



# COMUNE DI FISCAGLIA

SEDE LEGALE Piazza XXV Aprile, 8 - Loc. Migliaro (FE) - 44027 - FISCAGLIA (FE) - P.I. 01912970389

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI & PATRIMONIO

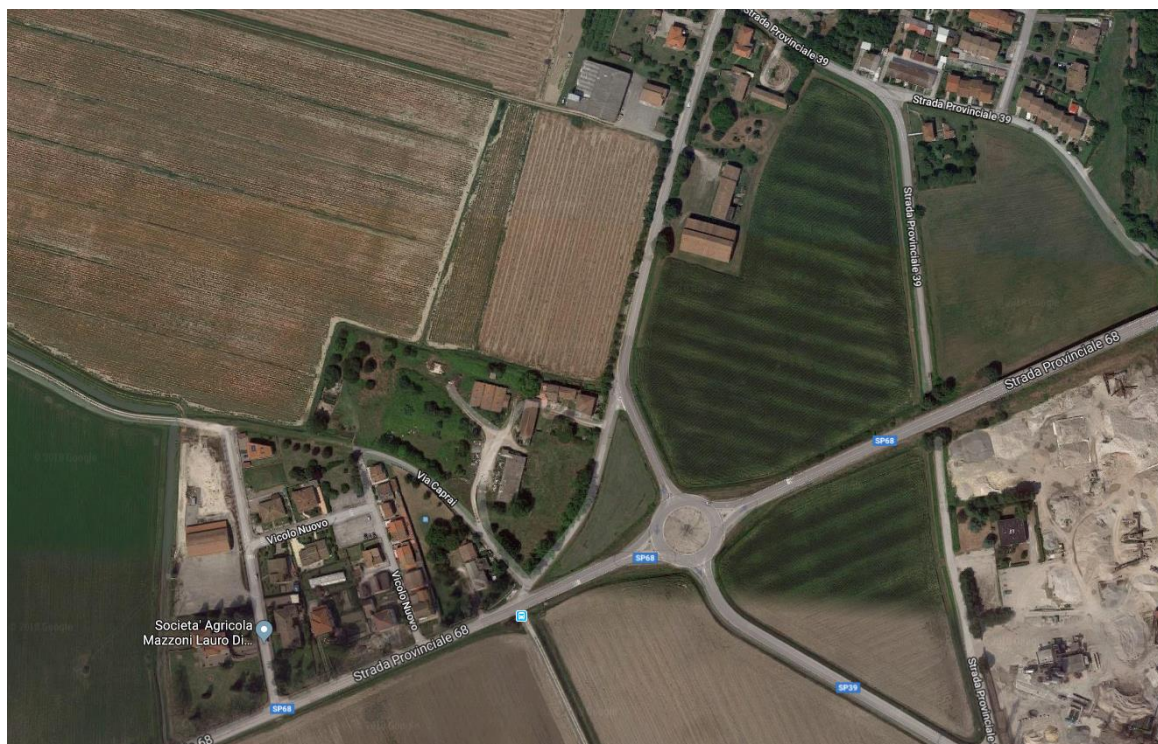
---

\* \* \* \* \*

## PERIZIA DI STIMA

\* \* \* \* \*

Compendio immobiliare sito in Fiscaglia,  
località Migliarino Via Caprai



\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA

A richiesta dell'Amministrazione comunale di Fiscaglia codesto Servizio Tecnico LL.PP. e Patrimonio è a presentare stima del compendio immobiliare sito in Fiscaglia, località Migliarino Via Caprai, per eventuale alienazione dello stesso.

Ai fini di una maggior commerciabilità, ed in base alla documentazione esaminata, constatata la non comoda divisibilità dei beni in stima, si ritiene opportuno non suddividere il compendio immobiliare e quindi procedere alla stima in lotto unico.

\* \* \* \* \*

## INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

- Opificio ad uso magazzino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiscaglia (FE) - Sezione B (Migliarino), al **Foglio 43, mapp. 44**, cat. D/1, graffato con **Foglio 43, mapp. 50, sub.2**;
- Opificio ad uso magazzino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiscaglia (FE) - Sezione B (Migliarino), al **Foglio 43, mapp. 51**, cat. D/1, graffato con **Foglio 43, mapp. 50, sub.2**; rendita €. 3.124,56;
- Fabbricato ad uso magazzino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiscaglia (FE) - Sezione B (Migliarino), al **Foglio 43, mapp. 50, sub.1**, cat. C/2, classe 1, cons. 306 mq., superficie catastale totale 306 mq., rendita €. 458,31;
- Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Fiscaglia (FE) - Sezione B (Migliarino), al **Foglio 43, mapp. 12**, qualità Seminativo, classe 2, Superficie 8890 mq, deduz. A7; S20, reddito dominicale €. 76,45 - reddito agrario €. 45,91;

I beni come sopra descritti sono attualmente intestati a:

COMUNE DI FISCAGLIA, con sede legale in 44027 FISCAGLIA - piazza XXV Aprile, 8 località Migliaro di Fiscaglia - p.i. 01912970389, per la piena proprietà.

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una vasta area di terreno e N. 3 fabbricati, con relativa area scoperta pertinenziale, in pessimo stato di conservazione, situati nel Comune di Fiscaglia, località Migliarino con accesso dalla Via Caprai, ovvero dalla Strada Provinciale

SP. 8 a pochi km dal raccordo autostradale Ferrara-mare ed è adiacente alla nuova zona artigianale-produttiva della loc. Migliarino.

All'interno dell'area sono presenti n. 2 fabbricati ad uso magazzino o locale di deposito catastalmente censiti come opifici (Fig. 43, mapp. 44 e 51), indipendenti e liberi su quattro lati, disposti al solo piano terra, di vecchia edificazione ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione e n. 1 fabbricato ad uso e censito come magazzino o locale di deposito (Fig. 43, mapp. 50, sub. 1), indipendente e libero su quattro lati disposto ai piani terra e primo, anch'esso di vecchia edificazione ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione con minaccia di rovina, completa il tutto un'ampia area pertinenziale esclusiva ed un appezzamento di terreno situato a ovest rispetto fabbricati della superficie di circa 9.000 mq..

Tutta l'area risulta non recintata e l'ingresso al complesso avviene attraverso una sbarra motorizzata presente dalla via Caprai;

Lo scrivente si è limitato alla verifica visiva dei luoghi, dove possibile e raggiungibile vista la difficoltà di accesso degli stessi.

Il fabbricato, opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 44), in stato di abbandono, è disposto al solo piano terra ha la struttura portante in muratura di laterizio, con solai mediani e solai di copertura in struttura di latero-cemento. Il coperto è costituito da lastre ondulate in fibrocemento, presumibilmente contenente amianto di cui una parte staccata. Le murature esterne presentano evidenti fessurazioni e crepe. I serramenti sono in ferro e vetro.

L'immobile in oggetto si presenta complessivamente un pessimo stato di manutenzione dove è urgente un intervento di risanamento e messa in sicurezza vista la precaria situazione in cui versa il fabbricato.

Il fabbricato, opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 50 sub. 1), in stato di abbandono, è disposto come censito al catasto al piano terra e rialzato, ha le strutture portanti in muratura di laterizio, con solaio di copertura in struttura di latero-cemento. Il coperto è in tegole di laterizio di cui una parte crollata. Le murature presentano evidenti crepe e fessurazioni, la pavimentazione in battuto di cemento è interamente coperta da guano, gli infissi in ferro sono arrugginiti e privi di vetro. Internamente le pareti presentano un importante distacco degli intonaci e del rivestimento.

Non è stato possibile riscontrare la presenza degli impianti (elettrico ed idrico).

L'immobile in oggetto si presenta complessivamente un pessimo stato di manutenzione dove è urgente un intervento di risanamento e messa in sicurezza vista la precaria situazione in cui versa il fabbricato.

Il fabbricato ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 51), in stato di abbandono, è disposto come censito da catasto al piano terra ha le strutture portanti in muratura di laterizio. Il coperto è in tegole di laterizio. I serramenti in ferro e vetro. La muratura esterna è in parte a vista ed in parte intonacata, presenta però importanti distaccamenti di intonaco e fessurazioni.

Non è stato possibile visionare l'interno in quanto la vegetazione ha completamente circondato e "ricoperto" l'immobile.

