

Roberto M. Brioli ingegnere civile - ingegnere erariale

Già Docente di Metodologie di rilievo e Catasto- Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bologna

Già Docente di Valutazione economica del progetto - Facoltà di Architettura dell'Università di Venezia

ROMAGNA ACQUE SOC. FONT



FORLI' SEDE

Nr.0004388 Data 03/05/2017

Tit. 4LSUB23 Arrivo

RELAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE INTERESSATE DALLA "REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CONDOTTA DI CHIUSURA AD ANELLO FRA SAN GIOVANNI IN MARIGNANO E MORCIANO".

Rimini, 21 aprile 2017

Piazza Tre Martiri 43 - 47921 Rimini  0541 23547  347 2242134

 e-mail studio mbrioli@gmail.com  e-mail università robertomaria.brioli@unibo.it

Codice fiscale BRLRRT46T14H294E partita IVA 02202800401

PREMESSA

La presente valutazione viene effettuata su richiesta di Romagna acque-Società delle fonti Spa con PEC del 7 aprile 2017, al fine di aggiornare la analoga valutazione eseguita dallo scrivente in data 16 novembre 2011, nell'ambito della redazione del progetto definitivo dell'opera in epigrafe.

Scopo della valutazione è individuare il valore venale "unitario" (relativo cioè al m² di superficie di terreno) dei terreni agricoli interessati dall'attraversamento della nuova condotta di chiusura ad anello fra San Giovanni in Marignano e Morciano

La valutazione verrà fatta considerando diversi "tratti" del tracciato di valore venale omogeneo.

Per la individuazione del valore unitario di mercato applicabile ad ogni tratto, si è fatto riferimento sia alle caratteristiche agropedologiche (peraltro abbastanza uniformi, trattandosi di terreni con caratteristiche molto simili, vedi estratto della carta geologica della zona interessata, con una piccola porzione di argille arenacee in Comune di Morciano e per il resto depositi alluvionali su argille azzurre) che ubicazionali, tenendo conto del valore venale in comune commercio dei suoli attraversati dall'opera.

