

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/1950, 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:*

Complesso residenziale (piccolo borgo) sito in Bagno di Romagna, località Selvapiana, Poggio Vecchio, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 79, Particella 228 Sub. 3 graffato con il Sub. 4, Catg. D/10, deposito attrezzi e prodotti agricoli, Foglio 79 Particella 61 Sub. 1 Categ. A/4, abitazione, Foglio 79 Particella 212 Sub. 1 Categ. A3, abitazione, Foglio 79 Particella 212 Sub. 2 Categ. A/3, abitazione, Particella 215 deposito-fienile-ex stalla e **terreno agricolo** identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 79, particelle 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 57, 60, 63, 64, 65, 87, 88, 89, 90 e al Foglio 81 Particelle 98, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 137, 160 e 220 della superficie complessiva di Ha. 29.61.53 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 n.° 4 fabbricati con destinazione residenziale e depositi
attrezzi e materiali agricoli con terreno agricolo annesso sito in Comune di
Bagno di Romagna, localita Selvapiana Poggio Vecchio identificato al
Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 79**,

Particella 228 Sub. 2 graffato con il Sub. 4-, categoria D/10, Rendita
catastale €. 1.876;

Particella 61 Sub. 1 categoria A/4 di classe 2, consistenza 11,5 vani, Rendita
Catastale €. 530,38;

Particella 212 Sub. 1 categoria A/3 di classe 1, consistenza 5,0 vani,
Rendita Catastale €.322,79;

Particella 212 Sub. 2 categoria A/3 di classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita
Catastale €. 290,51;

Particella 215 categoria C/2, consistenza 308 mq., Rendita Catastale €. 843,06 ;

con terreni che ne costituiscono sedime e area pertinenziale identificati al
Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 79**,

Particella 61, Ente Urbano di mq. 350;

Particella 212, Ente Urbano di mq. 252;

Particella 215, Ente Urbano di mq. 234;

Particella 228, Ente Urbano di mq. 3.224.

-Terreno agricolo di complessivi Ha. 29.61.55, identificato al Catasto Terreni
di detto Comune al **Foglio 79**,

Particella 22, Bosco Alto di Classe 1, **Ha: 00.87.30**, Reddito Domenicale
€. 18,03, Reddito Agrario €. 2,71;

Particella 24, Bosco Alto di Classe 1, **Ha: 02.16.40**, Reddito Domenicale €. 44,70,
Reddito Agrario €. 6,71;

Particella 25 AA, Prato di Classe U, **Ha: 01.80.00**, Reddito Domenicale €. 46,48, Reddito Agrario €. 18,59;

Particella 25 AB, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.67.90**, Reddito Domenicale €. 15,78, Reddito Agrario €. 15,78;

Particella 26, Bosco Alto di Classe 1, **Ha: 02.33.40**, Reddito Domenicale €. 48,22, Reddito Agrario €. 7,23;

Particella 27 Vigneto di Classe 2, **Ha: 00.48.50**, Reddito Domenicale €. 26,30, Reddito Agrario €. 42,58;

Particella 28 AA, Prato di Classe U, **Ha: 00.80.00**, Reddito Domenicale €. 20,66, Reddito Agrario €. 8,26;

Particella 28 AB, Seminativo di Classe 5, **Ha: 00.87.10**, Reddito Domenicale €. 6,75, Reddito Agrario €. 17,99;

Particella 29 AA, Prato di Classe U, **Ha: 01.00.00**, Reddito Domenicale €. 25,82, Reddito Agrario €. 10,33;

Particella 29 AB, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.11.30**, Reddito Domenicale €. 2,63, Reddito Agrario €. 2,63;

Particella 31 AA, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.00.34**, Reddito Domenicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,08;

Particella 31 AB, Bosco Alto di Classe 1, **Ha: 02.09.13**, Reddito Domenicale €. 43,20, Reddito Agrario €. 6,48;

Particella 31 AC, Pascolo di Classe 1, **Ha: 00.03.65**, Reddito Domenicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,19;

Particella 31 AD, Pascolo Arboreo di Classe U, **Ha: 00.00.08**, Reddito Domenicale €. 0,01, Reddito Agrario €. 0,01;

Particella 57 AA, Prato di Classe U, **Ha: 00.50.00**, Reddito Domenicale €. 12,91, Reddito Agrario €. 5,16;

Particella 57 AB, Seminativo Arboreo di Classe 5, **Ha: 00.88.30**, Reddito Domenicale €. 11,40, Reddito Agrario €. 20,52;

Particella 60 AA, Seminativo di Classe 2, **Ha: 00.00.88**, Reddito Domenicale €. 0,34, Reddito Agrario €. 0,25;

Particella 60 AB, Pascolo di Classe 1, **Ha: 00.00.32**, Reddito Domenicale €. 0,02, Reddito Agrario €. 0,02;

