

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di Amministratore Unico della società FRUTTASANA s.r.l., espone:

- Oggetto dell'incarico: *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

Beni in capo alla Ditta Fruttasana s.r.l.

Terreno sito nel Comune di San Mauro Pascoli (FC) in prospiciente a via Bellaria ed identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 10, particella 22.

- 1.0) Premessa:

Nelle date di 01/05/2023, 05/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

LOTTO UNICO

Composto da terreno sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC) identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 10**,
Particella 22, seminativo arborato, classe 2, di ha. 5.68.52, reddito dominicale € 418,58, reddito agrario € 308,30;

In capo alla ditta catastale:

FRUTTASANA S.R.L. con sede in Cesena (FC) CF. 02220020404.

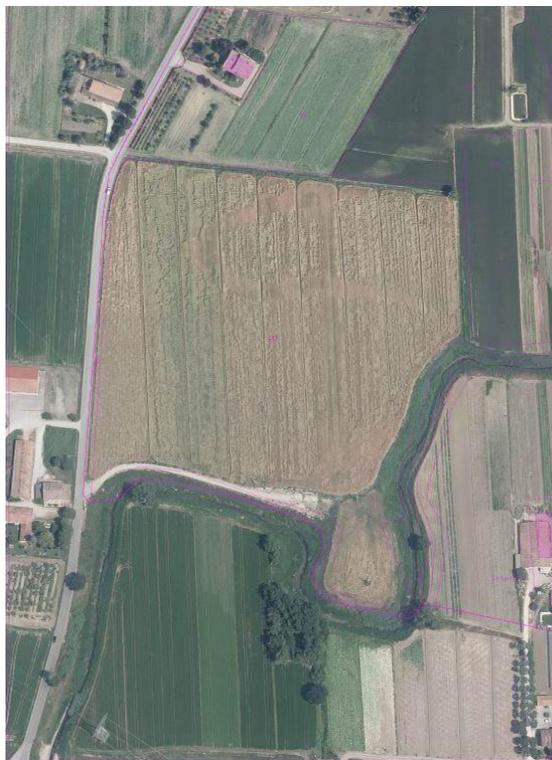


- Provenienza.

I beni risultano in capo all'attuale intestataria a seguito di Atto Notaio Scardovi del 02/07/1998 Rep. 54506 per mutamento di denominazione.

- Descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato a San Mauro Pascoli si trova prospiciente a via Bellaria, precisamente nella strada che da Villa Torlonia porta a Bellaria.



- Descrizione generale dell'immobile

Terreno Foglio 10 Part 22

Il terreno costituito da un unico corpo a forma quasi quadrata di natura pianeggiante il quale risulta coltivato e sullo stesso sono presenti degli irrigatori. Risulta privo di fabbricati, attualmente utilizzato per la coltivazione di ortaggi. Il terreno è delimitato sui confini da fossi poderali e strade.



- **Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.**

Trattandosi di un terreno libero da costruzioni, si alleggerà il CDU al momento della stipula, la cui destinazione è comunque agricola.

- **Consistenza.**

- Seminativo Arborato (destinazione catastale) **ha. 5.68.52 catastali**

- **Scelta del criterio di stima.**

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

- **Valutazioni.**

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato del terreno, lo scrivente seguirà la metodologia di stima sintetica per comparazione.

- **Fonti delle informazioni utilizzate.**

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

4

In base alle indagini eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore dei terreni orto irriguo a San Mauro Pascoli (regione agraria n. 4) è pari a €./ha. 43.000,00.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA
ANNO 2023 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37)

