

**Valutazione estimativa tendente alla ricerca del più probabile valore di mercato porzione di terreno edificabile posto in Comune di Borgo Tossignano (BO) denominato "Compagnia" identificato catastalmente al Foglio n.5 Mappali n.1586-1591-1593-1596.**

**INTRODUZIONE**

Il sottoscritto Geom. Manuel Conficoni iscritto al Collegio Dei Geometri della Provincia di Bologna con il numero 3595 e con studio Tecnico in Imola Via Di Vittorio n.6 ad Imola (BO) a seguito di incarico tecnico ricevuto in data 27 Ottobre 2011 dalla proprietà ASP Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese con sede in Comune di Castel San Pietro Terme (BO) via Matteotti n.77 C.F. e P.IVA: 02799561200; con la presente è a redigere valutazione estimativa tendente alla ricerca del più probabile valore di mercato porzione di terreno edificabile denominato "Compagnia" sito in Comune di Borgo Tossignano (BO). Lo scrivente preso visione del bene oggetto di valutazione, della documentazione tecnica relativa presso gli uffici comunali e catastali competenti, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può ora procedere alla redazione della presente relazione che si articolerà nei seguenti punti:

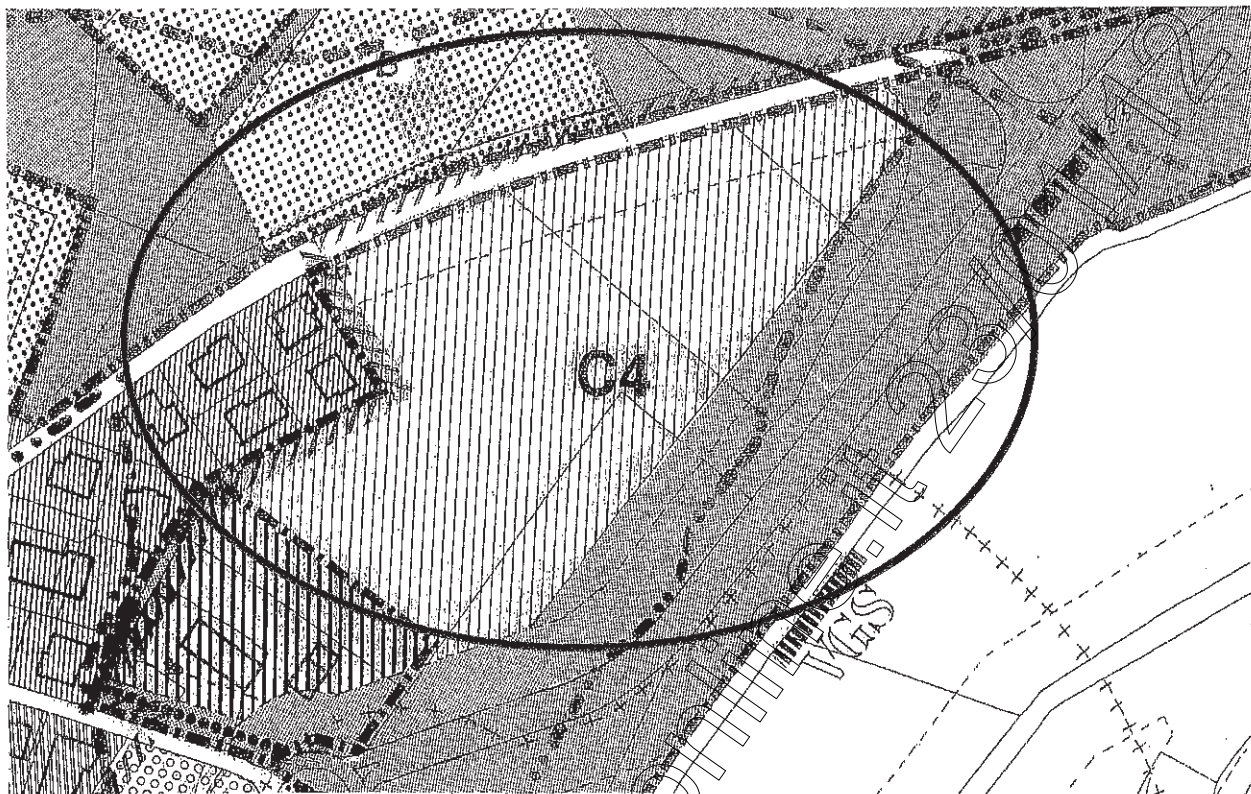
- Descrizione sommaria dei luoghi ed identificazione comunale;
- Identificazione catastale;
- Metodo di stima e ricerca del più probabile valore di mercato;
- Conclusioni.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI ED IDENTIFICAZIONE COMUNALE**

