

allegato" 4"

**SIBILLA S.R.L.**

Viale Vincenzo Randi 45  
RAVENNA (RA)

**CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE A COPERTURA  
PARZIALE DEL CORRISPETTIVO**

**OGGETTO: APPALTO LAVORI DI "ART.1 8 DELLAL.R. 20/2000 COMPARTO S17 a/b LIDO DI  
SAVIO NORD/SUD - NUOVA VIABILITA' DI CIRCUITAZIONE" – CODICE CIG 8009227F31**

I beni in oggetto si trovano a Pisignano di Cervia, Provincia di Ravenna, lungo via Crociarone. Pisignano è un centro agricolo particolarmente interessante per la presenza della Pieve di S. Stefano, risalente al 977, dove sono conservati pregevoli affreschi attribuibili a Luca Longhi. E' una località di piccole dimensioni, situato in posizione strategica, proprio alle spalle dell'abitato di Cervia. E' famoso per la presenza dell'Aeroporto militare collocato nelle immediate vicinanze. La sua posizione è baricentrica rispetto ad importanti assi di comunicazione come la SS16 - Statale Adriatica e la E55 percorso Europeo che collega Ravenna a Orte.



Si tratta di due lotti edificabili di proprietà della Sibilla Srl, viale Randi 45, 48121 Ravenna, P.IVA e C.F.: 00598640399, contraddistinti al catasto terreni nel seguente modo:

LOTTO 1/2, Catasto di Cervia Foglio 62, mappale 640, Qualità: Semin. Arbor., Classe 2, are 05 ca 01, Deduz. A10:B26, Reddito Dominicale 4.02€, reddito Agrario 3.23€

Il lotto si applicano i seguenti parametri

SUL di 354 mq

Q max 30% = 150,30 mq

Ip max 40% = 200,40 mq

Volume della vasca di laminazione con Ip 40% = 22,60 mc

N. max alloggi = 2

LOTTO 19, Catasto di Cervia Foglio 62, mappale 651, Qualità: Semin. Arbor., Classe 2, are 08 ca 40, Deduz. A10:B26, Reddito Dominicale 6.75€, reddito Agrario 5.42€

Il lotto si applicano i seguenti parametri

SUL di 616,00 mq

Q max 30% = 252,00 mq

Ip max 40% = 336,00 mq

Volume della vasca di laminazione con Ip 40% = 36,20 mc

N. max alloggi = 6

I lotti sono stati realizzati all'interno di una lottizzazione in corso di realizzazione in virtù del Permesso di Costruire n. 790 del 25/10/2012, rilasciato dal Comune di Cervia. I lavori saranno ultimati entro la data di stipula del contratto di cessione del bene. La lottizzazione è ubicata nel cuore della località, vicino ai centri di aggregazione e all'asse commerciale.



Si fa presente che il criterio seguito per la ricerca del valore venale o prezzo di mercato, o meglio ancora del più probabile valore di mercato, è stato quello di tener conto del prezzo medio di mercato ottenuto in zona, da immobili simili come tipologia, natura del terreno e ubicazione e del valore attribuito dal regolamento per l'applicazione dell'IMU, quindi con il metodo della comparazione. Per tale area la valutazione risulta quindi preordinata ai fini urbanistici che la caratterizzano e principalmente alla vocazione edificatoria che essa esprime. Il valore attribuito al mq di Superficie fondiaria edificabile in una località come Pisignano è di circa: 300 €/mq. Considerando che il lotto 1/2 è di 501 mq e il lotto 19 di 840 mq:

$$501 + 840 = 1341 \text{ mq}$$

$$1341 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = 402.300 \text{ € arrotondato a } 400.000 \text{ €}$$



N=32900

E=40900

1 Particella: 640

21-Ago-2019 18:45:8  
 Prot. n. T130627/2019  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Comune: CERVIA  
 Foglio: 62



Direzione Provinciale di Ravenna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2019

Data: 21/08/2019 - Ora: 18.43.18 Fine  
Visura n.: T130485 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERVIA ( Codice: C553)</b>		
	<b>Provincia di RAVENNA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 62 Particella: 651</b>		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	62	651		-	SEMIN ARBOR	08 40	A10; B26	Dominicale Euro 6,75	Agrario Euro 5,42	FRAZIONAMENTO del 18/10/2016 protocollo n. RA0084125 in atti dal 18/10/2016 presentato il 18/10/2016 (n. 84125.1/2016)
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIBILLA S.R.L. con sede in RAVENNA	00598640399*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/12/2018 Repertorio n.: 376169 Rogante: PALMIERI VINCENZO Sede: LUGO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 15277.2/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ravenna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2019

Data: 21/08/2019 - Ora: 18.42.09 Fine

Visura n.: T130383 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CERVIA ( Codice: C553)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di RAVENNA</b>		
	<b>Foglio: 62 Particella: 640</b>		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	62	640		-	SEMIN ARBOR	05 01	A10; B26	Dominicale Euro 4,02 Agrario Euro 3,23
Notifica				Partita				

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SIBILLA S.R.L. con sede in RAVENNA			00598640399*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/12/2018 Repertorio n.: 376169 Rogante: PALMIERI VINCENZO Sede: LUGO							
Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 15277.2/2018)							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria