

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Via G. da Verazzano

Lido di Classe (RA)

---



## Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
  2. UBICAZIONE
  3. DESCRIZIONE
  4. PROPRIETÀ
  5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
  6. DATI CATASTALI
  7. CONSISTENZA
  8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
  9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI
- ALLEGATI

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** ricerca del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta pubblica per l'alienazione.

**Epoca di riferimento della valutazione:** 11/2023

**Indirizzo:** via G. da Verazzano Lido di Classe - RA

**Descrizione:** area di terreno edificabile di modeste dimensioni, inserita nell'abitato di Lido di Classe.

**Consistenza:** 430,00mq.

**Proprietà:** Comune di Ravenna

**Attuale uso:** Inutilizzato

**Identificativi catastali:** C.T. di Ravenna Sezione: C (Savio) Foglio: 48 Mappale: 102  
Subalterno 1

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

Relazione di stima di un immobile urbano, sito a Lido di Classe in via G. da Verazzano, di proprietà del Comune di Ravenna.

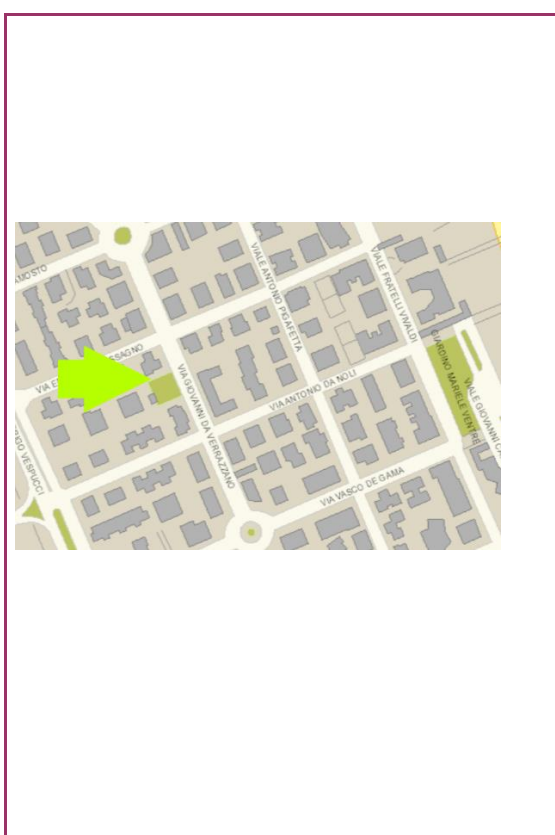
Il Comune di Ravenna è interessato a conoscere "il valore da porre a base d'asta" dell'immobile in esame, meglio individuato e descritto nei paragrafi successivi, in relazione alla possibilità di vendita. Nel presente giudizio pertanto si è ricercato detto particolare valore in funzione delle caratteristiche produttive del bene.

## **2. UBICAZIONE**

**2.1.** Il bene in esame è situato in località di Lido di Classe, in via G. da Verazzano, compreso all'interno di in un contesto prettamente residenziale e posto a circa 250m. dalla linea dell'arenile;

**2.2.** l'area di terreno, essendo pienamente inserita nell'abitato della località, è ben posizionata rispetto le infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e ai mezzi di trasporto;

**2.3.** il carattere del tessuto urbanistico, in cui è inserito il bene, è costituito prevalentemente da spazio urbano, consolidato o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale. Il tessuto edilizio, caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra, è descrizione della destinazione prevalente del contesto.



### 3. DESCRIZIONE

- il bene ha una forma rettangolare regolare, di circa 21,00m. x 20,00m., pianeggiante e con il lato maggiore fronte strada;
- attualmente privo di utilizzo, mantenuto pulito e sfalcato a cura dell'amministrazione Comunale;
- Le aree limitrofe sono pienamente edificate con destinazione prevalentemente residenziale, il tessuto edilizio è caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra, il tessuto è saturo;
- Il lotto è completamente recintato e la possibilità di accesso, sia pedonale che veicolare, avviene direttamente dalla via G. da Verazzano tramite un accesso carrabile.