Particella 63 AA, Vigneto di Classe 2, **Ha: 00.01.80**, Reddito Domenicale €. 0,98, Reddito Agrario €. 1,58;

Particella 63 AB, Seminativo di Classe 4, **Ha: 00.18.60**, Reddito Domenicale €. 4,32, Reddito Agrario €. 4,32;

Particella 64, Seminativo Arborato di Classe 3, **Ha: 00.97.20**, Reddito Domenicale €. 27,61, Reddito Agrario €. 27,61;

Particella 65 AA, Prato di Classe U, **Ha: 02.50.00**, Reddito Domenicale €. 64,56, Reddito Agrario €. 25,82;

Particella 65 AB, Seminativo di Classe 4, **Ha: 02.04.95**, Reddito Domenicale €. 47,63, Reddito Agrario €. 47,63;

Particella 87, Pascolo Arborato di Classe U, **Ha: 00.18.90**, Reddito Domenicale €. 0,98, Reddito Agrario €. 0,49;

Particella 88, Bosco Alto di Classe 1, **Ha: 00.21.20**, Reddito Domenicale €. 4,38, Reddito Agrario €. 0,66;

Particella 89, Seminativo Arborato di Classe 3, **Ha: 01.49.80**, Reddito Domenicale €. 42,55, Reddito Agrario €. 42,55;

Particella 90, Seminativo di Classe 3, **Ha: 00.19.70**, Reddito Domenicale €. 4,58, Reddito Agrario €. 4,58, oltre

al **Foglio 81**,

Particella 98 AA, Seminativo di Classe 3 **Ha: 01.30.24**, Reddito Domenicale €. 30,27, Reddito Agrario €. 30,27;

Particella 98 AB, Pascolo Arborato di Classe U **Ha: 00.10.86**, Reddito Domenicale €. 0,56, Reddito Agrario €. 0,28;

Particella 99, Seminativo di Classe 3, **Ha: 01.43.80**, Reddito Domenicale €. 33,42, Reddito Agrario €. 33,42;

Particella 100, Seminativo di Classe 3, **Ha: 00.32.40**, Reddito Domenicale €. 7,53, Reddito Agrario €. 7,53;

Particella 103, Seminativo di Classe 3, **Ha: 00.07.00**, Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario €. 1,63;

Particella 104, Seminativo di Classe 3, **Ha: 00.04.80**, Reddito Domenicale €. 1,12, Reddito Agrario €. 1,12;

Particella 105, Seminativo di Classe 3, **Ha: 01.41.70**, Reddito Domenicale €. 32,93, Reddito Agrario €. 32,93;

Particella 106, Seminativo Arborato di Classe 3, **Ha: 00.76.40**, Reddito Domenicale €. 21,70, Reddito Agrario €. 21,70;

Particella 137, Seminativo Arborato di Classe 3, **Ha: 00.65.50**, Reddito Domenicale €. 18,61, Reddito Agrario €. 18,61;

Particella 160, Prato di Classe U, **Ha: 00.94.10**, Reddito Domenicale €. 24,30, Reddito Agrario €. 9,72;

Particella 220 Pascolo Cespugliato di Classe U, **Ha: 00.08.00**, Reddito Domenicale €. 0,21, Reddito Agrario €. 0,12;

il tutto in capo alla ditta catastale:

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

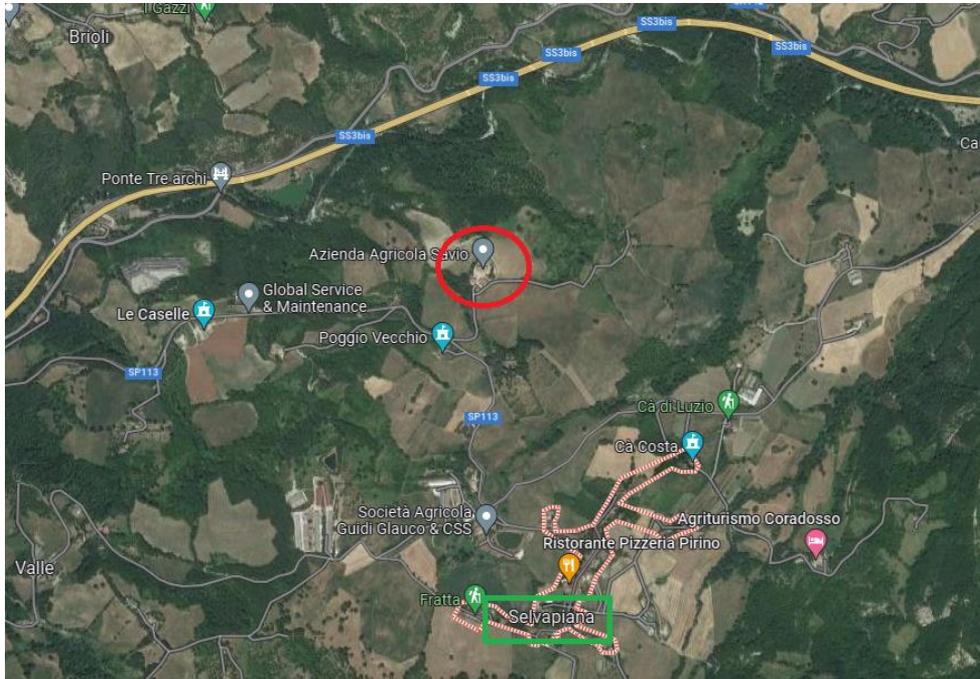
- Provenienza.

