

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in 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:*

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

- Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in località di Carpineta, in via del Castello SNC identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 223, Particella 98, Sub. 1, cat. B/1 rispettiva area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 223, particella 98, ente urbano di mq. 7.141,00.

- Terreno sito in Cesena (FC), adiacente agli immobili di cui sopra, identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 223, particella 273 della superficie complessiva di ha. 00.66.71, qualità frutteto.

- 1.0) Premessa:

Nelle date di 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 un fabbricato associabile a Palazzo/Villa (ex seminario) terreno di pertinenza sito in Comune di Cesena (FC), località di Carpineta, in via del Castello SNC, identificati catastalmente al **Foglio 223,**

Particella 98 sub. 1, categoria B/1, classe 2, consistenza mc. 7.459,00 superficie catastale mq. 1.787,00, rendita catastale €. 5.393,16;

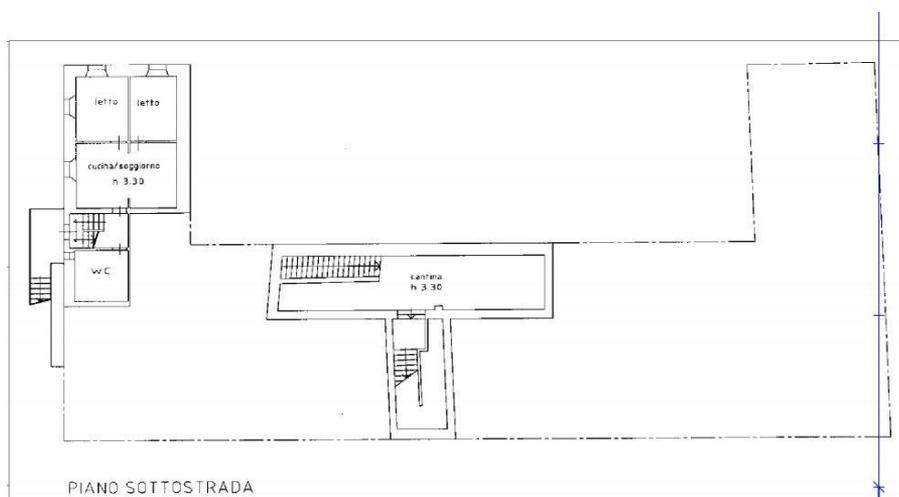
con terreno che ne costituisce corte e sedime, distinto al **Catasto Terreni al Foglio 223,**

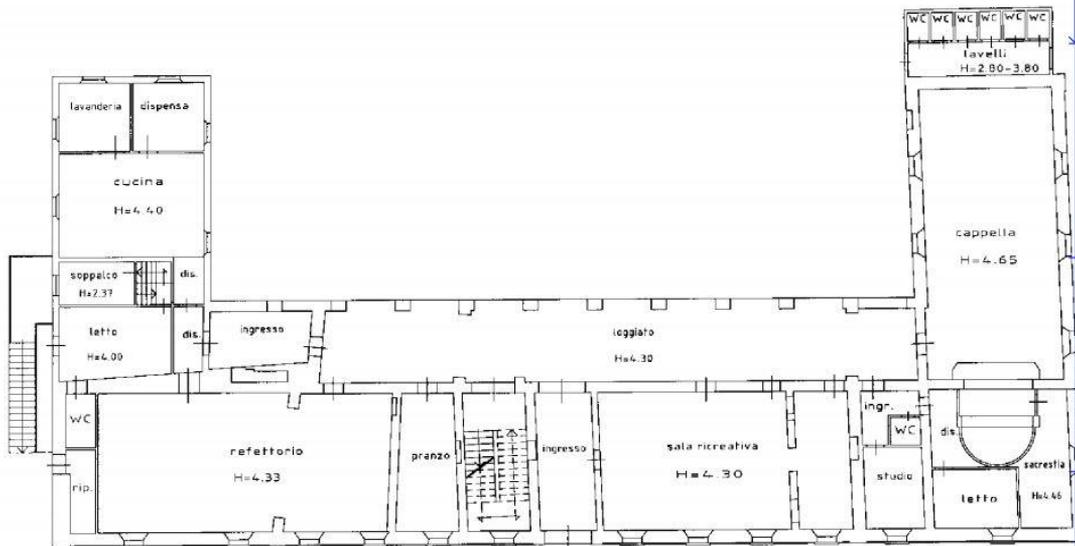
Particella 98, Ente Urbano di mq. 7.141,00 (catastali);

Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al **Foglio 223, Particella 273, qualità frutteto, classe 3 superficie ha. 00.66.71, rendita dominicale €. 117,14, rendita agrario €. 60,29;**

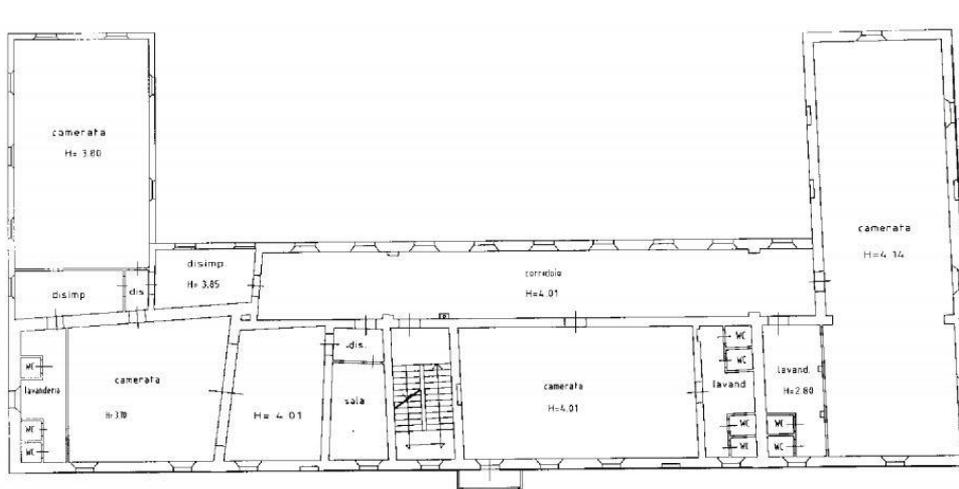
In capo alla ditta catastale:

Ilaria srl, con sede in Cesena (FC) CF. 02274880406 proprietà per 1/1

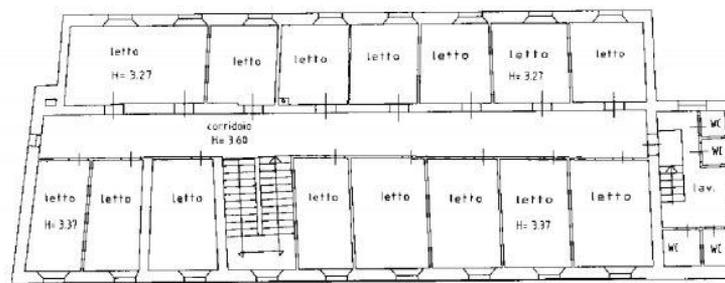




PIANO TERRA



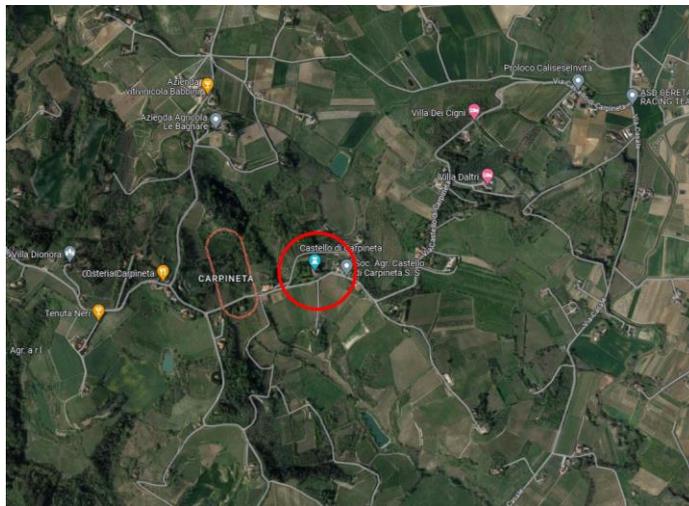
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

- Descrizione

Trattasi di immobile a destinazione seminario, associabile a palazzo/villa, situata a Cesena, località di Carpineta, in via Carpineta SNC. È raggiungibile principalmente grazie a mezzi privati in quanto l'orografia del territorio è principalmente collinare. Nonostante la posizione dell'edificio, risulta molto vicina ai servizi principali situati principalmente a Cesena.



- Descrizione generale dell'immobile



Il palazzo, una struttura in pietra e mattoni che si erige su un poggio. Si eleva per 4 piani di cui 3 fuori terra, la cui datazione dell'insediamento risale al 1400. L'attuale conformazione risale presumibilmente al 1860, e al 1900, utilizzato per i primi anni del 1900 e poi abbandonato. Il piano interrato di dimensioni mq. 153,00 circa accoglie una cantina e un piccolo alloggio. Il piano terra catastalmente accoglie i servizi principali all'ex seminario quali refettorio, sale ricreative e di studio, oltre che la cappella e la sacrestia che complessivamente si sviluppano in mq. 757,00.

Al piano primo sono presenti quattro camerate con 3 blocchi di bagni e servizi e la dimensione dell'interno piano risulta essere di mq. 716,00. Al secondo ed ultimo piano abbiamo un'ulteriore zona notte divisa in camere da letto, con un blocco di lavanderia e bagni a servizio di tutto il piano, di complessivi mq. 333,00.



Attualmente parte dell'ala di sinistra risulta crollata e, internamente la situazione è pessima, mancano tutti gli impianti, gli infissi, i pavimenti sono in cattivo stato e l'intonaco per porzioni distaccato.



L'area di pertinenza alla data del sopralluogo era in stato di abbandono.

Adiacente al poggio si sviluppa un terreno di pertinenza accatastato a frutteto di complessivi ha. 00.66.71 che alla data del sopralluogo risulta incolto.

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

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Piano Sottostrada appartamento	Mq. 65,50 al 50% =	Mq. 32,75
Piano Sottostrada Cantina	Mq. 75,00 al 25% =	Mq. 18,75
Piano Terra Loggiato	Mq. 109,00 al 35% =	Mq. 38,15
Piano Terra Soppalco	Mq. 12,50 al 25% =	Mq. 3,12
Piano Terra ambienti ricreativi	Mq. 632,00 al 100% =	Mq. 632,00
Piano Primo ambienti da Letto e servizi	Mq. 691,00 al 100% =	Mq. 691,00
Piano Primo Balconcino	Mq. 3,40 al 25% =	Mq. 0,85
Piano Secondo ambienti da letto e servizi	Mq. 308,00 al 100% =	<u>Mq. 308,00</u>
	Complessivamente	Mq. 1.724,62

- 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.

Premesso che trattasi di un immobile sicuramente di pregio sotto il profilo architettonico ma di una tipologia per il quale non si riscontrano comparabili sul mercato immobiliare. Pertanto, la valutazione che segue non potrà essere supportata da elementi oggettivi al di fuori delle superfici documentate dalle planimetrie catastali. 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 con il costo di ricostruzione a nuovo decurtato con dei coefficienti di merito che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche.

- Costo di costruzione a nuovo:

- Consistenza commerciale complessiva:

Mq. 1.724,62 * €. 1.100,00 =

€. 1.897.082,00.

7

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 (libero) = 1,00

Condizioni estrinseche (posizione decentrata) = 0,70

Mercato = 0,70

Condizioni intrinseche (pessime) = 0,50

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 1,00 * 0,70 * 0,70 * 0,50 = \mathbf{0,25}$$

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

$$V. \text{ € } 1.897.082,00 * 0,25 = \text{ € } 474.270,50.$$

- Consistenza terreno.

- Frutteto (destinazione catastale) Mq. 6.671 catastali
- Terreno di pertinenza e sedime Mq. 7.141 catastali
- Terreno complessivo Mq. 13.812 catastali

- 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

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore dei terreni a prato nel Comune di Cesena, località Carpineta (regione agraria n. 3) è pari a €/ha. 4.000,00

CULTURE	REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE - ZONA C Comuni di: DOVADOLA, GALEATA, ROCCA SAN CASCIANO, TREDIZIO				REGIONE AGRARIA N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE Comuni di: BORGHI, MERCATO SARACENO, MONTIANO, RONCOFREDDO, SALSINA, SOGLIANO AL RUBICONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO AD ALTO FUSTO DA 0 A 25 ANNI	4000				6000			
BOSCO AD ALTO FUSTO OLTRE 25 ANNI	5000				7000			
BOSCO CEDUO - DEGRADATO	2000				4000			
BOSCO CEDUO - GOVERNATO	4000				6000			
CASTAGNETO DA FRUTTO - DEGRADATO	2000				4000			
CASTAGNETO DA FRUTTO - GOVERNATO	5000				7000			
CASTAGNETO DA PALERIA	3000				5000			
COLTIVO ABBANDONATO	3000				5000			
FRUTTETO DI ACTINIDIA	23750	SI	SI		30400	SI	SI	
FRUTTETO DI DRUPACEE	18000				22500			
FRUTTETO DI POMACEE	19800				23400			
FRUTTETO IRRIGUO DI DRUPACEE	20700				27000			
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	21600				27900			
INCOLTO STERILE	1000				2000			
ORTO IRRIGUO E/O CULTURA FLOREALE	20000				28000			
PASCOLO	3000				4000			
PIOPPETTO DA 0 A 7 ANNI	11000				13000			
PIOPPETTO OLTRE 7 ANNI	15000				18000			
PRATO	6000				9000			
SEMINATIVO	11400				17000			
ULIVETO	20000				26000			

-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 indicato dall'Agenzia delle Entrate di Forlì- Cesena, per cui pari a:

Valore del terreno Mq. 13.812 x € 0,40 = **€ 5.524,80.**

- Conclusioni riepilogative.

LOTTO UNICO

Immobile sito in Comune di Cesena (FC), in località di Carpineta, in via del castello SNC identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 223, Particella 98, Sub. 1, cat. B/1 rispettiva area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 223, particella 98, Ente Urbano di mq. 7.141,00.

- Valore venale del fabbricato alla data della relazione €. 474.270,50.
- Valore venale del terreno alla data della relazione €. 5.524,80.
- Valore complessivo del lotto alla data della relazione €. 479.795,30.

**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.
- *La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

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

Cesena lì 03/07/2023

Geom. Roberto Zanella