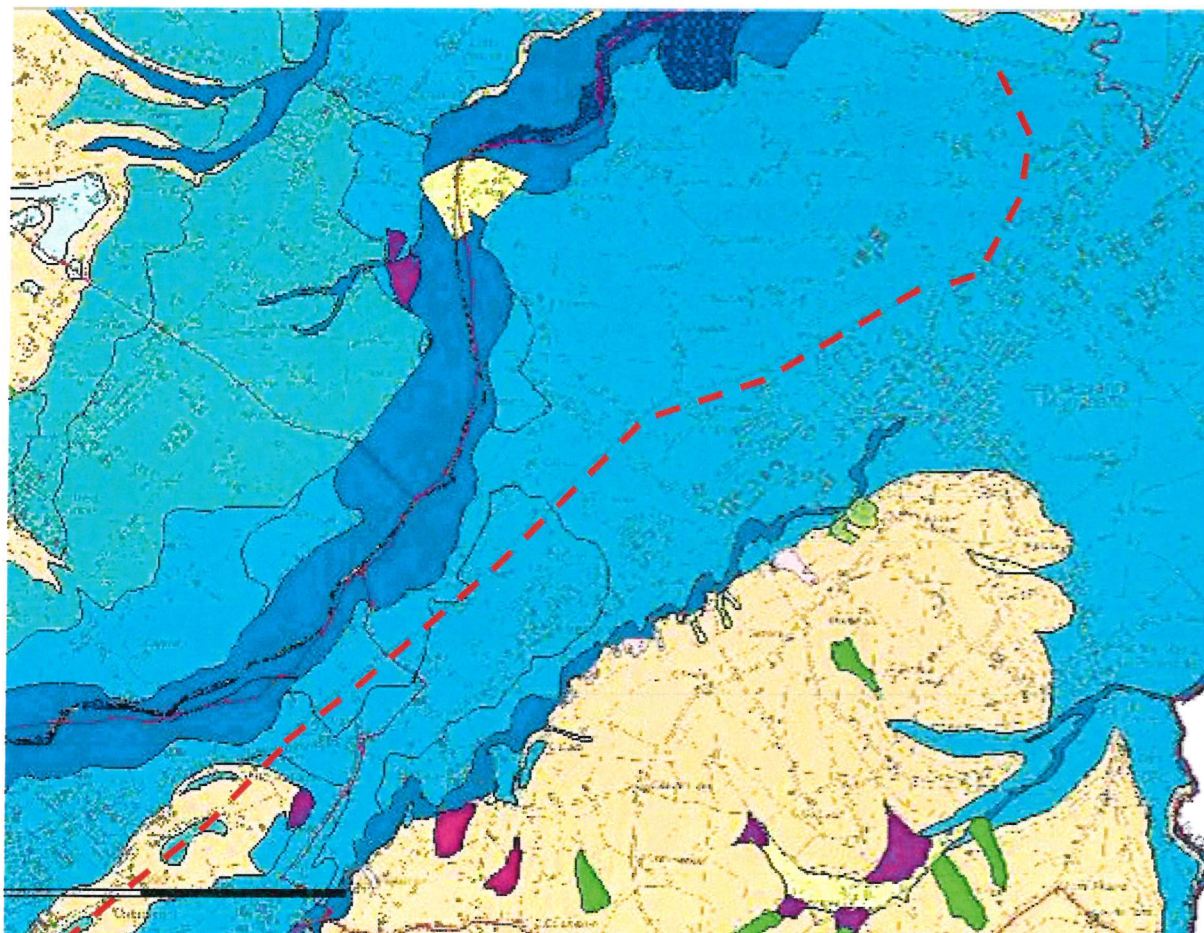


Fig. 1 Estratto della carta geologica della zona

--- Tracciato indicativo della nuova condotta

Resta inteso che codesta società provvederà direttamente alla valutazione dell'indennità spettante ai singoli possessori in funzione della superficie occupata e delle caratteristiche dell'occupazione, avendo riguardo alle specificità del lotto.

LE INDAGINI DI MERCATO

Per la valutazione si è fatto riferimento ai valori di mercato dei terreni interessati, sulla base di apposite indagini di mercato.

Si è quindi eseguita una ricerca di mercato non solo con le consuete interviste ad operatori del mercato immobiliare agricolo e sentendo funzionari dell'Unione Provinciale Agricoltori, ma anche con la ricerca di compravendite in zona di terreni agricoli nell'ultimo anno. La situazione di mercato continua ad essere poco o pochissimo movimentata.

Rispetto al novembre 2011, data della precedente valutazione, si sono avuti sostanziali cali dei prezzi dei terreni agricoli (anche se non così marcati come per i fabbricati).

Non si sono rintracciati atti di compravendita che riportassero valore "affidabili" (come noto il mercato delle aree agricole non è molto "trasparente").

Le offerte di vendita delle agenzie immobiliari sono anch'esse numericamente scarse (tre offerte a San Giovanni in Marignano, due offerte a Morciano) per cui si è fatto riferimento anche ad offerte nei comuni limitrofi.

