

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

relativa alle unità immobiliari
in comproprietà di

 a Bagno di Romagna (FC)

esperto stimatore: ing. Alberto Tesei

via Cavalcavia 71 - I-47521 Cesena FC - tel. e fax +39 0547 22858
e-mail: tesimalberto@gmail.com - c.f. TSELRT61R26C573T - p. IVA 03916760402

FABBRICATI

1. UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione si trovano nel comune di Bagno di Romagna in Località Paganico; si compongono di un fabbricato residenziale su più livelli (civico n.8) e due fabbricati con funzioni produttive ad uso stalla e fienile (s.n.c.); intorno ad entrambi i fabbricati è presente una corte ad uso esclusivo.

Gli immobili sono ubicati a circa 5 Km a Ovest dal centro di San Piero in Bagno e a circa 8 Km dal centro di Bagno di Romagna; sono raggiungibili dall'uscita *San Piero in Bagno* della superstrada SS3bis (E45).

2. PROPRIETÀ

Le unità immobiliari risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota di 2/18;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota di 12/18;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota di 2/18;
- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota di 2/18.

3. DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima si compongono di un fabbricato a destinazione residenziale e di due fabbricati produttivi ad uso stalla e fienile siti in Località Paganico nel comune di Bagno di Romagna.

Il fabbricato residenziale oggetto di stima, risulta situato all'interno di un'area verde mq 1202 che costeggia la Strada Provinciale 43; nella corte è anche presente un fabbricato accatastato come forno e ripostiglio. La costruzione del fabbricato è avvenuta presumibilmente all'inizio del secolo scorso ed è stata realizzata con murature in pietra che sorreggono coperture a falde con coppi in laterizio. Presenta infissi esterni ed interni in legno e lattonerie in rame. Anche il fabbricato adiacente utilizzato come forno e ripostiglio è stato realizzato con murature in pietra.

Il fabbricato residenziale presenta due livelli fuori terra ed un livello sottostrada; al piano terra si compone di: loggia, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, camera, studio, bagno e disimpegno; tramite una scala interna si raggiunge il primo piano che si compone di disimpegno, bagno, quattro camere e due soffitte. Il piano sottostrada è destinato a locali ad uso ripostigli, sgombero, cantina e legnaia.

Su un lotto limitrofo, separato dal precedente dalla Strada Provinciale 43, sorgono i due fabbricati con funzioni produttive. Questi ultimi sono attualmente utilizzati rispettivamente come stalla e fienile, mentre risultano accatastati come stalla con box e fienili il primo e come deposito attrezzi e ripostigli il secondo.

Le strutture verticali e di copertura del fabbricato utilizzato come stalla sono in elementi metallici, le pareti tamponate con blocchi in calcestruzzo, ed il manto di copertura è realizzato con pannelli in lamiera.

Il fabbricato utilizzato come fienile è in parte realizzato con strutture metalliche con tamponamento in blocchi e copertura in lamiera, ed in parte in muratura in pietra.

4. DATI CATASTALI

L'area sulla quale sorge il fabbricato a destinazione residenziale con l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata al foglio 116, particella 199 (ente urbano) di mq 1202 del Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna. Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì-Cesena - Area catasto fabbricati del Comune di Bagno di Romagna come segue:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
-	116	199	-	A/3	2	14 vani	Totale: 480 m ² Totale escluse aree scoperte 424 m ²	Euro 1.048,41

L'area sulla quale sorge il fabbricato a destinazione produttiva con l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata al foglio 91, particella 119 (ente urbano) di mq 2780 del Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna. Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì-Cesena - Area catasto fabbricati del Comune di Bagno di Romagna come segue:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
-	91	119	-	D/10	-	-	-	Euro 2.255,00

5. CRITERI GENERALI DI STIMA

VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

6. CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato residenziale così come i fabbricati con funzioni produttive risultano occupati ed utilizzati dal signor ██████████

7. VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Bagno di Romagna in zona periferica R1 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 900,00 a € 1.100,00 per le abitazioni civili - stato normale;
- da € 330,00 a € 435,00 per i capannoni tipici.