### 4. PROPRIETÀ

COMUNE DI RAVENNA (CF 00354730392), sede in RAVENNA (RA).

Diritto di Proprietà per 1/1 che deriva dall'atto amministrativo del 29/05/2015 dell'Agenzia Del Demanio Sede BOLOGNA (BO). Repertorio n. 8866 - Decreto di Trasferimento EX ART. 56 BIS DEL D.L. 69/2013 Trascrizione n. 6079.1/2015 Reparto PI di Ravenna in atti dal 12/06/2015

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

RUE2 Componente di Zona

Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra. Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1.

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.5 Lido di Classe. Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2.

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina. Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8.

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4. Articolo Normativa: Art.IV.1.13.

Indice di edificabilità, indicato nelle tavole di RUE, è pari a 0,50mq./mq..

Il tutto meglio specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

## **6. DATI CATASTALI**

Il terreno risulta così accatastato:

al C.F. di Ravenna Sezione Savio

Foglio 48 particella 102 subalterno 1 categoria F1 consistenza 430mq.

al C.T. di Ravenna Sezione Savio

Foglio 48 mappale 102 qualità Ente Urbano consistenza 430mq.

## **7. CONSISTENZA**

Il bene, che come detto ha una forma rettangolare regolare, con una superficie di 430,00mq. è inserito in un contesto urbanizzato e, proprio per questo, ne limita il suo pieno sfruttamento. Ciò perché gli edifici confinanti, eretti in precedenza sotto la vigenza di altri strumenti urbanistici, sono stati edificati ad una distanza inferiore ai 5,00m. dal confine (mediamente a 3,00m.). Questa circostanza obbliga l'eventuale nuova costruzione a rispettare, con le norme attuali, una distanza minima fra edifici di 10,00m., riducendo nettamente la possibilità di una progettazione efficace che sfrutti a pieno la potenzialità edificatoria che potrebbe esprimere.

## **8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il criterio valutativo adottato è basato sul metodo sintetico – comparativo, che si è ritenuto il più adatto dato le caratteristiche del bene.

Le motivazioni della scelta effettuata sono principalmente legate alla conformazione del lotto e, soprattutto, alla vicinanza ai confini delle costruzioni ad essi limitrofe che ne limitano lo sfruttamento. Di conseguenza in assenza di un progetto, che determini la reale potenzialità, si ritiene opportuno comparare il bene in esame con altri beni simili già posti sul mercato.

Per eseguire la comparazione, essendo tale lotto inserito in una zona completamente satura, si è ricercato i valori da comparare nei lidi, sempre del territorio ravennate, con caratteristiche simili, utilizzando dei coefficienti correttori per adeguare il parametro.

### **8.1. Valore di mercato per comparazione diretta**

Come detto il bene è situato in una zona satura, priva di lotti edificabili non sfruttati, ed è inserito all'interno del tessuto urbano completamente edificato. Di conseguenza la ricerca del parametro verrà effettuata in altre zone del litorale, adeguando il dato ottenuto con dei coefficienti che allineano lo stesso alla zona in esame.

### **8.2. Prezzo unitario rilevato dal mercato**

Per la ricerca del prezzo unitario, da utilizzare come parametro alla base del procedimento sintetico-comparativo, si è scelto, avendo trovato un solo scambio avvenuto

nell'ultimo periodo, di utilizzare anche degli annunci di vendita, trovati su "Idealista" di beni simili.

Tali annunci riguardano dei lotti edificabili, in vendita, a Punta Marina Terme e a Lido Adriano, che sono due Lidi situati più a nord nel litorale ravennate.

I valori così ricercati saranno adeguati con dei coefficienti correttivi che prendono in considerazione sia lo sconto della trattativa, che la diversa ubicazione. Mentre per l'unico parametro derivante da atto notarile, per un immobile a Punta Marina Terme, si considererà il dato da esso fornito con la necessità di coefficienti correttori che considerano la diversa ubicazione, indice di edificabilità e l'aggiornamento temporale.