VENDITE TERRENI AGRICOLO APRILE 2017

Comune	Località	superficie	richiesta	p.unit.	agenzia
Coriano	Mulazzano	5.000	50.000	10,0	panorama
Coriano	Mulazzano	12.634	75.800	6,0	My House
Coriano	Cavallino	52.000	350.000	6,7	Labirinto
S.Giov.	3 km da centro	8.700	79.000	9,1	Camporesi
S.Giov.	2 km da centro	6.800	75.000	11,0	Tecnocasa
S.Giov.	non nota	9.000	80.000	8,9	Tecnocasa
Morciano	S maria madalena	11.500	90.000	7,8	Che casa
Morciano	1 km dal centro	6.161	68.000	11,0	venduto
Saludecio	Ponte rosso	14.000	100.000	7,1	Che casa
MEDIA		125.795	967.800	7,7	

Il valore medio unitario rilevato considerando dati dei comuni interessati e di due comuni confinanti è oggi pari 7,7 €/m², a fronte dei 10 €/m² rilevati nel novembre 2011 con analogo conteggio, con un calo del 23%. Non si sono utilizzati alcuni dati rilevati sul comune di Misano Adriatico, con prezzi richiesti più elevati, perché relativi a terreni con caratteristiche particolari (uliveti vista mare, terreni con fabbricati).

Secondo la Commissione Provinciale espropri, il calo è stato ancora più marcato, nel periodo indicato i VAM sono infatti calati del 32%, ma ciò dipende dal fatto che i VAM del 2011 della Provincia di Rimini erano piuttosto

sto elevati in confronto alle province confinanti, e la Commissione li ha adeguati con dei ribassi molto marcati.

