

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 ILARIA s.r.l., espone:

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

Immobile sito in Casteldelci (RN) località Bigotta di Sopra, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 37, particella 106, categoria. D/1 con terreno agricolo annesso, identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 37, particelle 32, 64 e 79 della superficie complessiva di Ha. 01.30.56 catastali

- 1.0) Premessa:

In data 01/06/2023 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 un fabbricato con terreno agricolo annesso sito in Comune di Casteldelci (RN), localita Bigotta di Sopra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 37**,

Particella 106 sub. -, categoria D/1, rendita catastale €. 12.356,00; con terreno che ne costituisce sedime e area pertinenziale identificato al Catasto Terreni di detto Comune **al Foglio 37 Particella 106** Ente Urbano di mq. 35.968 (Catastali);

e Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 37**,

Particella 32, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.14.52**, Reddito Dominicale € 1,27, Reddito Agrario € 1,87;

Particella 64, Seminativo di Classe 4, **Ha: 01.07.84**, Reddito Dominicale € 9,47, Reddito Agrario € 13,92;

Particella 79, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.08.20**, Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 1,06;

il tutto in capo alla ditta catastale:

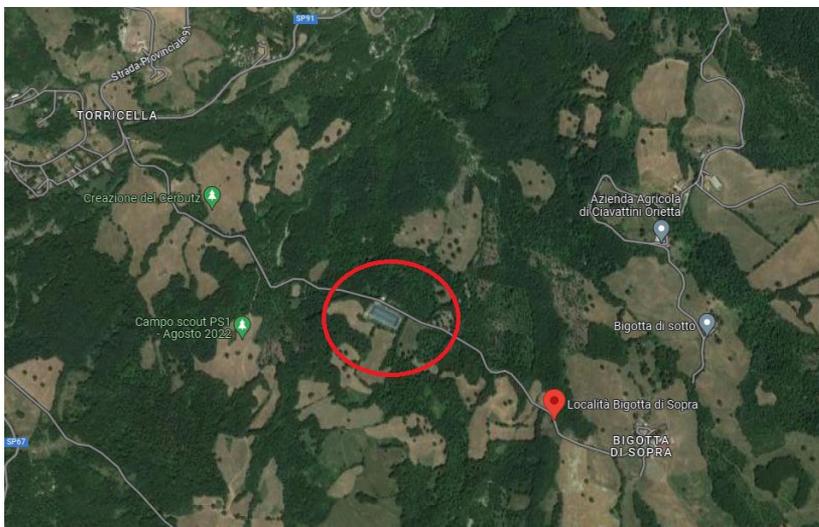
ILARIA SRL con sede in Cesena (FC) CF.: 02274880406

- Provenienza.

I beni risultano in capo all'attuale intestataria a seguito di Atto di Compravendita del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini del 04/08/2020 Repertorio n. 42.476 Raccolta 21.077.

- Descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato sulle alte colline riminesi e precisamente in località Bigotta di Sopra. Si trova all'interno di un tessuto urbanistico agricolo con prevalenza di aree boschive, a ridosso della Strada località Meluzzo.



Il fabbricato è completo di un tettoia di una superficie di mq. 302 circa oltre a n. 3 manufatti, in corpi staccati, per cabina elettrica, cabina pressurizzazione vigili del fuoco e opera di presa di rispettivi mq. 56,70 circa, di mq. 18,70 circa e di mq. 27,81 circa. I manufatti sono posti in corpi staccati sull'area cortilizia e di manovra dell'immobile in oggetto. Il fabbricato ha una struttura elementi prefabbricati in cemento armato.



Gli infissi sono in metallo di colore nero e la pavimentazione interna è in gettata di cemento lavato.



Gli uffici hanno un pavimento in materiale ceramicato e le pareti interne sono tinteggiate. I bagni hanno pavimenti rivestimenti in materiale ceramicato e sono completi di sanitari.



In generali l'immobile necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria e la sistemazione di eventuali opere difformi.

Attualmente l'immobile risulta libero da qualsiasi attività.

Si evidenzia che trattasi di un immobile edificato in prossimità di una sorgente per attingimento di acqua potabile da fonte naturale per la produzione con l'imbottigliamento in loco.

La linea di imbottigliamento non è più presente e al momento non è stato possibile verificare lo stato della fonte. Come dichiarato dalla committenza sono in corso le pratiche per innovare le autorizzazioni scadute.

Il **terreno agricolo**, esterno all'area di pertinenza, è diviso in tre corpi, di cui uno annesso alla area cortilizia del capannone e i restanti due nella vicinanza; si tratta di terreno agricolo con andamento palonaltimetrico di tipo collinare /montano, privi di elementi e/o manufatti che lo delimitano.



- Consistenza.

