2012

Il Tecnico Estimatore

Geom. Roberto Biral

Il Responsabile Tecnico

Geom. Alice Luciani

Il Direttore

Ing. Alberto Mercatali

Roberto Biral
Alice Luciani

Alberto Mercatali



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Ravenna
Piazza dei Caduti per la Libertà, 29 - 48121 Ravenna tel. 0544245011 - up_ravenna@agenziaterritorio.it