Da quanto accertato, per appezzamenti agricoli di estensione superiore ad un ettaro (o di poco inferiore) privi di fabbricati si sono riscontrate richieste di prezzo oscillanti intorno dai 7 ai 9 €/mq (valori arrotondati).

Nelle zone di nostro interesse, le offerte in vendita oscillano da un minimo di 6 €/m² (per terreni in comune di Coriano) al massimo di 11 €/m² per terreno circa 6000 m² vicino al paese di Morciano, stesso prezzo richiesto per un terreno vicino al centro di San Giovanni in Marignano.

Una grande incidenza sul valore¹ è data dalla vicinanza a strade di grande traffico, soprattutto se vi è la possibilità di altri usi del suolo (esposizioni di merci o materiali, cartellonistica pubblicitaria, ...).

Va anche considerato che i prezzi richiesti non sono i prezzi definitivi di vendita dei terreni di confronto, in quanto è abbastanza frequente ottenere uno sconto rispetto alla richiesta: secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Ministero dell'Economia e delle Finanze, lo sconto medio attualmente praticato sul prezzo di offerta si attesta intorno al 15%.

Peraltro va considerato che la media considera anche prezzi richiesti in comuni limitrofi, data la scarsità di prezzi rilevati nei due comuni interessati dall'acquedotto, e che se si considerassero solo i prezzi nei due comuni interessati si avrebbe un valore medio di 9 €/mq, che con lo sconto del 15% porterebbe al prezzo medio di 7,7 €/mq.

Si ritiene quindi che il prezzo medio "base" da utilizzare per la valutazione sia di 7,7 €/m², anche perché rilevato con lo stesso criterio utilizzato nella stima del 2011 (assumendo cioè anche offerte in vendita di comuni limitrofi, e senza applicare alcuno sconto ai prezzi richiesti).

VALUTAZIONE

Si precisa che la valutazione è riferita alla coltura prevalente a "seminativo" rilevata sulle foto aeree della zona.

Codesta società terrà poi conto, in sede di determinazione dell'indennità per ogni singola ditta, di eventuali diverse colture in atto di maggiore pregio (es., frutteto in piena produzione o orto, maggiorazione del 12%-14%) e/o di soprassuoli quali alberature, serre, ...

Si precisa inoltre che nella realtà del mercato il valore di un qualunque immobile è compreso tra un minimo (al di sotto del quale un ordinario "venditore" comunque non vende) ed un valore "massimo" (al di sopra del quale un ordinario "compratore" comunque non compera). Ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria, ai valori medi di perizia potranno quindi essere apportate variazioni ordinarie sino al 20%, e per situazioni estremamente particolari anche fino al 50%.

¹ Il prezzo è un dato "certo", sia "offerto" che "realizzato", il valore è una "previsione" o una "stima". Per determinare un valore, si parte da dei prezzi.

In relazione a quanto sopra, si è provveduto ad individuare, per i tre tronchi del tracciato, i diversi valori venali attribuibili ai suoli agricoli con qualità di coltura "seminativo" che verranno attraversati dal collettore, a partire dal valore unitario medio di 7,7 €/m².

PRIMO TRATTO; COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO; FOGLI CATASTALI 4,5

Da autostrada a nuova strada provinciale, zona agricola con un insediamento industriale, Valore unitario di base, 7,7 €/m²

SECONDO TRATTO; COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO; FOGLI CATASTALI 4,9

Foglio 4, terreni compresi tra due viabilità parallele già con forti vincoli per fasce di rispetto, 7 €/m². È presente in zona un impianto sportivo.

Foglio 9, terreni in prossimità della rotonda, 7,7 €/m²

TERZO TRATTO; COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO; FOGLI CATASTALI 9,13

Terreni agricoli di buon pregio, 8,1 €/m². La zona è lievemente più antropizzata, il valore si incrementa avvicinandosi all'alveo fluviale del fiume Conca

QUARTO TRATTO; COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO; FOGLIO CATASTALE 18, COMUNE DI MORCIANO FOGLIO CATASTALE 1

Terreni agricoli di buon pregio, 8,5 €/m²

QUINTO TRATTO; COMUNE DI MORCIANO, FOGLI CATASTALI 4 (parte nord est),5

Terreni agricoli in avvicinamento a di zone urbane, 8,8 €/m²

SESTO TRATTO; COMUNE DI MORCIANO, FOGLI CATASTALI 4 (parte sud ovest),8,7

Terreni agricoli ai margini di zone urbane, 10 €/m².

CONSIDERAZIONI FINALI

La valutazione è stata fatta sulla base di prezzi di riferimento verificabili (offerte di vendita di terreni anche in zone paragonabili a quelle interessate dalla condotta in Comune di San Giovanni in Marignano).

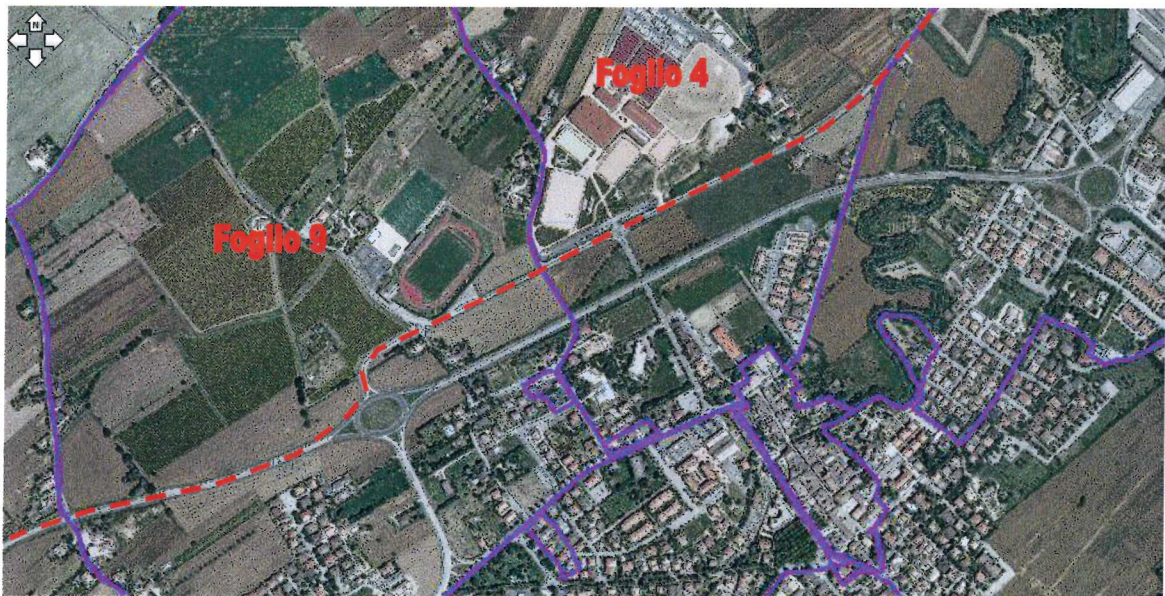
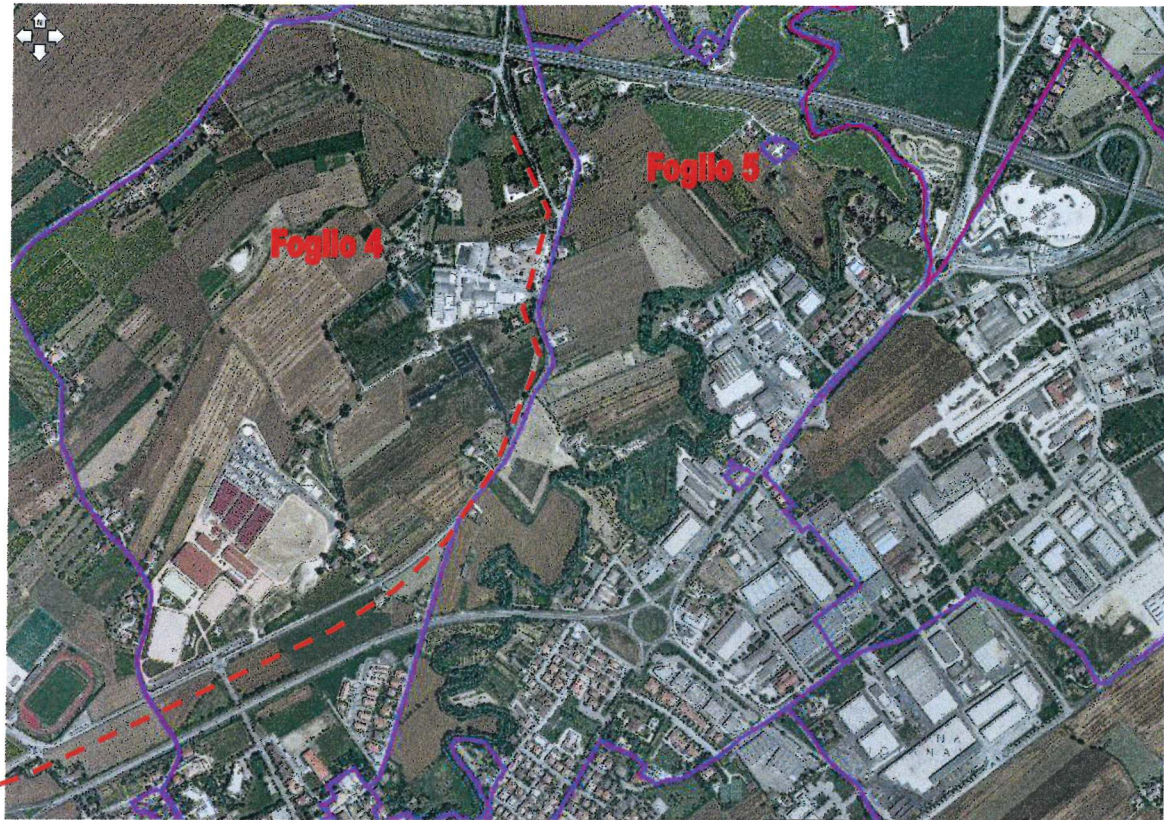
Come già indicato in premessa, ai valori soprariportati potranno essere assegnati coefficienti maggiorativi o riduttivi in funzione delle diverse caratteristiche dei singoli appezzamenti da asservire o espropriare e dell'incidenza dell'asservimento sul residuo valore della proprietà.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