| TIPO DI COLTURA | Regione agraria N° 1 Valori medi ad Ha | | Regione agraria N° 2 Valori medi ad Ha | | | Regione agraria N° 3 Valori medi ad Ha | Regione agraria N° 4 Valori medi ad Ha |
|-----------------------------------|--|-------------|--|-------------|-------------|--|--|
| | Zona A Euro | Zona B Euro | Zona A Euro | Zona B Euro | Zona C Euro | Zona Unica | Zona Unica |
| Seminativo | 9.500,00 | 7.600,00 | 20.000,00 | 16.150,00 | 11.400,00 | 17.000,00 | 33.000,00 |
| Seminativo irriguo | | | | | | | 35.500,00 |
| Prato | 5.000,00 | 4.000,00 | 12.000,00 | 9.000,00 | 6.000,00 | 9.000,00 | 20.000,00 |
| Prato irriguo | | | | | | | 25.000,00 |
| Pascolo | 4.000,00 | 3.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 | 3.000,00 | 4.000,00 | 5.000,00 |
| Orto irriguo e/o coltura floreale | 21.000,00 | 18.000,00 | 32.000,00 | 28.000,00 | 20.000,00 | 28.000,00 | 43.000,00 |
| Vivaio | 21.000,00 | 18.000,00 | 32.000,00 | 30.000,00 | 20.000,00 | 30.000,00 | 41.000,00 |
| Vigneto | 20.900,00 | 18.000,00 | 32.000,00 | 30.000,00 | 21.000,00 | 30.000,00 | 40.000,00 |
| Vigneto irriguo | | | | | | | 43.500,00 |
| Uliveto | 19.000,00 | 19.000,00 | 29.000,00 | 27.000,00 | 21.000,00 | 27.000,00 | 29.000,00 |
| Frutteto di pomacee | | | 24.300,00 | 23.400,00 | 19.800,00 | 23.400,00 | 35.000,00 |
| Frutteto irriguo di pomacee | | | 28.800,00 | 27.900,00 | 21.600,00 | 27.900,00 | 38.000,00 |
| Frutteto di drupacee | | | 22.500,00 | 22.500,00 | 18.000,00 | 22.500,00 | 33.000,00 |
| Frutteto irriguo di drupacee | | | 27.900,00 | 27.000,00 | 20.700,00 | 27.000,00 | 36.000,00 |
| Frutteto di actinidia | | | 35.000,00 | 35.000,00 | 23.750,00 | 30.400,00 | 40.000,00 |
| Pioppeto | | | | | | | |
| da 0 a 7 anni | | | 16.000,00 | 13.000,00 | 11.000,00 | 13.000,00 | 23.000,00 |
| oltre 7 anni | | | 20.000,00 | 18.000,00 | 15.000,00 | 18.000,00 | 27.000,00 |
| Castagneto da frutto | | | | | | | |
| governato | 6.500,00 | 4.500,00 | 8.000,00 | 7.000,00 | 5.000,00 | 7.000,00 | 7.000,00 |
| degradato | 3.700,00 | 1.800,00 | 5.000,00 | 4.000,00 | 2.000,00 | 4.000,00 | 4.000,00 |
| Castagneto da paleria | 4.500,00 | 2.800,00 | 6.000,00 | 5.000,00 | 3.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Bosco ad alto fusto | | | | | | | |
| da 0 a 25 anni | 5.500,00 | 3.600,00 | 7.000,00 | 6.000,00 | 4.000,00 | 6.000,00 | 7.000,00 |
| oltre 25 anni | 6.500,00 | 4.500,00 | 8.000,00 | 7.000,00 | 5.000,00 | 7.000,00 | 9.000,00 |
| Bosco ceduo | | | | | | | |
| governato | 5.500,00 | 3.600,00 | 7.000,00 | 6.000,00 | 4.000,00 | 6.000,00 | 7.000,00 |
| degradato | 3.600,00 | 1.800,00 | 4.000,00 | 3.000,00 | 2.000,00 | 4.000,00 | 5.000,00 |
| Coltivo abbandonato | 4.500,00 | 2.800,00 | 6.000,00 | 5.000,00 | 3.000,00 | 5.000,00 | 7.000,00 |
| Incolto sterile | 1.800,00 | 1.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 1.000,00 | 2.000,00 | 3.000,00 |

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

| DESCRIZIONE | Sup. comm. mq. | Valore €. | Quotazione €/mq. |
|---|----------------|------------|------------------|
| Terreno agricolo in via Fellini San Mauro Pascoli | 4.455 | 255.591,00 | 57,37 |
| Terreno agricolo in via Fellini San Mauro Pascoli | 3.982 | 255.591,00 | 64,18 |
| | | | |

Valore Medio di riferimento a €/mq. 60,77

-Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato del terreno, considerata la tipologia e il contesto urbanistico circostante nonché l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, per cui pari a:

$$[(\text{€} 43,00 + \text{€} 60,77):2] = \text{€./mq. } \mathbf{51,88}$$

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

$$\text{Condizioni (libero)} = 1,00$$

$$\text{Condizioni estrinseche (posizione buona)} = 1,05$$

$$\text{Mercato} = 1,00$$

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 1,00 * 1,05 * 1,00 = \mathbf{1,05}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€} 51,88 * 1,05 = \text{€. } \mathbf{54,47}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. del Terreno} = \text{€./ha } 54.470,00 \times \text{ha. } 5.68.52 = \text{€. } \mathbf{309.672,84}$$

- Conclusioni riepilogative.

Terreno agricolo sito in Comune di San Mauro Pascoli in via Bellaria in un unico corpo di natura pianeggiante, con irrigatori, censito al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 10 Particella 22 qualità catastale seminativo arborato classe 2 ha. 5.68.52 R.d. 418,58 Ra 308.30 In capo alla Società Fruttasana srl con sede oin Cesena e CF. 02220020404. 6

- Valore venale del Terreno alla data della presente relazione

è pari a €. 309.672,84 (Trecntonovemilaseicentosettantadue/84).

****Note**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione
estimativa.

Cesena lì, 28/06/2023

Geom. Roberto Zanella

