

Dottore Agronomo

Marco Casali



Relazione

di stima del più probabile valore di mercato di beni immobili rustici siti in Comune di Sant'Urbano (PD) di proprietà della



Bologna, martedì 30 maggio 2023
Dr. Agronomo Marco Casali



Dottore Agronomo
Marco Casali

Oggetto dell'incarico, sopralluoghi e consultazioni effettuate

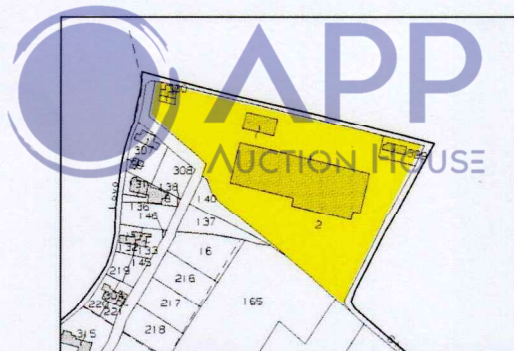
In data 12 maggio 2023, il sottoscritto Dr. Agronomo Marco Casali, iscritto nell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bologna al numero 763, con studio in Bologna, Via delle Rose 15 e in Cesena, Viale Mazzoni 43 (C.F. CSL MRC 67A21 A944E), è stato incaricato dal Dr.

di redigere una relazione di stima di beni di proprietà della suddetta società. Per espletare l'incarico sono state svolte verifiche effettuate presso il Catasto Terreni e Fabbricati di Padova oltre ad un sopralluogo svolto in data 23/05/2023. A seguito di ciò si è provveduto a redigere la presente relazione.

Descrizione del patrimonio immobiliare

I beni di cui si relaziona consiste in complesso costituito da una serie di corpi di fabbrica, esattamente in n° di 4, che insistono in una area di terreno sita in Via Cà Nove senza numero civico.

La superficie complessiva del terreno ammonta a 15.411 m² e su di esso insistono 7 unità immobiliari. Nell'estratto che segue viene evidenziata con colore giallo la corte di cui trattasi, di cui poi si allega la planimetria catastale.¹



In merito invece ai fabbricati, dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate si rilevano le seguenti unità immobiliari riepilogate nella tabella:²

Comune	Descrizione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Superficie in m ²
Sant'Urbano	Fabbricato diruto	34	329		F6	
	Fabbricato diruto		330		F6	
	Capannone		2	2	D1	3504
	Abitazione		2	4	A3	125
	Abitazione		2	5	A3	65
	Garage		2	6	C6	48
	Fabbricato in corso di costruzione		2	8	F3	

¹ Allegato n°1, planimetria catastale;

² Allegato n° 2, visura catastale;



**Dottore Agronomo
Marco Casali**

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari censite nel foglio 34 mappale 2, si rimanda all'elaborato planimetrico³.

In merito alle classificazioni catastali si rilevano alcune incongruenze.

Le unità immobiliari di cui al mappale 329 e 330 paiono più assimilabili alla categoria F/2 - Unità collabenti – fabbricati che, per le caratteristiche di fatiscenza, situazione strutturale non sono più in grado di produrre reddito; ciò consta anche dalle verifiche svolte sui luoghi, così come testimoniano le fotografie che si riportano di seguito.



Per il resto delle unità, dal sopralluogo svolto non si rilevano difformità fra le categorie attribuite e la realtà dimostratasi. Non sono invece stati svolti approfondimenti in merito alla congruità catastale delle rappresentazioni planimetriche a cui si rimanda ad una eventuale RTI (Relazione Tecnica Integrata).

In merito alle consistenze rilevate, a parte le due unità sopra indicate che sono assimilabili quindi a fabbricati diruti, si è riscontrata la presenza di due unità abitative con annessi garage che sono all'attualità inabitati. All'interno delle stesse unità sono state rilevate infiltrazioni di umidità che sono molto probabilmente ascrivibili ad un coperto non perfettamente in ordine. Parimenti la stessa situazione si è verificata nella parte destinata ad uffici. Oltre a problemi di umidità dall'alto, pare vi siano anche problemi di infiltrazione dal basso. Lo stato perdurante di inutilizzo poi non fa che aggravare l'ammaloramento delle strutture murarie.



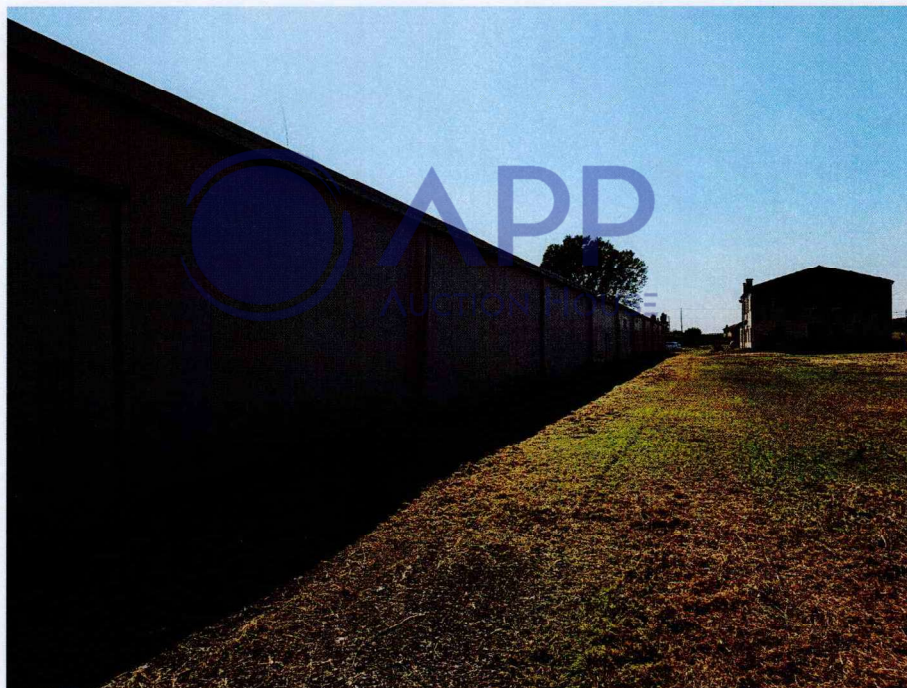
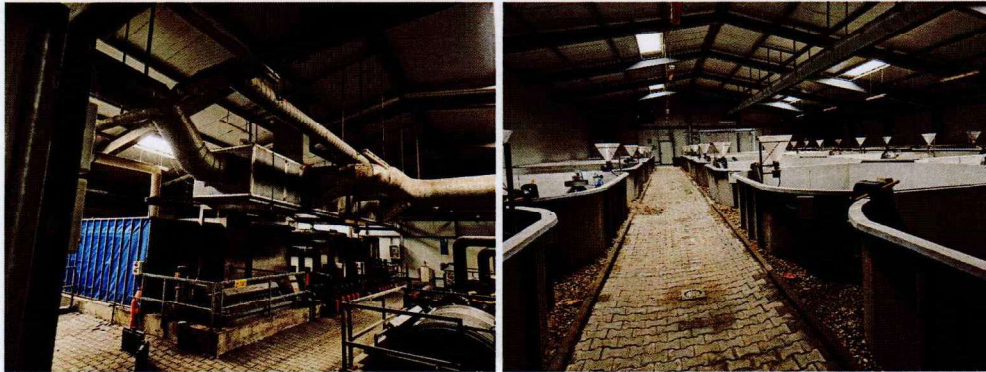
³ Allegato 3, elaborato planimetrico;



Dottore Agronomo
Marco Casali



In merito invece al fabbricato strumentale di grandi dimensioni, trattasi di una struttura con elementi portanti in ferro, la cui destinazione è relativa all'allevamento di anguilla. All'interno infatti si noteranno le tante vasche di allevamento e gli impianti per il funzionamento dell'allevamento. Trattasi quindi di un fabbricato con annesso impianto industriale ormai dismesso da più di 20 anni.



