

*Dott. Arch. ENRICA MORINI*

Via Paolo Tarozzi n. 22 – 41013 Castelfranco Emilia (MO)

## **RELAZIONE DI STIMA**

**redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato del  
compendio immobiliare agricolo con annessi fabbricati rurali, sito in  
via Riga n. 10, comune di Finale Emilia (MO).**

*Richiedente: ditta Il Frutteto S.r.l.*



Castelfranco Emilia, lì 27 giugno 2022



Il tecnico

*Enrica Morini*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili in esame, costituiti da terreni e fabbricati agricoli, sono ubicati nel Comune di Finale Emilia (MO), tra le frazioni di Alberone e Dodici Morelli con accesso dalla strada provinciale n. 41, via Riga al civico 10.

Trattasi di un fondo rustico composto da 4 fabbricati collabenti (stalla-fienile, abitazione, magazzino, basso comodo), posti su un'area cortiliva di 2860 mq. e da un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo che si estende per una superficie complessiva di **Ha 12.99.47**, mq. 129.947,00.

Il fondo agricolo, di forma triangolare, è delimitato sul fronte sud-est dalla strada provinciale S.P. n. 41 e sul fronte ovest dal canale consorziale, mentre sul fronte nord confina con altra azienda agricola.

Gli immobili risultano identificati catastalmente al N.C.E.U. – Ufficio del Territorio di Modena – Catasto Terreni e Catasto Urbano del comune di Finale Emilia come di seguito elencati:

<b>DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI</b>										
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
124	104				Unità collabenti					
124	105				Unità collabenti					
124	106	2			Unità collabenti					
124	107				Unità collabenti					
<b>DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI</b>										
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie (m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
124	24			SEMIN IRRIG	1	89	17	BN2A; DO4R	Euro 116,60	Euro 99,01
124	25			SEMIN IRRIG	1	1 77	10	BN6A; DO4R	Euro 222,42	Euro 196,65
124	26			SEMIN IRRIG	1	10 33	20	BN2A; DO4R	Euro 1.350,98	Euro 1.147,25
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>						<b>Ha 12.99.47</b>				

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla visione delle visure catastali, e delle mappe catastali.

## CONSISTENZA

### **A. TERRENO AGRICOLO A SEMINATIVO**

La porzione di terreno, con accesso dalla strada provinciale S.P. n. 41 via Riga è composta da terreni agricoli coltivati a seminativo (pomodoro, barbabietole, mais, grano, soia e sorgo) per una superficie complessiva di **ha 12 are 99 e ca 47** (mq 129,947,00), e possiede le seguenti caratteristiche:

- tutti terreni risultano livellati a laser, drenati e serviti da una rete di fossi di scolo;
- in corrispondenza delle capezzagne, sono presenti delle condotte d'acqua interrate come predisposizione per l'installazione di un impianto di irrigazione a goccia puntuale a servizio di un futuro frutteto;
- è presente un pozzo irriguo artesiano che raggiunge la profondità di 70 mt. con potenza sufficiente a servire 60 Ha di superficie produttiva;
- ottima qualità del terreno predisposto per la coltivazione delle pere IGP dell'Emilia Romagna.

### **B. FABBRICATI COLLABENTI**

All'interno del fondo agricolo, in prossimità dell'accesso carraio su via Riga, sono presenti quattro fabbricati rurali collabenti dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 2012.

Si tratta di un fabbricato ad uso abitazione, un fabbricato ad uso stalla-fienile, un magazzino ed un basso comodo con annessa area cortiliva, la cui costruzione risale alla fine dell'800.

In base al rilievo plani-volumetrico dei suddetti immobili è stato possibile calcolare una superficie utile complessiva pari a **mq. 829,25** ed un volume di **mc. 4.085**

Pertanto si considera una potenzialità edificatoria per il recupero edilizio dell'immobile di mq. **829,25** e di un volume di **mc. 4.085** così come previsto dall'art. 16Q delle NTA vigenti del PRG del comune di Finale Emilia.

## **1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'appezzamento di terreno agricolo e i fabbricati ricadono all'interno delle seguenti zone:

- “Zona Agricola Normale E1”, ai sensi dell'art. 16.1 delle NTA del PRG;
- “Zona Agricola di Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua E4”, ai sensi dell'art. 16.4 delle NTA del PRG;
- “Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto” ai sensi dell'art. 15.7 delle NTA del PRG;
- “Dossi di Pianura” ai sensi dell'art. 21.3 delle NTA del PRG.

## **CRITERI E METODI DI STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini di dimostrare l'effettivo valore commerciale del suddetto compendio immobiliare. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. i valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori di settore quali tecnici, e agenzie immobiliari sia in relazione alla compravendita dei fabbricati che dei terreni agricoli; valori che vengono ulteriormente riveduti in aumento, in quanto si deve tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame come sopradescritte;

2. i valori dichiarati negli atti di compravendita delle aree fabbricabili, dei terreni agricoli, e dei fabbricati industriali, suddivisi per zone omogenee di P.R.G. e zone territoriali di ubicazione;
3. i valori minimi di riferimento ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili, determinati dal comune di Crevalcore per stimare il valore della capacità edificatoria dei due fabbricati collabenti recuperabili ad uso residenziale per complessivi 7/8 alloggi.

## 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune, ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare i seguenti valori agli immobili distinti per:

- A) terreni agricoli a seminativo;  
B) fabbricati ex-rurali collabenti.

- A.** per i **terreni agricoli a seminativo** che occupano una superficie fondiaria complessiva di **Ha 12.99.47**, si applica un prezzo medio ad **Ha** di **euro 40.000,00** per un valore totale di **euro 519.788,00**;
- B.** per i **fabbricati collabenti** che presentano una potenzialità edificatoria di superficie utile di **mq. 829,95** si applica il prezzo medio di **euro 100,00** al **mq.** di SC, che determina un valore di **euro 82.995,00**;

Il valore complessivo determinato dalla somma delle suddette voci è di: **euro 602.783,00** arrotondato ad **euro 600.000,00** (euro seicentomila\00) e rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano.

Castelfranco Emilia (MO), li 27 giugno 2022

Il Tecnico

Dott. Arch. Enrica Morini