1 - FABBRICATO RESIDENZIALE (F. 116 P.199)

Sono stati stimati valori pari a circa il 20% inferiori a quelli minimi di tali intervalli considerando la distanza degli immobili dal centro abitato, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 720,00; queste sono poi state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali. Dalle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate come segue: mq 404,46 per l'abitazione, mq 28,47 per il forno ed i ripostigli, mq 43,74 per la corte esterna.

Abitazione:	404,46 x 720,00	=	€ 291.207,60
Forno/ripostigli:	28,47 x 720,00	=	€ 20.496,60
Corte:	43,74 x 720,00	=	€ 31.491,22
Totale 1			€ 322.698,82

2 - FABBRICATI PRODUTTIVI AD USO STALLE E FIENILE (F. 91 P.119)

Sono stati stimati valori pari a circa il 50% inferiori a quelli minimi di tali intervalli viste le caratteristiche e le condizioni dell'immobile, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 165,00; queste sono poi state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali. Dalle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate come segue: mq 707,31 per il fienile con box, mq 44,70 per il deposito attrezzi con ripostigli, mq 90,85 per la corte esterna.

Fienile e box:	707,31 x 165,00	=	€ 116.706,15
Deposito e ripostigli:	44,70 x 165,00	=	€ 7.375,91
Corte:	90,85 x 165,00	=	€ 14.989,62
Totale 2			€ 139.071.69

Totale fabbricati € 322.698,82 + € 139.071.69 = € 461.770,50

Si applica infine una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 415.595,00

Il valore finale delle unità stimate, arrotondato, risulta pari a:

€ 416.000,00 per l'abitazione con corte esterna e servizi ed i due fabbricati ad uso produttivo con corte esterna.

Per quanto riguarda il valore della quota della signora [REDACTED] proprietaria dell'immobile per i 2/18, risulta pari a, arrotondato:

$2/18 \times 416.000,00 = \mathbf{€ 46.000,00.}$

8. ALLEGATI

Allegati:

- A. visure catastali;
- B. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
- C. planimetrie catastali.

TERRENI

1. UBICAZIONE

I terreni oggetto di valutazione si trovano nel comune di Bagno di Romagna in Località Paganico, identificati catastalmente come riportato di seguito.

2. PROPRIETÀ

██████████ risulta proprietaria dei terreni oggetto di valutazione per la quota indicata nella tabella sottostante.

3. VALUTAZIONE E DATI CATASTALI

N.	Catasto	Porz	Classamento	Classe	Consistenza (Ha)	€/Ha	Valore €	Titolarità	QUOTA ██████████
1	F 115 P 13	AA	PRATO	U	1,6400	5000	€8.200,00	2/18	€911,11
		AB	PASCOLO	1	3,3010	4000	€13.204,00	2/18	€1.467,11
2	F 115 P 33	A	SEMINATIVO	5	0,7100	9500	€6.745,00	2/18	€749,44
		B	BOSCO CEDUO	4	1,7130	3600	€6.166,80	2/18	€685,20
3	F 115 P 46	-	BOSCO ALTO	1	2,8000	6500	€18.200,00	2/18	€2.022,22
4	F 115 P 47	-	BOSCO ALTO	1	0,6515	6500	€4.234,75	2/18	€470,53
5	F 115 P 48	-	PASCOLO	1	1,5190	4000	€6.076,00	2/18	€675,11
6	F 115 P 54	-	PASCOLO	1	0,1060	4000	€424,00	2/18	€47,11
7	F 115 P 55	AA	PRATO	U	0,4300	5000	€2.150,00	2/18	€238,89
		AB	SEMINATIVO	5	1,5650	9500	€14.867,50	2/18	€1.651,94
8	F 115 P 56	-	PASCOLO	2	0,5570	4000	€2.228,00	2/18	€247,56
9	F 115 P 57	-	BOSCO CEDUO	2	0,5790	5500	€3.184,50	2/18	€353,83
10	F 115 P 58	-	BOSCO ALTO	1	0,7320	6500	€4.758,00	2/18	€528,67
11	F 115 P 61	-	PASCOLO	2	1,5340	4000	€6.136,00	2/18	€681,78
12	F 115 P 63	-	BOSCO CEDUO	2	6,5040	5500	€35.772,00	2/18	€3.974,67
13	F 115 P 67	-	BOSCO CEDUO	3	0,1060	5500	€583,00	2/18	€64,78

