

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

PERIZIA DI STIMA DELLE PORZIONI DI TERRENO SITE IN COMUNE DI CASALFIUMANESE – PROPRIETÀ COMUNE DI CASALFIUMANESE



PREMESSA:

Con la presente il sottoscritto Geometra Davide Scheda, con studio in Imola Via Emilia n°147, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Bologna al n. 3630, per incarico ricevuto dalla Sig.ra Poli Beatrice in qualità di rappresentante del Comune di Casalfiumanese, formula la seguente relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato e valore agricolo medio delle proprietà indicate di seguito.

Per i contenuti riportati nel presente documento sono state utilizzate le definizioni tecniche e finanziarie riportate dagli IVS (*International Valuation Standard*), dal Codice delle valutazioni Immobiliari, nonché dalle Linee Guida per la valutazione degli immobili, allo scopo di presentare prescrizioni condivise per la valutazione degli immobili. Nel quadro di quanto sopra riportato, la perizia è stata eseguita nel modo più obbiettivo, considerando che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà degli immobili che gli è stata sottoposta, e non è in alcun modo, coinvolto nel processo decisionale per la eventuale concessione di credito da parte di Banche o Istituti Finanziari di altra natura, nonché nel monitoraggio del credito stesso.

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

PROPRIETÀ:

Comune di Casalfiumanese, C.F. 82002150371 proprietà per 1/1.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare risulta essere censita presso l'Ufficio del Territorio di Bologna, Catasto dei Fabbricati, ex N.C.E.U. nel Comune di Casalfiumanese con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 47 Mappale 72 qualità Pascolo classe 01, consistenza 2472 m²;
- Foglio 47 Mappale 88 qualità Seminativo classe 04, consistenza 12422 m²;
- Foglio 67 Mappale 71 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 2594 m²;
- Foglio 67 Mappale 72 qualità Seminativo classe 03, consistenza 900 m²;
- Foglio 67 Mappale 81 qualità Incolto Produttivo classe U, consistenza 5266 m²;
- Foglio 67 Mappale 88 qualità Incolto Produttivo classe U, consistenza 1324 m²;
- Foglio 67 Mappale 94 qualità Bosco Ceduo classe 01, consistenza 521 m²;
- Foglio 67 Mappale 95 qualità Seminativo classe 03, consistenza 557 m²;
- Foglio 76 Mappale 12 AA qualità Seminativo classe 04, consistenza 130000 m²;
- Foglio 76 Mappale 12 AB qualità Pascolo classe 02, consistenza 35180 m²;
- Foglio 77 Mappale 43 qualità Seminativo classe 02, consistenza 6438 m²;
- Foglio 77 Mappale 46 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 10300 m²;
- Foglio 77 Mappale 51 qualità Incolto Produttivo classe U, consistenza 4128 m²;
- Foglio 77 Mappale 68AA qualità Seminativo classe 2, consistenza 405 m²;
- Foglio 77 Mappale 68AB qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 271 m²;
- Foglio 77 Mappale 73 qualità Seminativo classe 02, consistenza 32536 m²;
- Foglio 78 Mappale 10 qualità Seminativo classe 02, consistenza 260 m²;
- Foglio 78 Mappale 105 qualità Seminativo classe 02, consistenza 3268 m²;
- Foglio 78 Mappale 108 qualità Seminativo classe 02, consistenza 4908 m²;
- Foglio 78 Mappale 109 qualità Seminativo classe 02, consistenza 6482 m²;
- Foglio 78 Mappale 11 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 872 m²;
- Foglio 78 Mappale 113 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 754 m²;
- Foglio 78 Mappale 114 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 688 m²;
- Foglio 78 Mappale 12 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 6012 m²;
- Foglio 78 Mappale 128 qualità Seminativo classe 02, consistenza 698 m²;
- Foglio 78 Mappale 13 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 1460 m²;
- Foglio 78 Mappale 14 qualità Seminativo classe 03, consistenza 11954 m²;
- Foglio 78 Mappale 143 qualità Vigneto classe 02, consistenza 1644 m²;
- Foglio 78 Mappale 151 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 21032 m²;
- Foglio 78 Mappale 154 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 3726 m²;
- Foglio 78 Mappale 16 qualità Seminativo classe 02, consistenza 7564 m²;
- Foglio 78 Mappale 165 qualità Seminativo classe 02, consistenza 2846 m²;
- Foglio 7 Mappale 2 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 14092 m²;
- Foglio 78 Mappale 22 qualità Seminativo classe 02, consistenza 13160 m²;
- Foglio 78 Mappale 23 qualità Seminativo classe 02, consistenza 1780 m²;
- Foglio 78 Mappale 27 qualità Seminativo Arborato classe 02, consistenza 3412 m²;
- Foglio 78 Mappale 28 qualità Seminativo classe 02, consistenza 14902 m²;
- Foglio 78 Mappale 29 qualità Seminativo classe 02, consistenza 1938 m²;
- Foglio 78 Mappale 30 qualità Seminativo classe 02, consistenza 8128 m²;
- Foglio 78 Mappale 304 qualità Incolto Sterile, consistenza 2038 m²;
- Foglio 78 Mappale 31 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 1302 m²;
- Foglio 78 Mappale 32 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 450 m²;