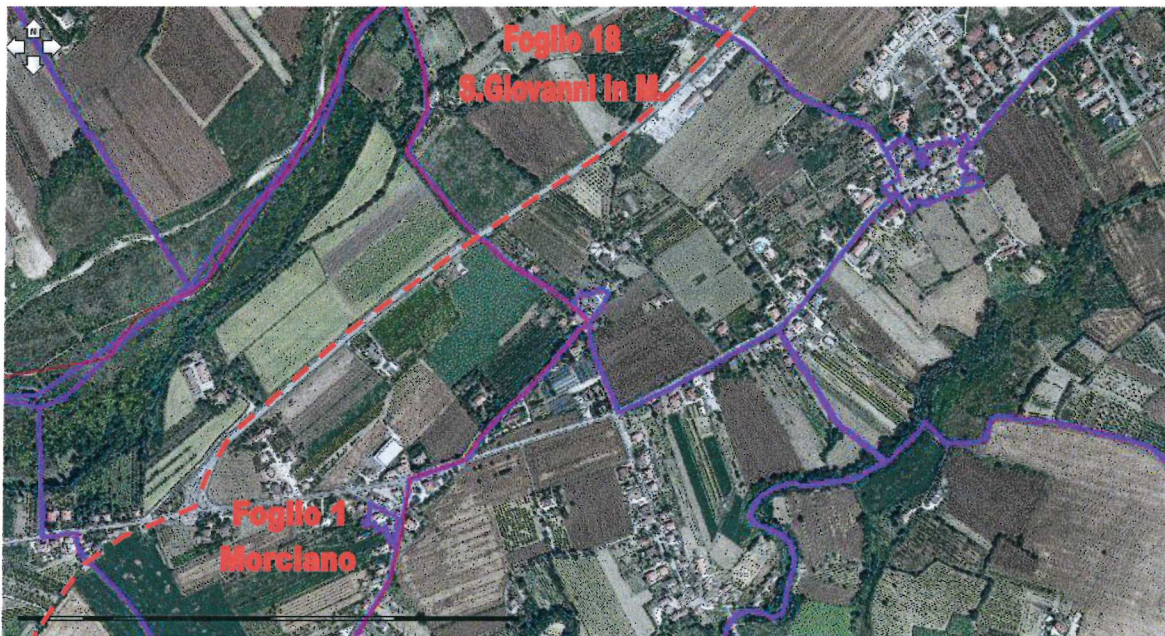
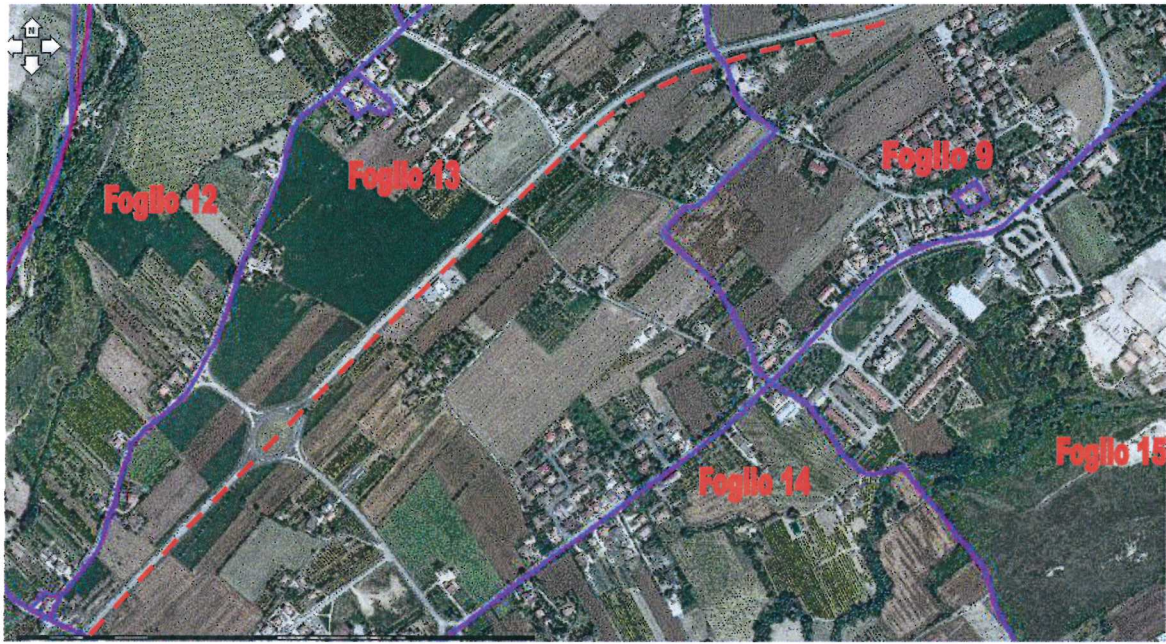
Rimini, 21 aprile 2017