L'immobile in oggetto si presenta complessivamente un pessimo stato di manutenzione dove è urgente un intervento di risanamento e messa in sicurezza vista la precaria situazione in cui versa il fabbricato.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno (Fig. 43, mapp. 12), situato a ovest rispetto i fabbricati con destinazione d'uso "seminativo", risulta attualmente impegnato da cumuli inerbiti, che da una sommaria analisi visiva, risulterebbero essere composti da materiale inerte e di risulta delle attività di manutenzione quotidiana, ivi stoccate provvisoriamente dalle maestranze del preesistente Comune di Migliarino. Da valutare la natura del materiale ed il relativo piano per lo smaltimento che dovrà essere a carico dal possibile acquirente/aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica che verrà esperita per l'alienazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima.

### **Dati di consistenza**

**Opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 44)**, della superficie complessiva, al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 436,00

**Opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 51)**, della superficie complessiva, al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 405,00

**Fabbricato ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 50, sub. 1)**, della superficie complessiva, al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 332,00

**Terreno (Fig. 43, mapp. 12)**, della superficie di circa 8.839,00 mq.

### **Confini.**

Confini del compendio immobiliare: Via Caprai, Strada Provinciale SP 8, ragioni Cerigato, ovvero.

### **CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

Dalle indagini espletate, al fine di reperire tutte le pratiche edilizie relative alla costruzione o alla ristrutturazione dei fabbricati in oggetto, si è rilevato quanto segue:

i fabbricati (individuati al Fg. 43 mapp. 50 e 51) sono stati costruiti in data antecedente al 01/10/1968, non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dei fabbricati; risulta invece presso gli archivi del Comune una pratica a Sanatoria del 1986;

il fabbricato individuato al Fg. 43 mapp. 44 è stato edificato in forza di Pratica Edilizia n. 78 del 1960 alla quale è seguita una Pratica a Sanatoria del 1986 che non è mai stata rilasciata.

Da sopralluogo eseguito, dove possibile e raggiungibile vista la difficoltà di accesso degli stessi, è stata riscontrata la corrispondenza dell'unità immobiliare rispetto alle planimetrie catastali identificative, pertanto il compendio immobiliare si può ritenere urbanisticamente conforme.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Fiscaglia in data 21.11.2018 classifica le aree come di seguito riportato.

Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente:

**Fg. 43 mapp. 12, 44, 50 e 51**, individuati come zona omogena "F", sottozona "F5" (Attrezzature civiche, militari e tecnologiche) e sono soggetti a tutte le prescrizioni indicate dall'art. 35 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente"; inoltre i mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" quindi soggetti alle prescrizioni indicate dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente quali dossi di pianura (art. 20 PTCP) di cui all'art. 20 a) delle norme tecniche di attuazione suddette.

### **CRITERIO DI STIMA.**

La stima degli immobili di cui in epigrafe, viene eseguita adottando il metodo "Sintetico Comparativo", tenendo conto delle informazioni assunte attraverso la Banca Dati delle

quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - allegato 6) riferiti alla zona della località di Migliarino e attraverso la consultazione dei Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2017 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e pubblicati sul BUR Emilia Romagna n. 181/2017 (allegato 7).

La stima, inoltre, dovrà tenere conto anche della situazione sostanzialmente stagnante del mercato immobiliare locale, dell'appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima quali, nel caso del compiendo immobiliare in oggetto, il grado di vetustà dell'immobile e lo stato di uso e manutenzione in cui versano i fabbricati.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali, accessorie e comuni degli immobili in parola, oltre ad essere compresa l'incidenza dell'area di sedime del fabbricato in stima.

Nei valori di stima si è inoltre tenuto conto degli eventuali oneri per le regolarizzazioni edilizie e catastali, rimozioni, ripristini, ecc. che saranno a carico dell'aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione degli immobili, specialmente per ciò che riguarda la realizzazione della bonifica e smaltimento dei cumuli di materiale presenti nell'appezzamento adiacente l'area di sedime dei fabbricati citati.