Via Emilia n° 147 - 40026 IMOLA (BO); Tel. 0542/1902467;

davide.scheda@collegiogeometri.bo.it

C.F. SCHDVD78L16C2650 - P.I. 02136661200

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

- Foglio 78 Mappale 5 qualità Seminativo classe 02, consistenza 7016 m²;
 - Foglio 78 Mappale 53 qualità Seminativo classe 02, consistenza 498 m²;
 - Foglio 78 Mappale 54 qualità Bosco Ceduo classe 02, consistenza 2736 m²;
 - Foglio 78 Mappale 66 qualità Pascolo classe 01, consistenza 2249 m²;
 - Foglio 79 Mappale 111 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 596 m²;
 - Foglio 79 Mappale 2 qualità Seminativo classe 03, consistenza 5100 m²;
 - Foglio 79 Mappale 28 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 4272 m²;
 - Foglio 79 Mappale 29 qualità Pascolo classe 01, consistenza 8980 m²;
 - Foglio 79 Mappale 38 qualità Pascolo classe 01, consistenza 6634 m²;
 - Foglio 79 Mappale 50 qualità Pascolo Cespugliato classe U consistenza 6706 m²;
 - Foglio 79 Mappale 66 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 1348 m²;
 - Foglio 79 Mappale 67 qualità Seminativo classe 02, consistenza 4470 m²;
 - Foglio 79 Mappale 72 qualità Bosco Ceduo classe 02, consistenza 1420 m²;
 - Foglio 79 Mappale 93 qualità Seminativo classe 02, consistenza 8882 m²;
 - Foglio 79 Mappale 116 qualità Seminativo classe 02, consistenza 3509 m²;
 - Foglio 79 Mappale 132 qualità Seminativo classe 02, consistenza 6813 m²;
 - Foglio 79 Mappale 363 qualità Seminativo classe 02, consistenza 5682 m²;
 - Foglio 80 Mappale 116 qualità Incolto Produttivo classe U, consistenza 3122 m²;
 - Foglio 80 Mappale 117 qualità Seminativo classe 04, consistenza 2754 m²;
 - Foglio 81 Mappale 35 qualità Bosco Ceduo classe 02, consistenza 9788 m²;
 - Foglio 81 Mappale 76 qualità Frutteto Castagneto classe U, consistenza 9788 m²;
 - Foglio 81 Mappale 84 qualità Frutteto Castagneto classe U, consistenza 1315 m²;
 - Foglio 81 Mappale 102 qualità Seminativo classe 03, consistenza 3505 m²;
 - Foglio 87 Mappale 1 qualità Pascolo Cespugliato classe U, consistenza 1372 m²;
 - Foglio 87 Mappale 10 qualità Seminativo classe 03, consistenza 3986 m²;
 - Foglio 87 Mappale 11 qualità Bosco Ceduo classe 02, consistenza 2512 m²;
 - Foglio 87 Mappale 2 qualità Bosco Ceduo classe 01, consistenza 11480 m²;
 - Foglio 87 Mappale 8 qualità Bosco Ceduo classe 02, consistenza 5402 m²;
 - Foglio 87 Mappale 9 qualità Seminativo classe 04, consistenza 6540 m².
-
- Foglio 77 Mappale 24 (porzione rurale fabbricato promiscuo);
 - Foglio 78 Mappale 55 (fabbricato rurale);
 - Foglio 78 Mappale 56 (fabbricato rurale);
 - Foglio 78 Mappale 58 (area fabbricato demolito);
 - Foglio 78 Mappale 60 (fabbricato rurale);
 - Foglio 78 Mappale 61 (fabbricato rurale);
 - Foglio 78 Mappale 106 (fabbricato rurale);
 - Foglio 78 Mappale 310 (fabbricato rurale).