N.B: viene considerata la consistenza commerciale del fabbricato al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali e per il terreno agricolo vengono considerate le superfici desunte dalle visure catastali.

Capannone

-Capannone artigianale p. Terra	Mq. 2.482,00	al 100% = Mq. 2.482,00
-Uffici al piano Primo	Mq. 276,00	al 100% = Mq. 276,00
-Tettoia	Mq. 302,00	al 10% = Mq. 30,20
-Cabina elettrica	Mq. 56,70	al 50% = Mq. 28,35
-Cabina presurizzazione	Mq. 18,70	al 50% = Mq. 9,35
-Opera di presa	Mq. 27,81	al 50% = <u>Mq. 13,90</u>

Totale mq. commerciali Mq. 2.839,80

Terreno

- Particella 32 ,	Ha: 00.14.52
- Particella 64	Ha: 01.07.84

- Particella **79** Ha: 00.08.20
- Terreno di sedime e di pertinenza Particella **106** Ha: 03.59.62

Totale Ha: 04.90.18

- 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.

Si premette che si tratta di un immobile con una destinazione non comune sul mercato immobiliare, ad accezione della struttura stessa del fabbricato. Pertanto si procederà con la stima del capannone e del terreno agricolo senza valutare la parte di attingimento dell'acqua, non avendo a disposizione elementi oggettivi sui quali basare la stima.

Capannone

L'immobile viene valutato allo stato libero, come da indicazioni della committenza.

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'intero complesso, si procederà alla determinazione del "costo di riproduzione deprezzato", ovvero del costo che sarebbe necessario affrontare all'attualità per riprodurre un edificio di pari caratteristiche a quello oggetto di stima, deprezzato - di volta in volta - di una certa aliquota percentuale per tenere

conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione di ciascun locale.

Per quanto riguarda la vetustà, terrà conto degli elementi accertabili dai documenti che ha potuto reperire, mentre per lo stato di conservazione terrà conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Il costo di costruzione risulta diverso a seconda delle destinazioni e delle finiture. Per quanto riguarda il calcolo del coefficiente di deprezzamento, lo scrivente intende adottare la formula dell'Unione Europea degli Esperti Economici Contabili e Finanziari :

$$D = \frac{(A + 15) 2^A}{140} - 2.86$$

140

in cui A rappresenta gli anni di vita dell'edificio in percentuale della sua presunta durata totale di utilizzo.

I costi medi di costruzione sono desunti dai prezzi di mercato e dalle valutazioni espresse sulla base dell'attuale mercato delle costruzioni industriali, anche in considerazione della superficie complessiva dell'immobile da stimare, consistono:

- Costo di costruzione a nuovo:

-Consistenza commerciale complessiva mq. 2.839,80* €/mq 350,00 =

€. 993.930,00

-Valore allo stato d'uso:

-Euro 993.930,00- 3,57 % (coeff. deprezzamento) = €. 958.446,70

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:

Condizioni (necessita di manutenzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione) = 0,50

Mercato = 0,70

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,90 * 0,50 * 0,70 = \mathbf{0,32}$$

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

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 958.446,70 * 0,32 = \mathbf{\text{€. } 306.702,94}$$

Terreno

- Valutazione:

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato del terreno, lo scrivente adotterà i Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate di Rimini ove si evince un valore per i terreni a Casteldelci (regione agraria n. 4) pari a €/ha. 3.500,00 (terreno equiparato a pascolo).

$$\text{Per cui avremo Ha: } 04.90.18 * \text{€/ha } 3.500,00 = \mathbf{\text{€. } 17.156,30}$$

$$\mathbf{\text{Valore complessivo}} \quad \mathbf{\text{€. } 323.859,24}$$

Il valore non comprende la possibilità di attingimento dell'acqua per l'imbottigliamento in quanto manca la relativa autorizzazione (Richiesta in corso).

- Conclusioni riepilogative.

LOTTO UNICO

Composto da un fabbricato, capannone, con terreno agricolo annesso sito in Comune di Casteldelci (RN), localita Bigotta di Sopra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 37, Particella 106 sub. -, categoria D/1, rendita catastale €.** 12.356,00; con terreno che ne costituisce sedime e area pertinenziale identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 37 Particella 106 Ente Urbano di mq. 35.968 e terreno agricolo di complessivi Ha.01.30.56 identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 37, Particella 32, Particella 64 e Particella 79**, il tutto

in capo alla ditta catastale ILARIA SRL con sede in Cesena (FC) CF.:
02274880406.

-Valore del fabbricato	€. 306.702,94
Valore del terreno	€. <u>17.156,30</u>
Valore complessivo	€. 323.859,24

****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;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * 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.
- *La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto
 rassegna la presente relazione.

Cesena li, 30/06/2023 Geom. Roberto Zanella