Di seguito la selezione dei parametri di riferimento:

N.°	Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie lotto mq	Prezzo di vendita €/mq	Prezzo di vendita richiesto
1	Annuncio Idealista SIVA – Agenzie Immobiliari	aprile 2023	Punta Marina Terme	650	576,92	€.375.000
2	Annuncio Idealista Punta Marina Vacanze	agosto 2023	Lido Adriano	300	500,00	€.150.000
3	Atto di compravendita rep. 45381	marzo 2017	Punta Marina Terme	250	320,00	€.80.000

I valori unitari, sopra riportati andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche della zona di ubicazione, rispetto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente. Oltre a ciò va considerato il cosiddetto "sconto trattativa" che porta il prezzo richiesto, indicato nella soprariportata tabella, con il più probabile prezzo di cessione.

Per ricercare il coefficiente correttivo riferito alla differente ubicazione, si è scelto di considerare lo scostamento fra i valori, indicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il prodotto finito per la tipologia "abitazioni civili" che si ritiene la più rappresentativa nelle zone in esame. Attribuendo tale percentuale anche la più probabile valore del terreno.

Per lo sconto trattativa, non essendoci nelle zone esaminate un mercato attivo di aree edificabili in quanto zone sature, si è scelto di considerare i caratteri particolari dei singoli beni messi in vendita con i predetti annunci e, in particolare:

- per il bene sito nella zona di Punta Marina, si deve considerare che un lotto edificabile, con un indice dello 0,60mq./mq., è intercluso alla pubblica via e l'accesso è garantito solo da uno stradello privato in fregio ad altri due complessi edilizi. Quindi si ritiene che ciò influisca notevolmente nella trattativa, oltre al fatto che, sentito l'Agenzia SIVA, il bene è in vendita da ampiamente più di un anno.
- per il comparabile sito a Lido Adriano, che ha un indice pari a 0,423 essendo inserito in un PUA, occorre considerare che su di esso vi è un fabbricato, parzialmente realizzato, allo stato grezzo per il quale il permesso di costruire è scaduto e quindi occorre prevedere la sua demolizione. In questo caso l'annuncio è pubblicato, dall'Agenzia Punta Marina Vacanze, dal 11/02/2023.

Per entrambi i casi, considerando le motivazioni sopra espresse, si stima che lo sconto trattativa possa aggirarsi in un'entità prossima allo 0,25% del prezzo richiesto.

Per l'adeguamento temporale per il comparabile n.3, non essendoci numerosi scambi di aree edificabili a cui riferirsi, si è scelto di considerare lo scostamento del valore indicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il prodotto finito.

Di conseguenza si ottiene:

#### Calcolo dello sconto trattativa

N.°	Prezzo richiesto €/mq	Coefficiente sconto trattativa	Più probabile prezzo €/mq
1	576,92	0,25	432,69
2	500,00	0,25	375,00
3	320,00	1	320,00

#### Calcolo coefficiente correttivo per differente ubicazione

	Fascia/zona	Codice	Valore min	Valore max	Scostamento percentuale min	Scostamento percentuale max	Scostamento percentuale medio
1	Suburbana/PUNTA MARINA	E9	€2.100,00	€2.700,00	33	33	33
2	Suburbana/LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	E5	€1.650,00	€2.100,00	70	71	71
3	Suburbana/LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	E6	€2.800,00	€3.600,00	//	//	//

Applicazione del coefficiente per differente ubicazione al valore del comparabile

N.°	Più probabile prezzo €/mq	Scostamento percentuale medio	Più probabile valore unitario €/mq
1	432,69	33	575,48
2	375,00	71	641,25
3	320,00	33	425,60