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite presso l'Ufficio del Territorio di Bologna, Catasto dei Fabbricati del Comune di Casalfiumanese, con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 Mappale 24 Subalterno 2 cat. A/6 classe 03 consistenza 2 vani rendita 37,18€;
- Foglio 78 Mappale 57 Subalterno 9 cat. A/5 classe 01 consistenza 5 vani rendita 103,29€;
- Foglio 78 Mappale 104/107 sub 1/111 cat. D/1 rendita 1115,55€;
- Foglio 78 Mappale 107 Subalterno 2 cat. A/6 classe 03 consistenza 7,5 vani rendita 139,44€.

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

CRITERI DI STIMA:

Relativamente ai terreni vengono stimati sulla base dei Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna, determinati dalle Commissioni provinciali ai sensi dell'Art. 25 della normativa sugli espropri: L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IN OGGETTO

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (m ²)	VAM
47	72	PASCOLO	2472	€ 618,00
	88	SEMINATIVO	12422	€ 11.179,00
67	71	PASCOLO CESPUGLIATO	2594	€ 389,10
	72	SEMINATIVO	900	€ 810,00
	81	INCOLTO PRODUTTIVO	5266	€ 1.316,50
	88	INCOLTO PRODUTTIVO	1324	€ 331,00
	94	BOSCO CEDUO	521	€ 130,25
	95	SEMINATIVO	557	€ 501,30
76	12 AA	SEMINATIVO	130000	€ 117.000,00
	12 AB	PASCOLO	35180	€ 8.795,00
77	43	SEMINATIVO	6438	€ 5.794,20
	46	PASCOLO CESPUGLIATO	10300	€ 1.545,00
	51	PASCOLO ARBORATO	4128	€ 619,20
	68 AA	SEMINATIVO	405	€ 364,50
	68 AB	PASCOLO CESPUGLIATO	271	€ 40,65
	73	SEMINATIVO	32536	€ 29.282,40
78	2	PASCOLO CESPUGLIATO	14092	€ 2.113,80
	5	SEMINATIVO	7016	€ 6.314,40
	10	SEMINATIVO	260	€ 234,00
	11	SEMINATIVO ARBORATO	872	€ 784,80
	12	SEMINATIVO ARBORATO	6012	€ 5.410,80
	13	SEMINATIVO ARBORATO	1460	€ 1.341,00
	14	SEMINATIVO	11954	€ 10.758,60
	16	SEMINATIVO	7564	€ 6.807,60
	22	SEMINATIVO	13160	€ 11.844,00
	23	SEMINATIVO	1780	€ 1.602,00
	27	SEMINATIVO ARBORATO	3412	€ 3.070,80
	28	SEMINATIVO	14902	€ 13.411,80
	29	SEMINATIVO	1938	€ 1.744,20
	30	SEMINATIVO	8128	€ 7.315,20
	31	PASCOLO CESPUGLIATO	1302	€ 195,30
32	PASCOLO CESPUGLIATO	450	€ 67,50	