Nella valutazione è quindi necessario tenere in conto la vetustà della struttura edilizia e della presenza degli impianti, che non sono più funzionali ad uno sviluppo moderno e adeguato alle normative vigenti dell'allevamento di anguille. Per quest'ultimo aspetto la presenza degli impianti rappresenta un impegno, particolarmente gravoso, in termini di smaltimento. Situazione, quest'ultima, da verificare puntualmente con ditte specializzate. Pare quindi chiaro che la presenza degli impianti renda, di fatto, l'uso e il riuso dell'intera struttura impossibile, e sarà quindi necessaria una valutazione da farsi al netto di tale "scom-



Dottore Agronomo
Marco Casali

do". Le misure dei fabbricati sono state rilevate nelle planimetrie delle unità immobiliari che si allegano alla presente.⁴

Metodologia di stima e verifiche svolte

In riferimento alla metodologia di stima si è scelto di utilizzare quella sintetica comparativa, utilizzando per i fabbricati le banche dati comprese quelle dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) che raggruppano gli atti di compravendita effettuati; a detto valore sono poi state operate le adizioni e sottrazioni, ritrovabili nei comodi e scomodi del bene di cui si relaziona. Nel caso però del capannone industriale non si sono ritrovate transazione e quindi si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione del costo di costruzione a cui decurtare le quote di ammortamento.

Determinazione del valore

In merito alla determinazione del valore si sono fatte ricerche in relazione ai valori OMI trovando i seguenti riferimenti nel comune:

Per gli abitativi, posti nel centro capoluogo, queste sono le determinazioni dell'ultimo semestre registrato (2022)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	950	L	3,4	3,8	L
Box	NORMALE	510	550	L	1,8	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	810	900	L	3,4	3,8	L

Ai valori corrispondenti a quello di ville e villine, che pare il più assimilabile, viene effettuata una decurtazione pari al 70% e ciò sia per l'ammaloramento degli immobili e sia anche perché i valori ricavati dall'OMI sono quelli relativi al centro capoluogo mentre in questo caso i beni in questione si trovano a circa 3.5 km da esso. Parimenti dicasi per i garage.

⁴ Allegato 4, planimetrie unità immobiliari;



Dottore Agronomo
Marco Casali

In merito invece al fabbricato produttivo, non esistono nella banca dati di riferimento dell'OMI transazioni di quel genere; si è ritrovato qualcosa di transato nel comune di Lendinara che è contermina e molto probabilmente molto simile per giacitura e tipologia di tessuto economico-sociale a quello in questione ma nella realtà non esistono transazioni puntuali. Al fine di definirne un valore si può ipotizzare un valore relativo al costo di costruzione decurtato dell'ammortamento o vetustà del fabbricato.

Essendo il capannone edificato nel 1993, ne deriva che all'attualità ha 30 anni.

Considerando un coefficiente del 3% annuo, che è il dato più facilmente ritraibile in letteratura, ne deriva un valore rispetto ai valori di riferimento pari al 10%. Al valore così identificato si deve poi detrarre i costi relativi allo smaltimento dei vetusti impianti presenti, stimati in complessivi euro 60.000,00.

Da ciò ne derivano le seguenti valutazioni che si riepilogano nella tabella che segue:

Comune	Descrizione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Superficie in m ²	Valore al m ²	Valore complessivo
Sant'Urbano	Fabbricato diruto	34	329		F6			
	Fabbricato diruto		330		F6			
	Capannone		2	2	D1			
	Abitazione		2	4	A3			
	Abitazione		2	5	A3			
	Garage		2	6	C6			
	Fabbricato in corso di costruzione		2	8	F3			
	Spese per liberare il Capannone							
								Valore Imn

Conclusioni

A seguito delle analisi effettuate, si può determinare come più probabile valore di mercato del bene testé descritto in euro

Ad espletamento dell'incarico

Allegati

1. Planimetria catastale;
2. Visura catastale;
3. Elaborato planimetrico;
4. Planimetrie unità immobiliari

Bologna, martedì 30 maggio 2023

Dr. Agronomo Marco Casali

Dott.
CASALI
MARCO
N. 363