I beni risultano in capo all'attuale intestataria a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Forlì del 14/11/2007 Repertorio n. 2017.

Trascrizione n. 13.090.1/2007 Reparto PI di Forlì.

- Descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato sulle alte colline della Valle del Savio, precisamente in località Selvapiana, Borgo Poggio Vecchio. Si tratta in effetti di un piccolo Borgo con fabbricati adibiti ad abitazioni e fabbricati adibiti a servizi agricoli oltre a terreno agricolo.

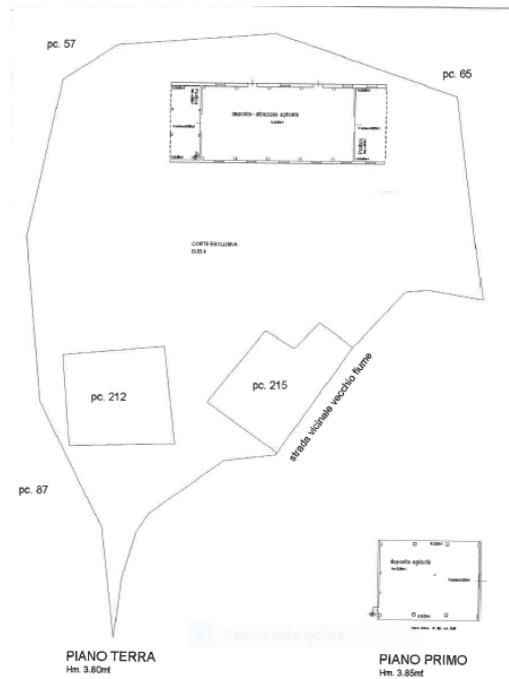


Il complesso immobiliare è raggiungibile percorrendo la Strada Statale E45 in direzione Roma scegliendo l'uscita di Quarto o di San Piero in Bagno per giungere in località Selvapiana, ove a nord del paese è posto il borgo di Poggio Vecchio.



- Descrizione dei singoli fabbricati

1-Deposito e attrezzaia agricola identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, località Selvapiana, al Foglio 79 con la Particella 228 Subalterno 3 graffato con il Subalterno 4 che costituisce la corte esclusiva.



Trattasi di un fabbricato con struttura in sasso stuccato copertura a due falde e una porzione della parte centrale al piano primo, solaio in elementi prefabbricati.. La pavimentazione interna è in cemento, gli infissi sono in ferro con portone a due ante e finestra a vasista con vetro.



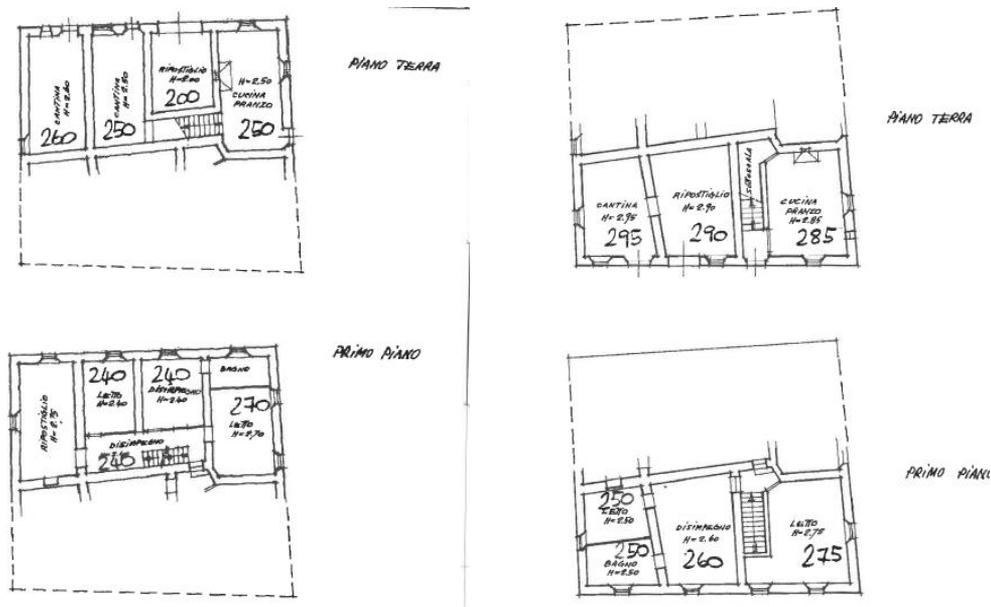
Al momento del sopralluogo era utilizzato in parte come fienile e in parte come ovile.

