

RELAZIONE TECNICA PERITALE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI "TERRENO AGRICOLO", SITA NEL COMUNE DI FORLÌ (FC), IN VIA MASETTI ANTONIO N°14.

Proprietà: CICOGNANI FIORENZA
Nata a Forlì il 23/11/1951

(c.f.: CCG FNZ 51S63 D704K)

Lo scrivente **Arch. Sandro Turci**, libero professionista in Forlì, con sede legale in Via Giordano Bruno n°58, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n°961, ad espletamento dell'incarico affidatomi dalla proprietà per la determinazione del valore di mercato del "terreno agricolo", sito nel **Comune di Forlì in Via Masetti, n°14**; dopo aver eseguito i necessari accertamenti di ordine urbanistico catastale, svolte le opportune indagini preliminari a livello del locale mercato, sulla base degli elementi raccolti, si pregia di riferire in merito quanto segue. Il terreno in oggetto di stima è situato nel Comune di Forlì, in zona Ronco e servito dai principali servizi.



a) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Il terreno in oggetto è distinto presso il Catasto Terreni del Comune di Forlì come sotto riportato

- Fg. 185, p.lla 205	Semin arbor, sup. 2.657 mq, r.d. € 16,80, red. agrario € 13,72
- Fg. 185, p.lla 206	Semin arbor, sup. 605 mq, r.d € 3,83, red. agrario € 3,12
- Fg. 185, p.lla 207	Prato, sup. 608 mq, r.d € 0,86, red. agrario € 0,64

b) CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL TERRENO:

L'intero terreno in esame risulta identificato all'interno del "territorio urbanizzato e rurale" (art. 43 comma 5, L.R. 20/2000) "USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE".



c) VALUTAZIONE TERRENO - Fg. 185, P.IIa 205-206-207

Trattasi di "Terreno Agricolo" sito in Via Massetti, n°14, Forlì. La consistenza dello stato di fatto è meglio raffigurata all'interno della propria planimetria catastale di riferimento.

Per giungere alla determinazione globale del valore di mercato del bene preso in esame si è adottato il seguente metodo:

Metodo comparativo:

È per certo il criterio più adottato nelle valutazioni di terreni agricoli aventi destinazione simile. È basato sulla ricerca delle quotazioni espresse dallo specifico mercato per terreni aventi le caratteristiche generali e di consistenza simili a quello oggetto della presente indagine, di recente compravenduti nella zona e riferite alla superficie.

Per calcolare il valore di un terreno, è necessario considerare diversi fattori, e ciò può variare a seconda dell'uso previsto e delle caratteristiche del terreno. Per un terreno in generale, alcuni elementi importanti includono:

1. Ubicazione: La posizione geografica del terreno può influenzare significativamente il suo valore.

2. Dimensioni e forma del terreno: La metratura e la forma del terreno sono elementi chiave nella valutazione.

3. Zonizzazione: La destinazione d'uso consentita dalla pianificazione urbanistica o rurale può influire sul valore.

4. Accessibilità: La facilità di accesso al terreno può essere cruciale per la sua valutazione.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, oltre ai fattori sopra citati, è possibile considerare:

1. Qualità del suolo: La fertilità e la composizione del suolo influiscono sul suo valore per usi agricoli.

2. Reddito agrario o domenicale: La valutazione può basarsi sul reddito derivante dall'agricoltura o considerare il suo valore in termini di utilizzo residenziale o commerciale.

Per valutazioni specifiche sulla terra agricola, il reddito agrario, come generato dalle attività agricole, può essere un elemento chiave. Tuttavia, ciò può variare in base alla pratica locale e alle specifiche circostanze del terreno. Consultare un perito agrario o un esperto in valutazioni immobiliari specializzato in terreni agricoli può essere utile per ottenere una valutazione accurata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE e VALORE

Fg. 185, p.IIa 205	Seminativo arbor	2657,00 mq
Fg. 185, p.IIa 206	Seminativo arbor	605,00 mq.
Fg. 185, p.IIa 207	Prato	608,00 mq.

Totale superficie determinata S.U.L.V. Mq. 3.870,00 x €/mq 1,80 = €. 6.966,00

Foglio 185 P.IIa 205-206-207

€. 6.900,00

(Settemilasettequaranta/00 euro)

Si resta a disposizione per fornire ogni chiarimento che eventualmente si rendesse necessario sul proprio operato.

Forlì, 19 Gennaio 2024

In fede
Arch. Sandro Turci