La porzione di terreno oggetto della presente valutazione estimativa risulta ubicata in immediata zona periferia al nucleo storico nel Comune di Borgo Tossignano (BO) lungo la strada di collegamento paesi Borgo Tossignano - Frazione Codrignano. Il terreno risulta privo di rilevanti variazioni altimetriche. Risulta identificata all'interno del P.R.G. del Comune di Borgo Tossignano (PRG 99 Variante generale n.4) quale zone territoriali omogenee "C" nella fattispecie comparto di



espansione "C4" Piano particolareggiato di iniziativa privata (art.46). Il tutto come meglio sotto riportato ed identificato.



### **Zone territoriali omogenee "C"**



**Art. 46. - Comparti di espansione già urbanizzati C01 - C02 - C03**



**Art. 46. - Comparti di espansione da C1 a C9**

Indici e parametri urbanistici di riferimento:

I.t. = 0,90mc./mq.

U.t. = 0,30mq./mq.

H massima = ml. 10,50 per le aree limitrofe alla zona "B" attualmente edificata ed un'altezza massima di m8,00 per le restanti aree più esterne

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La proprietà oggetto della presente valutazione estimativa è identificata al Catasto Terreni di Bologna Comune di Borgo Tossignano al Foglio n.5 Mappali n.1586-1591-1593-1596 così contraddistinta:

- Mappale n.1586 Qualità: Frutteto Classe: 1 Superficie: 11.149mq. Reddito Dominicale: 278,11€. Reddito Agrario: 80,61€.



- Mappale n.1591 Qualità: Frutteto Classe: 1 Superficie: 2.030mq. Reddito Dominicale: 50,64€. Reddito Agrario: 14,68€.
- Mappale n.1593 Qualità: Frutteto Classe: 1 Superficie: 4.595mq. Reddito Dominicale: 114,62€. Reddito Agrario: 33,22€.
- Mappale n.1596 Qualità: Frutteto Classe: 1 Superficie: 1.240mq. Reddito Dominicale: 30,93€. Reddito Agrario: 8,97€.

Per complessivi 19.014mq. Il tutto come meglio identificato in visure catastali allegate al presente elaborato.

### **METODO SI STIMA E RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

A seguito delle considerazioni preliminari sopra esposte, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, dell'andamento di mercato per beni simili, si ritiene opportuno, all'interno del presente paragrafo procedere alla valutazione estimativa della porzione di terreno oggetto di incarico mediante la metodologia del costo di costruzione e pertanto giungere alla valutazione della porzione di terreno sottraendo all'importo relativo all'ipotetico ricavo conseguente alla vendita del compendio immobiliare realizzato, l'importo relativo all'ammontare dei costi di esecuzione comprensivi di oneri di urbanizzazione, spese generali e tecniche, oneri finanziari ecc.. Nella fattispecie:

- Superficie complessiva terreno edificabile: 19.014mq.
- Superficie complessiva edificabile:  $19.014mq. \times 0,30mq./mq. = 5.704,20mq.$
- Costo unitario di costruzione stimato comprensivo di oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari: 1.470,00€/mq.
- Costo complessivo dell'ipotetico intervento edilizio:  $5.704,20mq. \times 1.470,00€/mq. = 8.385.174,00€.$
- Costo unitario di vendita costruito stimato dallo scrivente: 1.630,00€/mq.
- Costo ipotetica vendita immobili derivanti dall'attività edilizia:  $5.704,20mq. \times 1.630,00€/mq. = 9.297.846,00€.$
- Valore di mercato presumibile e stimato del Terreno:  $9.297.846,00€ - 8.385.174,00€ =$   
**912.672,00€.**
- Incidenza a mq. di superficie terreno costruibile:  $912.672,00 : 5.704,20mq. = 160,00€/mq.$