Sono necessari piccoli lavori di manutenzione interna.

Al fabbricato è assegnata catastalmente la corte esclusiva (Sub. 4) che comprende tutta l'area della particella 228 che condivide con i fabbricati identificati con la Particella 212 Subaltrni 1 e 2 (destinazione residenziale A/3), fabbricato identificato con la Particella 215, magazzini/deposito.

Si evidenzia che la Strada Vicinale Vecchio Fiume in loco ha un percorso diverso rispetto a quello rappresentato in mappa, quindi l'area cortilizia del borgo comprende anche l'accesso al fabbricato identificato con la Particella 61 Sub. 1.

2-Fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, località Selvapiana, al Foglio 79 con la Particella 212 Subalterni 1 e 2.



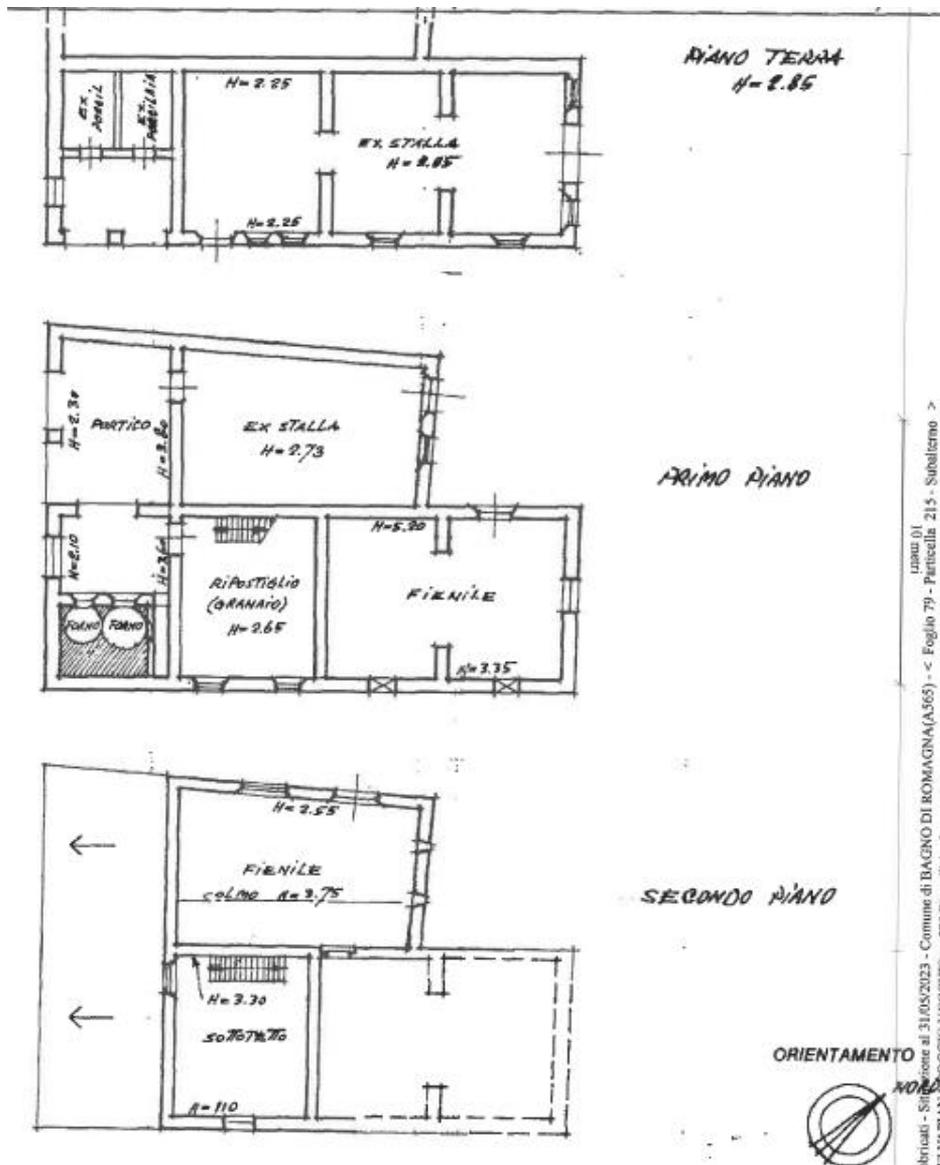
Trattasi di un fabbricato indipendente che si eleva su due piani fuori terra con struttura in sacco stuccato con tetto avente una struttura in legno a due falde con manto di copertura in coppi. Infissi in legno con scuroni



Internamente il fabbricato si presenta in cattivo stato ed inagibile con solai parzialmente crollati, mancanza di infissi, di impianti e con la presenza di crepe. L'accesso al fabbricato avviene tramite la corte esclusiva del fabbricato /deposito identificato catastalmente con la Particella 228 subb. 3 e 4.