Nel presente caso si ritiene equo attribuire per quanto concerne:

- **Opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 44) categoria "D/1 - Opifici"**, per una superficie complessiva, al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 436,00, il valore di €. **120,00= al metro quadrato** in quanto si è tenuto conto di una decurtazione di circa il 60% rispetto al valore minimo di €. 300,00= risultante dall'Osservatorio dell'Agencia delle Entrate per quanto riguarda la voce "destinazione produttiva - capannoni tipici", dato il cattivo stato di manutenzione nel quale versa il fabbricato, specie per quanto riguarda l'impiantistica e la copertura, nonché la parte degli infissi esterni e quella relativa alla struttura che dovrà essere adeguata alle norme sismiche esistenti;
- **Fabbricato ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 50, sub. 1) categoria "C/2 - Magazzini o locali di deposito"**, per una superficie complessiva (piano terra e piano rialzato), al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 332,00 il valore di €. **50,00= al metro quadrato**, nell'impossibilità di poter valutare il fabbricato esistente con metodo "sintetico

comparativo" al valore minimo di €. 350,00= risultante dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda la voce "destinazione commerciale - magazzini", in quanto trattasi di fabbricato per il quale è consigliata la sua demolizione: in completo stato di abbandono con parti della struttura crollate, senza infissi, con copertura in stato di forte degrado, si è considerato esclusivamente il valore del terreno di sedime;

- **Opificio ad uso magazzino (Fig. 43, mapp. 51) categoria "D/1 - Opifici"**, una superficie complessiva, al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 405,00 il valore di €. 100,00= al metro quadrato in quanto si è tenuto conto di una decurtazione di circa due terzi rispetto al valore minimo di €. 300,00= risultante dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda la voce "destinazione produttiva - capannoni tipici", dato il pessimo stato di manutenzione nel quale versa il fabbricato, l'impiantistica, la copertura, gli infissi esterni e quella relativa alla struttura che, come nel caso del mappale 44, dovrà essere adeguata drasticamente alle norme sismiche esistenti;
- **Terreno (Fig. 43, mapp. 12) categoria "Seminativo"**, della superficie di circa 8.839,00 mq. il valore di €. 12.250,00= all'ettaro (pari ad €. 1,225/mq.) in quanto si è tenuto conto di una decurtazione di circa il 50% rispetto al valore minimo di €. 24.500,00/Ha, ovvero il Valore Agricolo Medio per la categoria di terreno in oggetto, determinato dalle Commissioni provinciali per l'anno 2017 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 e pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 181/2017, considerato che l'appezzamento subisce un forte deprezzamento a causa della presenza di cumuli inerbiti, che da una sommaria analisi visiva, risulterebbero essere composti da materiale inerte e di risulta delle attività di manutenzione quotidiana, ivi stoccate provvisoriamente dalle maestranze del preesistente Comune di Migliarino. Tale materiale, dopo opportuna valutazione circa la sua natura dovrà essere smaltito a cura del possibile acquirente/aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica che verrà esperita per l'alienazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima.

### **STIMA.**

In base al suesposto criterio di stima, per la **Piena proprietà di N. 2 fabbricati ad uso magazzini posti al piano terra, di N. 1 fabbricato ad uso magazzino posto al piano terra,**

relativa area pertinenziale e con annesso terreno, il tutto sito in Comune di Fiscaglia (FE),  
loc. Migliarino via Caprai, si stima il valore di:

Descrizione	Superficie mq.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Opificio ad uso magazzino D/1 (Fg. 43, mapp. 44)	436,00	€ 120,00	€ 52.320,00
Fabbricato ad uso magazzino C/2 (Fg. 43, mapp. 50, sub. 1)	332,00	€ 50,00	€ 16.600,00
Opificio ad uso magazzino D/1 (Fg. 43, mapp. 51)	405,00	€ 100,00	€ 40.500,00
Terreno Seminativo Fg. 43, mapp. 12	8839,00	€ 1,225	€ 10.827,78

**TOTALE COMPLESSIVO € 120.247,78=(Euro centoventimiladuecentoquarantasette/78)**

\* \* \* \* \*

Fiscaglia, li 19.11.2018

**FIRMATO DIGITALMENTE**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Geom. Enrico Menini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Planimetrie catastali compendio immobiliare;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure Catastali;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica.
6. Valutazione OMI - Agenzia delle Entrate
7. Estratto V.A.M. - Agenzia delle Entrate