Calcolo coefficiente correttivo temporale

	Fascia/zona	Valore min 1° semestre 2017	Valore max 1° semestre 2017	Valore min attuale	Valore max attuale	Scostamento percentuale min	Scostamento percentuale max
3	Suburbana/PUNTA MARINA	€.2.000,00	€.2.550,00	€.2.100,00	€.2.700,00	5	6

Scostamento medio coefficiente temporale = 5,5

N.°	Più probabile prezzo €/mq	Scostamento percentuale temporale	Più probabile valore unitario €/mq
1	575,48	1	575,48
2	641,25	1	641,25
3	425,60	5,5	449,01

Calcolo comparativo del più probabile valore di mercato

N.°	Più probabile valore unitario €/mq
1	575,48
2	641,25
3	449,01
Media	555,25

### **Calcolo più probabile valore di mercato**

€. 555,25 X 430mq. = €.238.757,50

### **9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI**

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo, sopra descritto, è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, da porre a base di asta pubblica e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in **€.238.757,50 a corpo**.

# ALLEGATI

1. Certificato di destinazione urbanistica
2. Visura catastale C.T.
3. Visura catastale C.F.
4. Estratto di mappa
5. Annuncio Idealista SIVA – Agenzie Immobiliari - **DEPOSITATO ATTI UFFICIO**
6. Annuncio Idealista Punta Marina Vacanze - **DEPOSITATO ATTI UFFICIO**
7. Atto di compravendita rep. 45381 - **DEPOSITATO ATTI UFFICIO**



**Esente da bollo ai sensi della normativa vigente.**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21 ottobre 2004 art.12 comma 3 e s.m.i.

**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda **PG. 227133** presentata in data **27/10/23** dal **Servizio Patrimonio, Ufficio Immobiliare, Comune di Ravenna**

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

**CERTIFICA**

**che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio - Foglio 48 Mappale 102**

**è destinata:**

**-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:**

- a "Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 96;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 31;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

**-dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:**

- a "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.4 c1;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c8;



**COMUNE DI RAVENNA**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

U.O. Gestione Attuativa dello Sviluppo Strategico Portuale, Produttivo e dell'Energia

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.5 Lido di Classe", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

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.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

Ravenna, (data e numero di Protocollo Generale)

Il Dirigente del Servizio

*Ing. Daniele Capitani*

*(documento firmato digitalmente)*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/10/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)** Sezione **SAVIO**  
Foglio **48** Particella **102**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**  
Superficie: **430 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/05/2017 Pratica n. RA0030168 in atti dal 18/05/2017 DEMILIZIONE TOTALE FABBRICATO IST N 30150/17 (n. 747.1/2017)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**  
Sezione **SAVIO**  
Foglio **48** Particella **102**  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 01/11/1971

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**  
Sezione Urbana **S**  
Foglio **48** Particella **102**

---

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**  
Superficie: **430 m<sup>2</sup>**

TIPO MAPPALE in atti dal 19/05/1990 (n. 162.1/1990)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE GEOMETRICA del 18/05/2017 Pratica n.  
RA0030168 in atti dal 18/05/2017 DEMILIZIONE  
TOTALE FABBRICATO IST N 30150/17 (n. 747.1/2017)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **S** Foglio **48** Particella **102** Subalterno **1**

**Classamento:**

Categoria **F/1<sup>a</sup>**, Consistenza **430 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016 Pratica n. RA0003345 in atti dal 02/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3343.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **S** Foglio **48** Particella **102** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 20/03/1990 in atti dal 21/03/1990  
(n. 1760.1/1990)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**

Foglio **48** Particella **102**

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016  
Pratica n. RA0003345 in atti dal 02/01/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3343.1/2016)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1<sup>a</sup>**, Consistenza **430 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016  
Pratica n. RA0003345 in atti dal 02/01/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3343.1/2016)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI RAVENNA (CF 00354730392)**

sede in RAVENNA (RA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/05/2015 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO D.R. Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 8866 - DECRETO DI TRASFERIMENTO EX ART. 56 BIS DEL D.L. 69/2013 Trascrizione n. 6079.1/2015 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 12/06/2015

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