- Incidenza a mq. di superficie complessiva di terreno:  $912.672,00 : 19.014,00 \text{mq.} = 48,00\text{€./mq.}$

## CONCLUSIONI

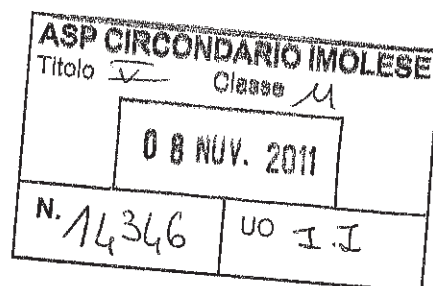
In merito alle considerazioni sopra esposte il sottoscritto ritiene opportuno concludere la presente dichiarando che il più probabile valore di mercato della porzione di terreno oggetto di valutazione possa essere a proprio giudizio considerato di **912.672,00€.** circa, mentre si ritiene opportuno dichiarare che in ipotesi di alienazione del bene mediante asta pubblica il valore sopra stimato debba essere decurtato di una percentuale stimata dallo scrivente in misura del 20% e pertanto quantificato in **730.137,60€.** Circa.

Tanto doveva il sottoscritto per assolvere l'incarico ricevuto.

### Allegati:

- Documentazione catastale (visure catastali ed estratto di mappa)

Imola, li 02 Novembre 2011



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

Data: 27/10/2011 - Ora: 15.03.49

Visura n.: T290133 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta **Comune di BORGIO TOSIGNANO ( Codice: B044)**

**Provincia di BOLOGNA**

**Foglio: 5 Particella: 1586**

**Immobile**

| N.       |  | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |                           | DATI DERIVANTI DA     |                                                                                              |
|----------|--|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |  | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito                   |                       | FRAZIONAMENTO del 19/06/2003 n. 183045 .1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 183045) |
|          |  | 5                   | 1586       |     | -                | FRUTTETO 1     | 111,49         | BA2B  | Dominicale<br>Euro 278,11 | Agrario<br>Euro 80,61 |                                                                                              |
| 1        |  |                     |            |     |                  |                |                |       |                           |                       |                                                                                              |
| Notifica |  | Partita             |            |     |                  |                |                |       |                           |                       |                                                                                              |

**INTESTATO**

| N.                |  | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                              |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI  |  |
|-------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|------------------------|--|
| 1                 |  | AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CIRCONDARIO IMOLESE con sede in CASTEL SAN PIETRO TERME                                                                         |  | 02799561200    |  | (1) Proprieta' per 1/1 |  |
| DATI DERIVANTI DA |  | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 20024 .1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 39744 Rogante: TASSINARI |  |                |  |                        |  |
|                   |  | FEDERICO Sede: IMOLA ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                       |  |                |  |                        |  |

Rilasciata da: Servizio Telematico

www.altoproprionline.it 23/07/12

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

| <b>Dati della richiesta</b><br>Comune di BORGO TOSSIGNANO ( Codice: B044)<br>Provincia di BOLOGNA<br>Foglio: 5 Particella: 1591                           |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|------------------|----------------|------------------------------------------|-------|-------------------|------------|
| <b>Catasto Terreni</b>                                                                                                                                    |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| <b>Immobile</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| N.                                                                                                                                                        | DATI IDENTIFICATIVI                                                                                                |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                                          |       | DATI DERIVANTI DA |            |
|                                                                                                                                                           | Foglio                                                                                                             | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz | Reddito           |            |
|                                                                                                                                                           |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       | Dominicale        | Agrario    |
| 1                                                                                                                                                         | 5                                                                                                                  | 1591       |     | -                | FRUTTETO 1     | 20 30                                    | BA2B  | Euro 50,64        | Euro 14,68 |
| FRAZIONAMENTO del 19/06/2003 n. 183045 1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 183045)                                                               |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| <b>Notifica</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| <b>INTESTATO</b>                                                                                                                                          |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| N.                                                                                                                                                        | DATI ANAGRAFICI                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| 1                                                                                                                                                         | AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CIRCONDARIO IMOLESE con sede in CASTEL SAN PIETRO TERME<br>CODICE FISCALE 02799561200 |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| DIRITTI E ONERI REALI<br>(1) Proprieta' per l/1                                                                                                           |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 20024 1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. 39744 Rogante: TASSINARI |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |
| DATI DERIVANTI DA<br>FEDERICO Sede: IMOLA ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                               |                                                                                                                    |            |     |                  |                |                                          |       |                   |            |