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (m ²)	VAM
78	53	SEMINATIVO	498	€ 448,20
	54	BOSCO CEDUO	2736	€ 684,00
	65	BOSCO CEDUO	4180	€ 1.045,00
	66	PASCOLO	2249	€ 562,25
	105	SEMINATIVO	3268	€ 2.941,20
	108	SEMINATIVO	4908	€ 4.417,20
	109	SEMINATIVO	6482	€ 5.833,80
	113	PASCOLO CESPUGLIATO	754	€ 113,10
	114	SEMINATIVO ARBORATO	688	€ 619,20
	128 AA	SEMINATIVO	304	€ 273,60
	128 AB	FRUTTETO	394	€ 1.182,00
	143	VIGNETO	1644	€ 5.754,00
	151	SEMINATIVO ARBORATO	21032	€ 18.928,80
	154	SEMINATIVO ARBORATO	3726	€ 3.353,40
	165	SEMINATIVO	2846	€ 2.561,40
	304	INCOLTO SERILE	2038	€ 305,70
79	2	SEMINATIVO	5100	€ 4.590,00
	28	PASCOLO CESPUGLIATO	4272	€ 640,80
	29	PASCOLO	8980	€ 2.245,00
	38	PASCOLO	6634	€ 1.658,50
	50	PASCOLO CESPUGLIATO	6706	€ 1.005,90
	66	PASCOLO CESPUGLIATO	1348	€ 202,20
	67	SEMINATIVO	4470	€ 4.023,00
	72 AA	SEMINATIVO	104	€ 93,60
	72 AB	BOSCO CEDUO	1316	€ 329,00
	93	SEMINATIVO	8882	€ 7.993,80
	111	PASCOLO CESPUGLIATO	596	€ 89,40
	116	SEMINATIVO	3509	€ 3.158,10
	132	SEMINATIVO	6813	€ 6.131,70
363	SEMINATIVO	5682	€ 5.113,80	
80	116	INCOLTO PRODUTTIVO	3122	€ 780,50
	117	SEMINATIVO	2754	€ 2.478,60

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (m ²)	VAM
81	35	BOSCO CEDUO	9768	€ 1.465,0
	76	CASTAGNETO FRUTTETO	19276	€ 26.986,40
	84	CASTAGNETO FRUTTETO	1315	€ 1.841,00
	102	SEMINATIVO	3505	€ 3.154,50
87	1	PASCOLO CESPUGLIATO	1372	€ 205,80
	2	BOSCO CEDUO	11480	€ 2.870,00
	8 AA	SEMINATIVO	135	€ 121,50
	8 AB	BOSCO CEDUO	5260	€ 1.315,00
	8 AC	PASCOLO ARBORATO	61	€ 9,15
	9	SEMINATIVO	6540	€ 5.886,00
	10	SEMINATIVO	3986	€ 3.587,40
	11	BOSCO CEDUO	2512	€ 628,00

Per i mappali 342 e 343 del foglio 79, censiti al catasto terreni come terreni seminativi, e considerati come lotti edificabili dagli strumenti urbanistici, tali RUE e PUG, non saranno presi in considerazione i valori indicati nelle tabelle VAM, ma verrà applicato un valore di 10.000 euro a lotto.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (m ²)	TOTALE
79	342	SEMINATIVO	635	€ 10.000
	343	SEMINATIVO	600	€ 10.000

Totale terreni arrotondato: 410.000,00 euro (quattrocentodiecimila,00)

Relativamente ai fabbricati, viene stimato il cespite nel suo complesso, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, considerandolo libero da vincoli, servitù o altri gravami. La stima diretta del bene avviene adottando il criterio sintetico, attribuendo al cespite il più probabile valore di mercato.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Secondo semestre 2022 Zona E1 suburbana/Sassoleone, abitazioni di tipo economico 500-700 Euro/m² stato conservativo "normale".

Per gli immobili censiti al catasto fabbricati sono state utilizzate le planimetrie in atti per la stima delle superfici.

Relativamente ai fabbricati rurali, assenti di planimetrie in quanto censiti al catasto terreni, sono stati desunti gli ingombri delle sagome dalle mappe catastali, moltiplicato per i piani su cui sono stati costruiti.

Pertanto, le superfici degli immobili verranno considerate al 100%, mentre quelle delle corti verranno considerate al 10% per i primi 25m² e al 2% per i restanti m².

Poiché tutti i fabbricati risultano in uno stato di elevato deterioramento si considera un valore di mercato di circa 350 Euro/m².

Per quanto riguarda il fabbricato censito al foglio 78 mappale 57 subalterno 9 si considera invece un valore di 500 Euro/m².

Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m2)	RENDITA
77	24	2	A/6	3	318	€ 111.300,00
					247	€ 2.429,00
78	104	1	D/1		146	€ 51.100,00
	111					
	107					
	107	2	A/6	3	146	€ 51.100,00
					604	€ 4.928,00
	106		FABBRICATO RURALE		20	€ 7.000,00
78	57	9	A/5	1	185	€ 92.500,00
	60		FABBRICATO RURALE		9	€ 3.150,00
	61		FABBRICATO RURALE		120	€ 42.000,00
	310		FABBRICATO RURALE		100	€ 35.000,00
					1096	€ 8.372,00
78	55		FABBRICATO RURALE		24	€ 8.400,00
					925	€ 7.175,00
	56		FABBRICATO RURALE		32	€ 11.200,00
	58		AREA FABBRICATO DEMOLITO		12	€ 4.200,00

Totale fabbricati arrotondato: 440.000,00 euro (quattrocentoquarantamila,00)

Totale arrotondato: 850.000,00 euro (ottocentocinquantamila,00)

Ad evasione dell'incarico conferitomi

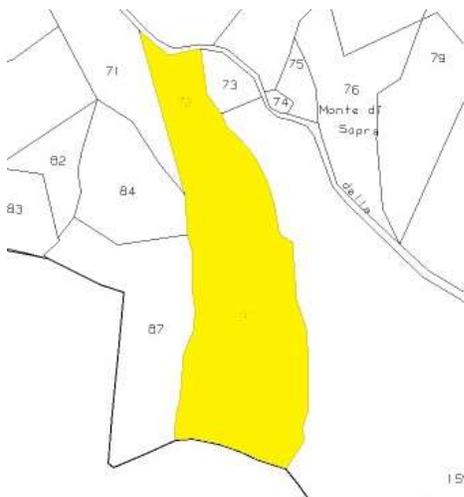
IMOLA li, 22/09/2023



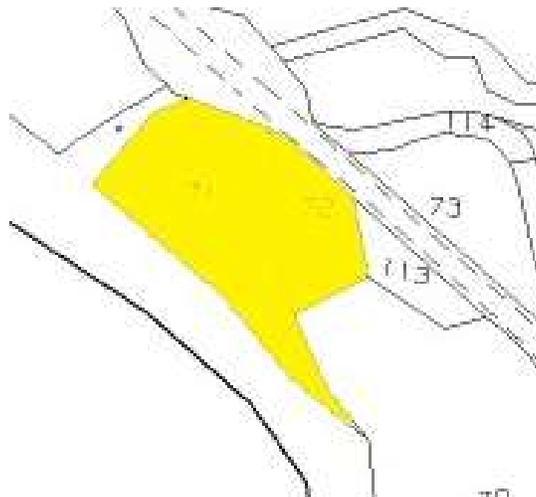
Geometra Davide Scheda

Studio Tecnico

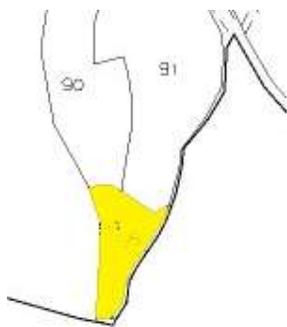
Geom. Davide Scheda