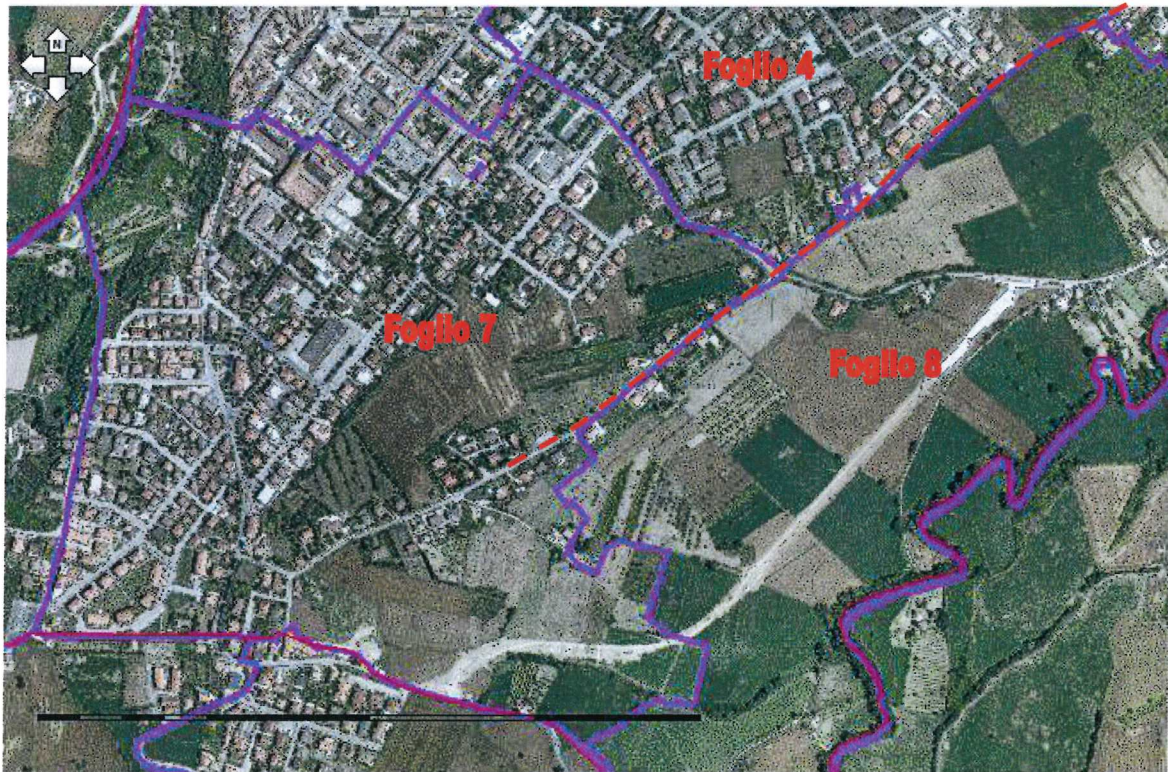
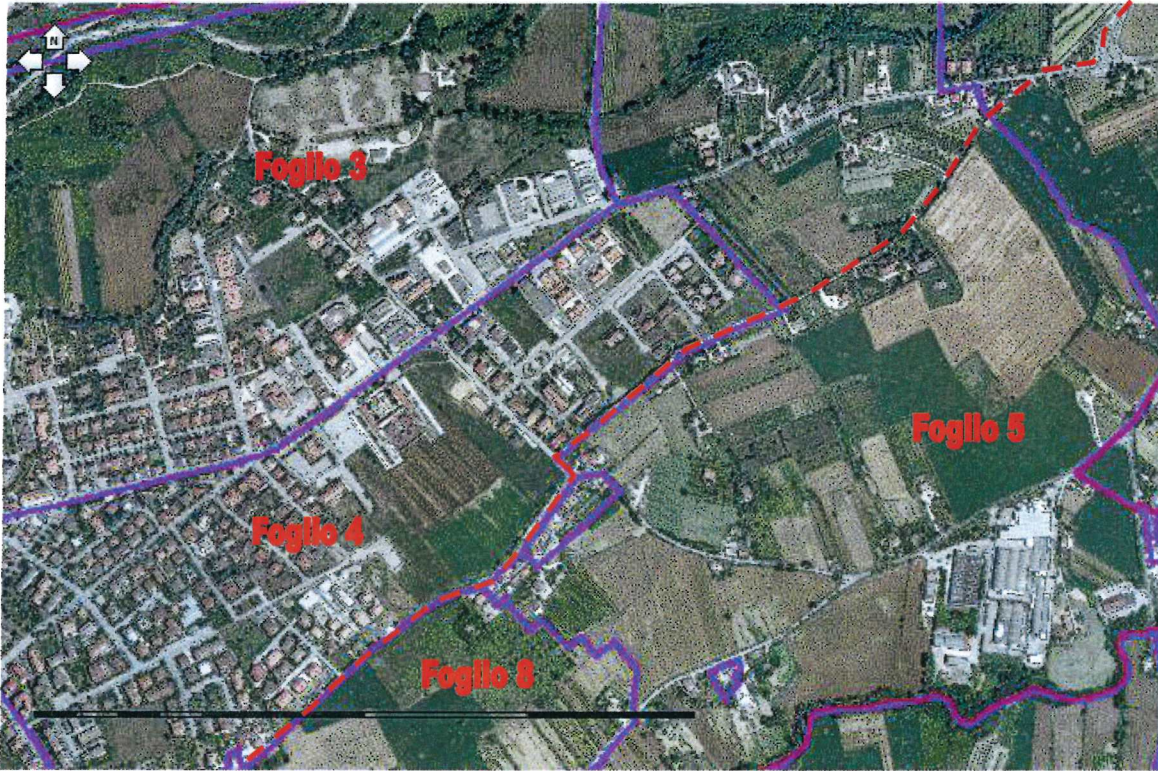
Roberto Brioli



— Limits of the cadastral sheets
- - - Indicative layout of the new main



-  Limiti dei fogli catastali
-  Tracciato indicativo della nuova condotta



— Limits of cadastral sheets
- - - Indicative trace of the new pipeline