14	F 115 P 68	-	SEMINATIVO	3	1,1340	9500	€10.773,00	2/18	€1.197,00
15	F 115 P 69	-	PASCOLO	2	2,3940	4000	€9.576,00	2/18	€1.064,00
16	F 115 P 85	-	PASCOLO	2	0,1500	4000	€600,00	2/18	€66,67
17	F 115 P 86	-	PASCOLO	1	0,1680	4000	€672,00	2/18	€74,67
18	F 115 P 87	-	PASCOLO	2	0,2788	4000	€1.115,20	2/18	€123,91
19	F 115 P 88	-	PASCOLO	2	0,0112	4000	€44,80	2/18	€4,98
20	F 115 P 90	-	BOSCO ALTO	1	1,3420	6500	€8.723,00	2/18	€969,22
21	F 115 P 95	-	PASCOLO	1	0,0092	4000	€36,80	2/18	€4,09
22	F 116 P 109	-	BOSCO CEDUO	3	0,1135	5500	€624,25	2/18	€69,36
23	F 116 P 110	-	BOSCO CEDUO	2	0,1895	5500	€1.042,25	2/18	€115,81
24	F 116 P 181	AA	PRATO	U	3,5000	5000	€17.500,00	2/18	€1.944,44
		AB	SEMINATIVO	4	0,3492	9500	€3.317,40	2/18	€368,60
25	F 116 P 189	-	PRATO	U	2,4449	5000	€12.224,50	2/18	€1.358,28
26	F 116 P 194	-	SEMINATIVO	4	0,0012	9500	€11,40	2/18	€1,27
27	F 116 P 196	-	RELIT STRAD	-	0,0045	1800	€8,10	2/18	€0,90
28	F 116 P 198	-	SEMINATIVO	4	6,8180	9500	€64.771,00	2/18	€7.196,78
29	F 116 P 22	-	BOSCO ALTO	1	0,1650	6500	€1.072,50	2/18	€119,17
30	F 116 P 23	AA	PRATO	U	0,1100	5000	€550,00	2/18	€61,11
		AB	PASCOLO	1	0,1630	4000	€652,00	2/18	€72,44
31	F 116 P 4	AA	PRATO	U	0,5500	5000	€2.750,00	2/18	€305,56
		AB	SEMINATIVO	4	0,1200	9500	€1.140,00	2/18	€126,67
32	F 116 P 66	-	BOSCO CEDUO	3	2,1260	5500	€11.693,00	2/18	€1.299,22
33	F 116 P 68	AA	PRATO	U	0,6000	5000	€3.000,00	2/18	€333,33
		AB	SEMINATIVO	4	0,0730	9500	€693,50	2/18	€77,06
34	F 118 P 332	-	SEMINATIVO	1	0,0007	9500	€6,65	2/432	€0,03