3-Fabbricato ex stalla adibito a fienile e ripostiglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, località Selvapiana, al Foglio 79 con la Particella 215.



Trattasi di un fabbricato indipendente che si eleva su due piani fuori terra oltre un piano sottotetto; ha una struttura in sacco stuccato con tetto in parte a due falde e una parte ad una falda. Infissi in legno.

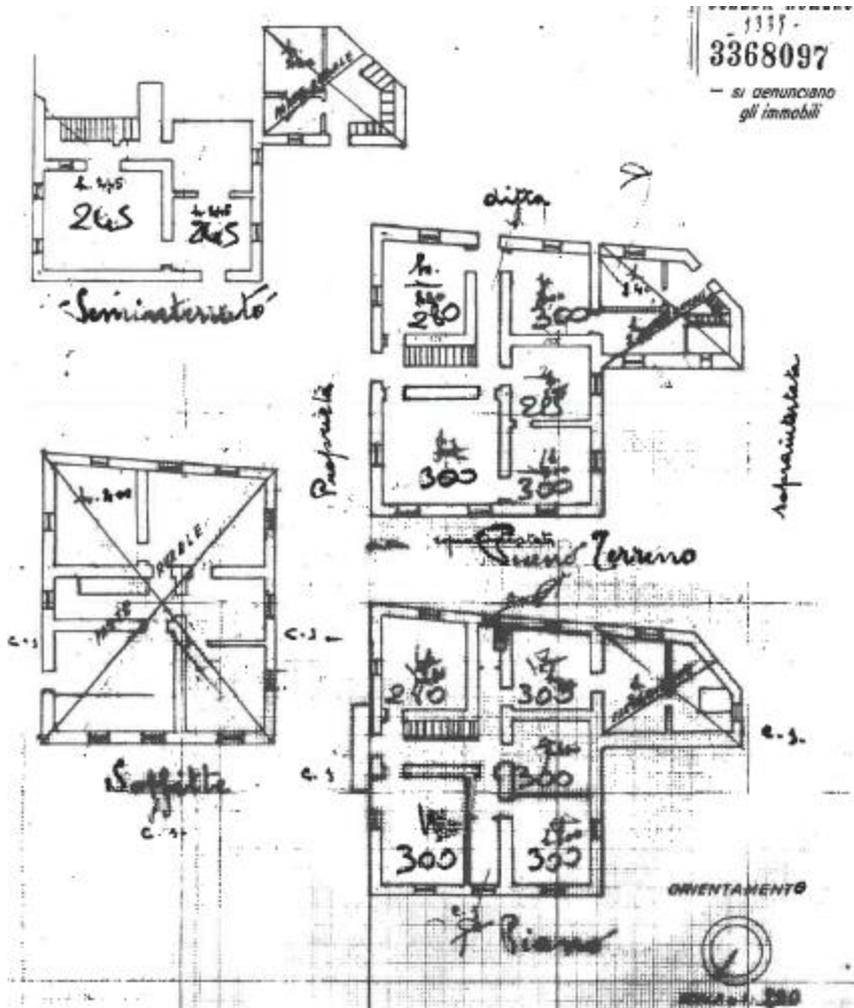


Attualmente il fabbricato è in disuso, il piano terra con la presenza di forno e adattato a cucina potrebbe essere parzialmente utilizzato, mentre i restanti vani sono attualmente in disuso.



4-Fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, località Selvapiana, al Foglio 79 con la Particella 61, Subaletrno 1.

La planimetria catastale che segue non identifica esattamente lo stato dei luoghi.



Trattasi del fabbricato padronale che si eleva per n. 2 piani fuori terra oltre alla soffitta e una parte di piano seminterrato.