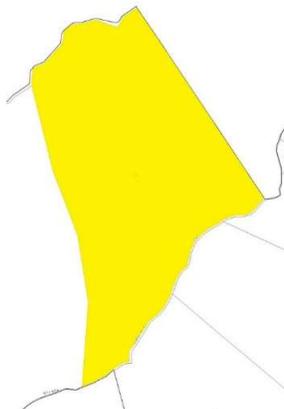
Foglio 47



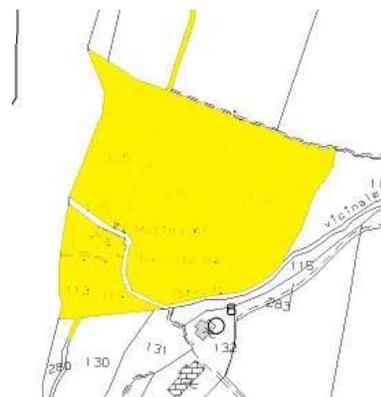
Foglio 67



Foglio 67



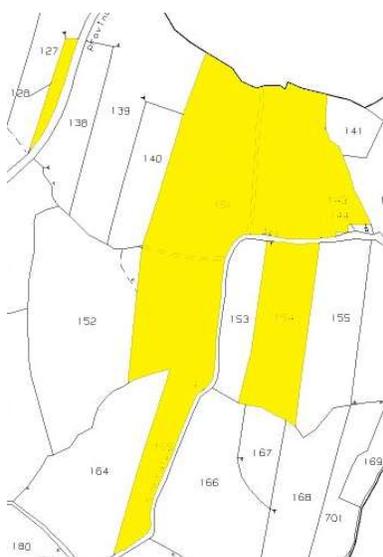
Foglio 76



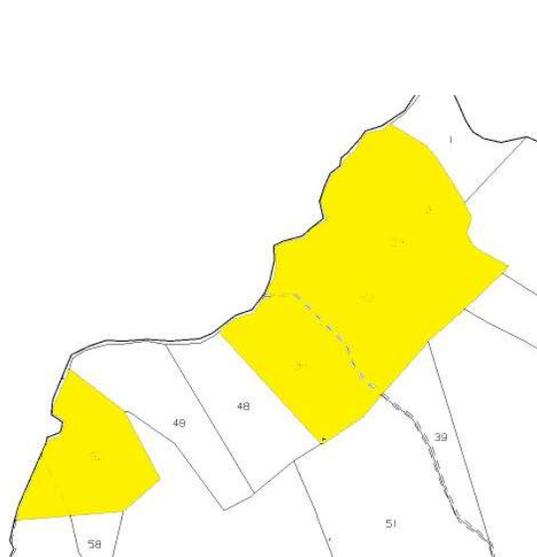
Foglio 78

Studio Tecnico

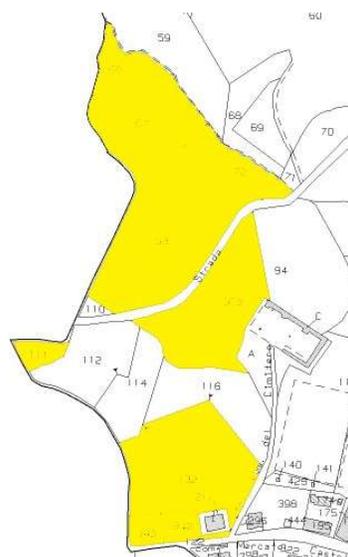
Geom. Davide Scheda



Foglio 78

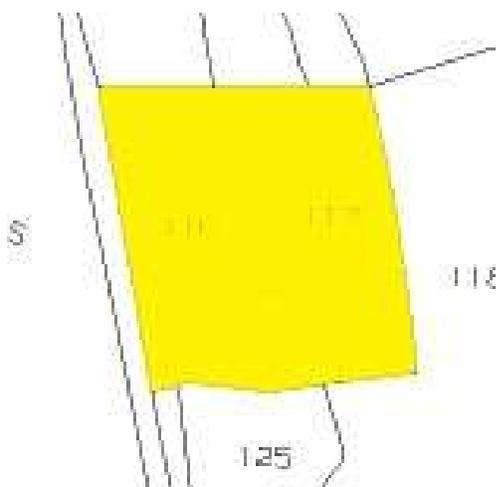


Foglio 79

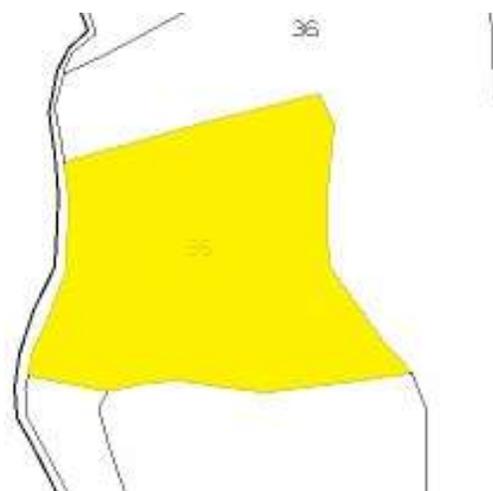


Studio Tecnico

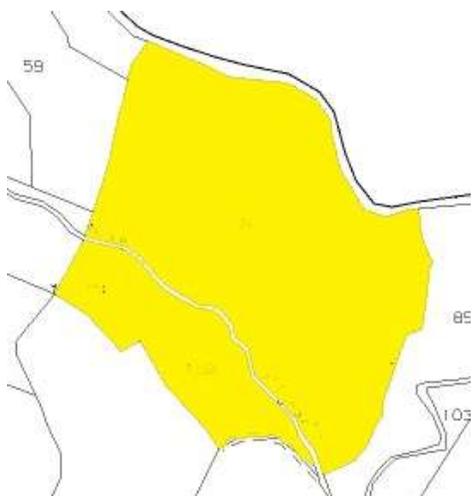
Geom. Davide Scheda