35	F 118 P 470	-	SEMINATIVO	1	0,0081	9500	€76,95	2/432	€0,36
36	F 118 P 471	-	SEMINATIVO	1	0,0074	9500	€70,30	2/432	€0,33
37	F 118 P 472	-	SEMINATIVO	1	0,0009	9500	€8,55	2/432	€0,04
38	F 118 P 473	-	SEMINATIVO	1	0,0014	9500	€13,30	2/432	€0,06
39	F 118 P 474	-	SEMINATIVO	1	0,0030	9500	€28,50	2/432	€0,13
40	F 118 P 475	-	SEMINATIVO	1	0,0034	9500	€32,30	2/432	€0,15
41	F 118 P 606	-	SEMINATIVO	1	0,0050	9500	€47,50	2/432	€0,22
42	F 118 P 607	-	SEMINATIVO	1	0,0006	9500	€5,70	2/432	€0,03
43	F 118 P 608	-	SEMINATIVO	1	0,0025	9500	€23,75	2/432	€0,11
44	F 118 P 609	-	SEMINATIVO	1	0,0010	9500	€9,50	2/432	€0,04
45	F 118 P 610	-	SEMINATIVO	1	0,0035	9500	€33,25	2/432	€0,15
46	F 118 P 611	-	SEMINATIVO	1	0,0034	9500	€32,30	2/432	€0,15
47	F 118 P 612	-	SEMINATIVO	1	0,0017	9500	€16,15	2/432	€0,07
48	F 118 P 613	-	SEMINATIVO	1	0,0013	9500	€12,35	2/432	€0,06
49	F 118 P 614	-	SEMINATIVO	1	0,0014	9500	€13,30	2/432	€0,06
50	F 118 P 615	-	SEMINATIVO	1	0,0013	9500	€12,35	2/432	€0,06
51	F 118 P 616	-	SEMINATIVO	1	0,0005	9500	€4,75	2/432	€0,02
52	F 118 P 617	-	SEMINATIVO	1	0,0026	9500	€24,70	2/432	€0,11
53	F 118 P 618	-	SEMINATIVO	1	0,0004	9500	€3,80	2/432	€0,02
54	F 118 P 619	-	SEMINATIVO	1	0,0023	9500	€21,85	2/432	€0,10
55	F 118 P 620	-	SEMINATIVO	1	0,0002	9500	€1,90	2/432	€0,01
56	F 118 P 621	-	SEMINATIVO	1	0,0017	9500	€16,15	2/432	€0,07
57	F 118 P 622	-	SEMINATIVO	1	0,0015	9500	€14,25	2/432	€0,07

58	F 118 P 627	-	SEMINATIVO	1	0,0011	9500	€10,45	2/432	€0,05
59	F 118 P 628	-	SEMINATIVO	1	0,0004	9500	€3,80	2/432	€0,02
60	F 118 P 633	-	SEMINATIVO	1	0,0010	9500	€9,50	2/432	€0,04
61	F 134 P 42	-	BOSCO CEDUO	4	0,2950	5500	€1.622,50	2/18	€180,28
62	F 134 P 5	-	PASC CESPUG	U	0,0980	4000	€392,00	2/18	€43,56
63	F 134 P 6	-	PASC CESPUG	U	0,1450	4000	€580,00	2/18	€64,44
64	F 134 P 7	-	BOSCO ALTO	1	5,7910	6500	€37.641,50	2/18	€4.182,39
65	F 91 P 118	-	SEMINATIVO	3	4,0466	9500	€38.442,70	2/18	€4.271,41
66	F 91 P 120	-	SEMINATIVO	4	0,0092	9500	€87,40	2/18	€9,71
67	F 91 P 136	-	PASCOLO ARB	U	0,2160	4000	€864,00	2/18	€96,00
68	F 94 P 92	AA	PRATO	U	0,6800	5000	€3.400,00	2/18	€377,78
		AB	PASCOLO	1	0,2100	4000	€840,00	2/18	€93,33
TOTALE					58,8116		€369.944,20		€41.045,94

Per quanto riguarda il valore della quota dei terreni di proprietà della signora [REDACTED] risulta pari a, arrotondato:
€ 41.000,00.

Cesena, 07/07/2021

Il tecnico

ing. Alberto Tesei