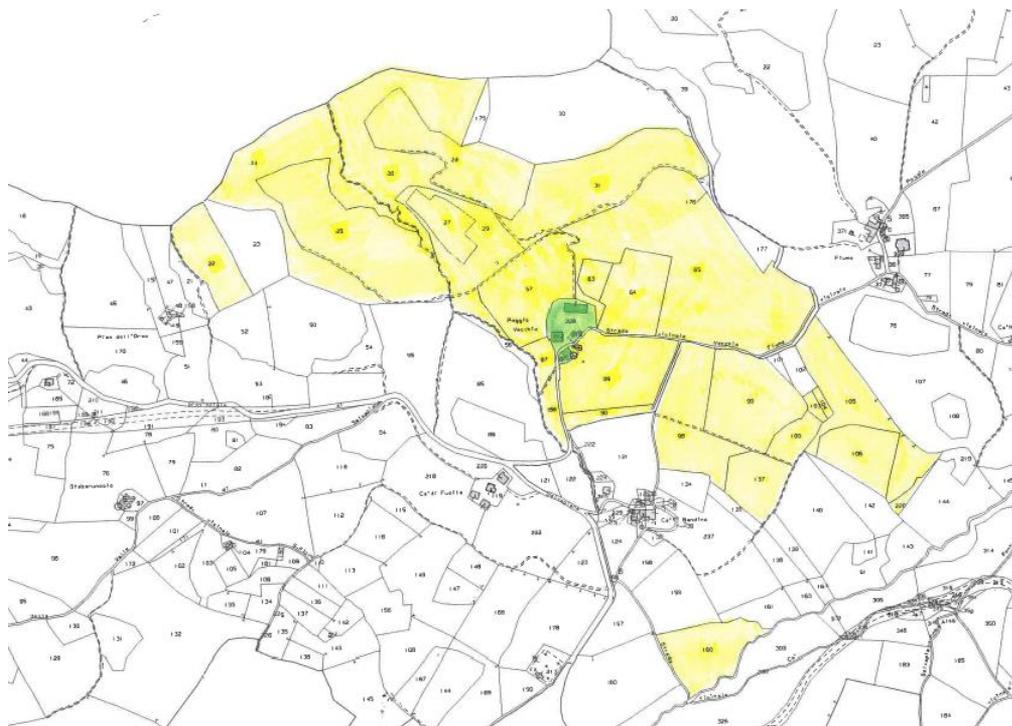


Il fabbricato dispone di una sua area esclusiva che era delimitata dal percorso stradale, oggi modificato, da rendere tutta l'area del borgo come parte della corte di tutti i fabbricati.

Il fabbricato ha una struttura in sacco stuccato con solaio di copertura in legan, di recente ristrutturazione, mentre tutta la parte interna del fabbricato è inagibile; mancano solai, infissi, controsoffitti divelti, assenza di impinti.

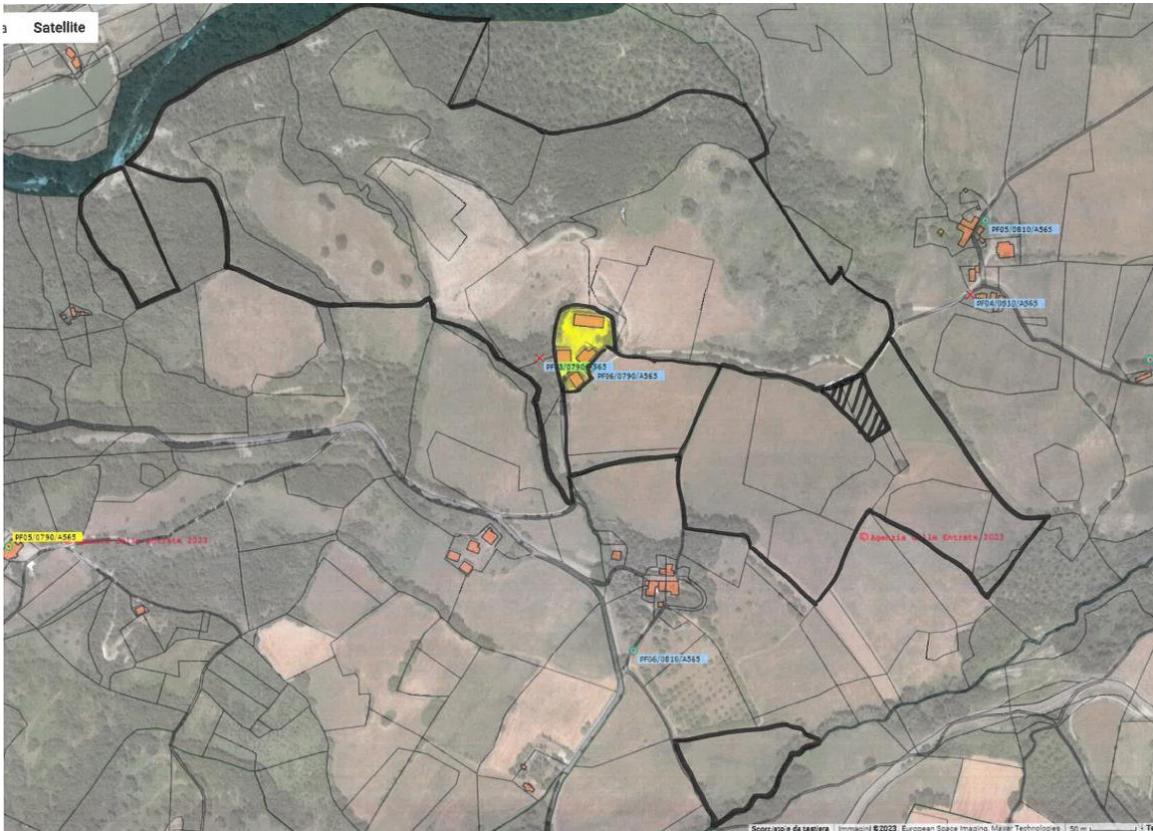


5-Il terreno agricolo ha una superficie complessiva Ha. 29.61.55, catastalmente è diviso in tre corpi, di cui uno collegato drettamente all'area dei fabbricati, i restanti due corpi sono separati.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

Ha un andamento planoaltimetrico di tipo collinare/montano con aree boscate e per altre adibite a pascolo e seminativo a rotazione.