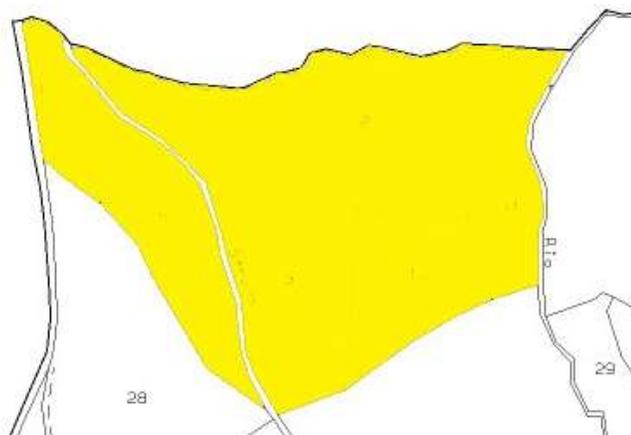
Foglio 80



Foglio 81



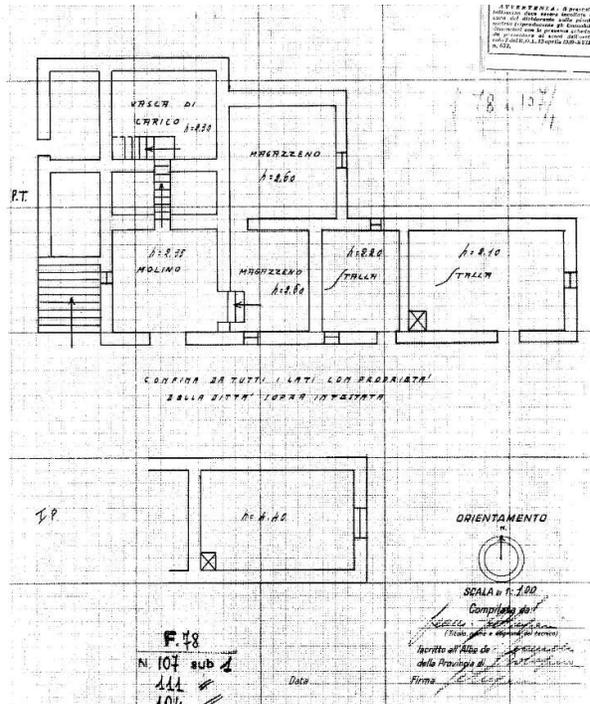
Foglio 81



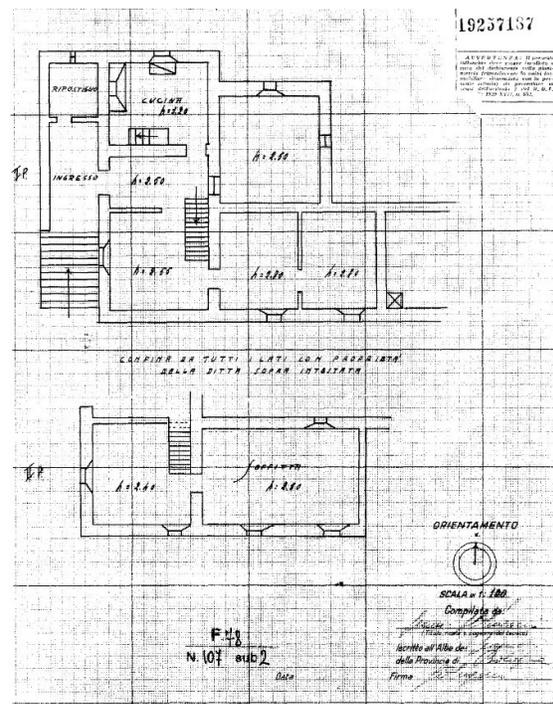
Foglio 87

Studio Tecnico

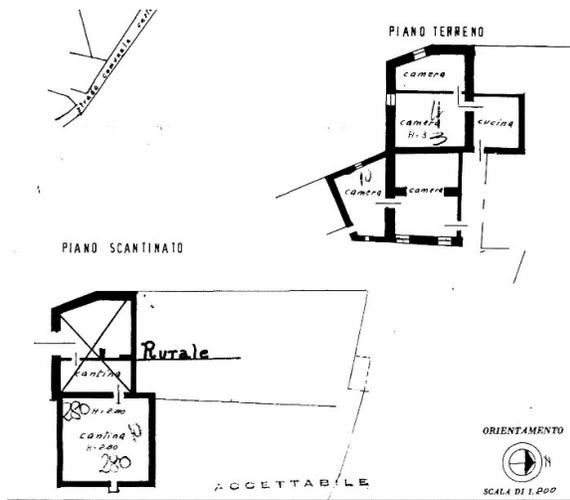
Geom. Davide Scheda



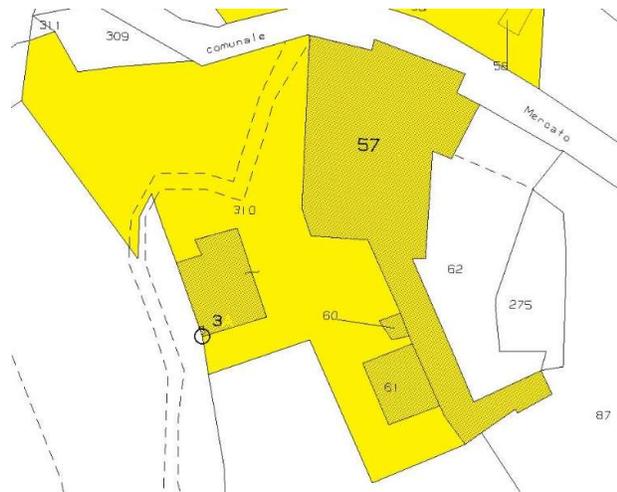
Foglio 78 Mappale 104



Foglio 78 Mappale 107

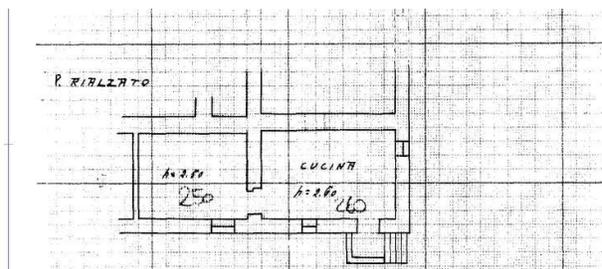


Foglio 78

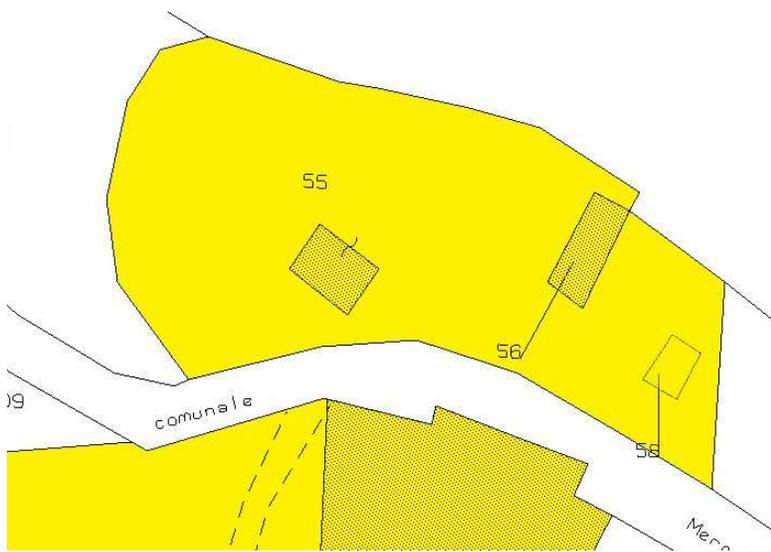


Studio Tecnico

Geom. Davide Scheda



Foglio 77



Foglio 78