I confini del terreno non sono materializzati in loco, salvo confini naturali definiti da fossi e strade.

Attualmente il terreno era condotto in affitto da un agricoltore del luogo con la parte pianeggiante (circa il 50% del terreno complessivo) coltivata con seminativo e pascolo, mentre la parte restante è boschiva e calanchiva.



- Consistenza.

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

1-Deposito e attrezzaia Particella 228 Subalterno 3 graffato con il Subalterno 4

-Deposito p. Terra Mq. 290,00 al 100% = Mq. 290,00
-Portici p. Terra Mq. 112,00 al 35% = Mq. 39,20
-Deposito p.Primo Mq. 186,00 al 100% = Mq. 186,00
-Terreno di sedime e di pertinenza (Partic. 228) catastalmente assegato al deposito ma a servizio di tutti i fabbricati Mq, 3.224 al 5% = Mq. 161,20

Totale mq. commerciali Mq. 676,40

2a-Fabbricato residenziale Particella 212 Subalterni 1

-Piano Terra Mq. 124,00 al 100% = Mq. 124,00
-Piano Primo Mq. 124,00 al 100% = Mq. 124,00

Totale mq. commerciali Mq. 248,00

2b-Fabbricato residenziale Particella 212 Subalterni 2

-Piano Terra Mq. 131,00 al 100% = Mq. 131,00
-Piano Primo Mq. 131,00 al 100% = Mq. 131,00

Totale mq. commerciali Mq. 262,00

3-Fabbricato ex stalla adibito a fienile e ripostiglio Particella 215

-Piano Terra Mq. 138,00 al 100% = Mq. 138,00
-Piano Primo Mq. 212,00 al 100% = Mq. 212,00
-Piano Secondo Mq. 97,00 al 25% = Mq. 24,25

Totale mq. commerciali Mq. 374,25

4-Fabbricato residenziale Foglio 79 con la Particella 61, Subalterno 1

-Piano Terra Mq. 180,00 al 100% = Mq. 180,00
-Piano Primo Mq. 164,00 al 100% = Mq. 164,00

-Piano Secondo -soffitta- Mq. 97,00 al 100% = Mq . 97,00

-Piano Seminterrato Mq. 73,00 al 100%= Mq. 73,00

Totale mq. commerciali = Mq. 514,00

Terreno Agricolo

Foglio 79

- Particella 22	Ha: 00.87.30
- Particella 24	Ha: 02.16.40
- Particella 25AA	Ha: 01.80.00
- Particella 25AB	Ha: 00.67.90
- Particella 26	Ha: 02.33.40
- Particella 27	Ha: 00.48.50
- Particella 28AA	Ha: 00.80.00
- Particella 28AB	Ha: 00.87.10
- Particella 29AA	Ha: 01.00.00
- Particella 29AB	Ha: 00.11.30
- Particella 31AA	Ha: 00.00.34
- Particella 31AB	Ha: 02.09.13
- Particella 31AC	Ha: 00.03.65
- Particella 31AD	Ha: 00.00.08
- Particella 57AA	Ha: 00.50.00
- Particella 57AB	Ha: 00.88.30
- Particella 60AA	Ha: 00.00.88
- Particella 60AB	Ha: 00.00.32
- Particella 63AA	Ha: 00.01.80
- Particella 63AB	Ha: 00.18.60
- Particella 64	Ha: 00.97.20
- Particella 65AA	Ha: 02.50.00

- Particella 65AB	Ha: 02.04.95
- Particella 87	Ha: 00.18.90
- Particella 88	Ha: 00.21.20
- Particella 89	Ha: 01.49.80
- Particella 90	Ha: 00.19.70

Foglio 81

- Particella 98AA	Ha: 01.30.24
- Particella 98AB	Ha: 00.10.86
- Particella 99	Ha: 01.43.80
- Particella 100	Ha: 00.32.40
- Particella 103	Ha: 00.07.00
- Particella 104	Ha: 00.04.80
- Particella 105	Ha: 01.41.70
- Particella 106	Ha: 00.76.40
- Particella 137	Ha: 00.65.50
- Particella 160	Ha: 00.94.10
- Particella 220	<u>Ha: 00.08.00</u>

Totale Ha: 29.61.55

- 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.

I fabbricati vengono valutati allo stato libero, come da indicazioni della committenza.

Trattandosi di immobili di tipologia particolari non si riscontrano sul mercato immobiliari dei comparabili, pertanto 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.

Nel nostro caso si ritiene di parametrare i fabbricati ad uso servizio ai capannoni civili per simili tipologia di destinazione (minimo €/mq. 180,00 massimo €/mq. 350,00) e per i fabbricati residenziali allo stato grezzo (visto lo stato dei fabbricati si ritiene che gli stessi siano equiparabili allo stato grezzo), il prezzo dettato dall' Istat per l'anno 2022 è pari a €/mq.431,66.

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 :

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

140

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

- Costo di ricostruzione dei fabbricati:

Consistenza commerciale complessiva dei Fabbricati di servizio:

- mq. 1.050,65 * €/mq 265,00 = €. 278.422,25

-Valore allo stato d'uso (si considera una vestustà di anni 50):

-Euro 278.422,25 – 37,32 % (coeff. deprezzamento) = €. 103.907,18

Consistenza commerciale complessiva dei Fabbricati residenziali:

- mq. 1.024,00 * €/mq 431,66 = €. 442.019,84

-Valore allo stato d'uso (si considera una vestustà di anni 50):

-Euro 442.019,84 – 37,32 % (coeff. deprezzamento) = €. 164.961,80

Terreno agricolo

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato del terreno, lo scrivente adotterà, una prima stima sulla del Valore Agricolo Medio della Provincia di Forlì-Cesena, che per l'annualità 2022 è pubblicato sul BUR n. 127 del 06/05/2022 ove si evince un valore per i terreni adibiti bosco ceduo degradato è ad Ettaro pari a €3.600,00; per i terreni impiantati a pascolo €4.000,00 ad Ettaro; mentre per i terreni impiantati a prato un valore ad Ettaro pari a €5.000,00, per i terreni impiantati a seminativo un valore ad Ettaro pari €9.500,00 e per i terreni impiantati a vigneto un valore ad Ettaro pari a €20.900,00, per cui avremo:

V. porzione a bosco alto = Mq. 76.743 catastali * €/mq. 0,55 = €. 42.208,65

V. porzione a pascolo = Mq. 4.181 catastali * €/mq. 0,40 = €. 1.672,40

V. porzione a prato = Mq. 84.240 catastali * €/mq. 0,50 = €. 27.945,50

V. porzione a seminativo=Mq.125.961catastali * €/mq. 0.95= €. 119.662,95

€. 189.818,77

Si ritiene di effettuare una seconda stima sulla base dei comparativi reperiti in loco per terreni in vendita:

Comparativi sul mercato immobiliare

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo suddiviso in bosco e sminativo per una superficie complessiva di mq. 4770,00	4.770	€ 6.500	€ 1,36
Bagno di Romagna terreno agricolo del tipo misto facilmente raggiungibile dalla principale via	227.980	€ 58.000	€ 0,25
Sulle prime coline nei pressi di San Piero in Bagno terreni suddivi in tre corpi con affaccio su strada principale.	100.000	€ 80.000	€ 0,80
		VALORE MEDIO	€ 0,80

Applicando il Valore Medio ottenuto dai comparativi di mercato avremo un valore dei terreni pari a: $Ha = 29.61.55 * \text{€}/Ha = 8.000,00 = \text{€. } 236.924,00$

Considerato l'ubicazione dei terreni, il fatto che non si tratta di un unico corpo aziendale e considerato lo stato manutentivo e utilizzazione dei terreni si ritiene equo applicare la media dei due valori ottenuti da Valutazione del Mercato Immobiliare e Valutazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Valore Complessivo del terreno agricolo ($\text{€. } 236.924,00 + \text{€. } 189.818,77$): 2 =

€. 213.371,39

- Conclusioni riepilogative.

Fondo agricolo con piccolo borgo composto da n.° 4 fabbricati di cui n. 2 destinazione residenziale e n.2 a destinazione depositi attrezzi e materiali agricoli con terreno agricolo sito in Comune di Bagno di Romagna, localita Selvapiana Poggio Vecchio identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 79, Particella 228 Sub. 2 graffato con il Sub. 4-, Particella 61 Sub. 1, Particella 212 Sub. 1 Particella 212 Sub. 2,**

Particella 215, con terreni che ne costituiscono sedime e area pertinenziale identificati al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 79**, Particella 61, Ente Urbano di mq. 350; Particella 212, Ente Urbano di mq. 252; Particella 215, Ente Urbano di mq. 234; Particella 228, Ente Urbano di mq. 3.224.

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

-Valore Fabbricati di Servizio €. 103.907,18

-Valore Fabbricati Residenziali €. 164.961,80

-Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 79**, Particelle, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 57, 60, 63, 64, 65, 87, 88, 89, 90 e al **Foglio 81** Particelle 98, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 137, 160 e 220 della superficie complessiva di Ha. 29.61.53 catastali,

Valore del terreno agricolo €. 213.371,39

Valore complessivo €. 482.240,37

**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 lì, 28/06/2023

Geom. Roberto Zanella