Rilasciata da: Servizio Telematico

www.repertorio.it 23/07/12

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

Data: 27/10/2011 - Ora: 15.04.55  
Visura n.: T290821 Pag: 1

|                             |                                                   |                                   |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di BORGO TOSSIGNANO ( Codice: B044)</b> |                                   |  |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Provincia di BOLOGNA</b>                       | <b>Foglio: 5 Particella: 1593</b> |  |

### Immobile

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |         | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       | DATI DERIVANTI DA                                                                            |
|----------|---------------------|---------|------------------|----------------|-----------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                     |         | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha art 63 | Deduz |                                                                                              |
| 1        | 5                   | 1593    | -                | FRUTTETO 1     | 45,95                       | BA2B  | FRAZIONAMENTO del 19/06/2003 n. 183045 .1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 183045) |
| Notifica |                     | Partita |                  |                |                             |       |                                                                                              |

### INTESTATO

| DATI ANAGRAFICI   |                                                                                      | CODICE FISCALE                                                                                                                                               | DIRITTI E ONERI REALI  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| N.                |                                                                                      |                                                                                                                                                              |                        |
| 1                 | AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CIRCONDARIO IMOLESE con sede in CASTEL SAN PIETRO-TERME | 02799561200                                                                                                                                                  | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA |                                                                                      |                                                                                                                                                              |                        |
|                   |                                                                                      | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 20024 .1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 39744 Rogante: TASSINARI |                        |
|                   |                                                                                      | FEDERICO Sede: IMOLA ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                       |                        |

Rilasciata da: Servizio Telematico

www.altoproptorionline.it 23/07/12

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

|                      |                                             |  |  |
|----------------------|---------------------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di BORGIO TOSSIGNANO ( Codice: B044) |  |  |
| Catasto Terreni      | Provincia di BOLOGNA                        |  |  |
|                      | Foglio: 5 Particella: 1596                  |  |  |

#### Immobile

| DATI IDENTIFICATIVI |        |            | DATI CLASSAMENTO |      |                |                                                                                              |       | DATI DERIVANTI DA |           |
|---------------------|--------|------------|------------------|------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------|
| N.                  | Foglio | Particella | Sub              | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²)                                                                               | Deduz | Reddito           |           |
|                     |        |            |                  |      |                | Ag. art. 647                                                                                 |       | Dominicale        | Agrario   |
| 1                   | 5      | 1596       |                  | -    | FRUTTETO 1     | 12 40                                                                                        | BA2B  | Euro 30,93        | Euro 8,97 |
| Notifica            |        |            |                  |      |                | FRAZIONAMENTO del 19/06/2003 n. 183045 .1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 183045) |       |                   |           |
|                     |        |            |                  |      |                | Partita                                                                                      |       |                   |           |

#### INTESTATO

| N.                |  | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                              |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|-------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1                 |  | AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA CIRCONDARIO IMOLESE con sede in CASTEL SAN PIETRO (TUMI)                                                                        |  | 02799561200    |  | (1) Proprietà per 1/1 |  |
| DATI DERIVANTI DA |  | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 20024 .1/2008 in atti dal 13/06/2008 Repertorio n. : 39744 Rogante: TASSINARI |  |                |  |                       |  |
|                   |  | FEDERICO Sede: IMOLA ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                                                                       |  |                |  |                       |  |

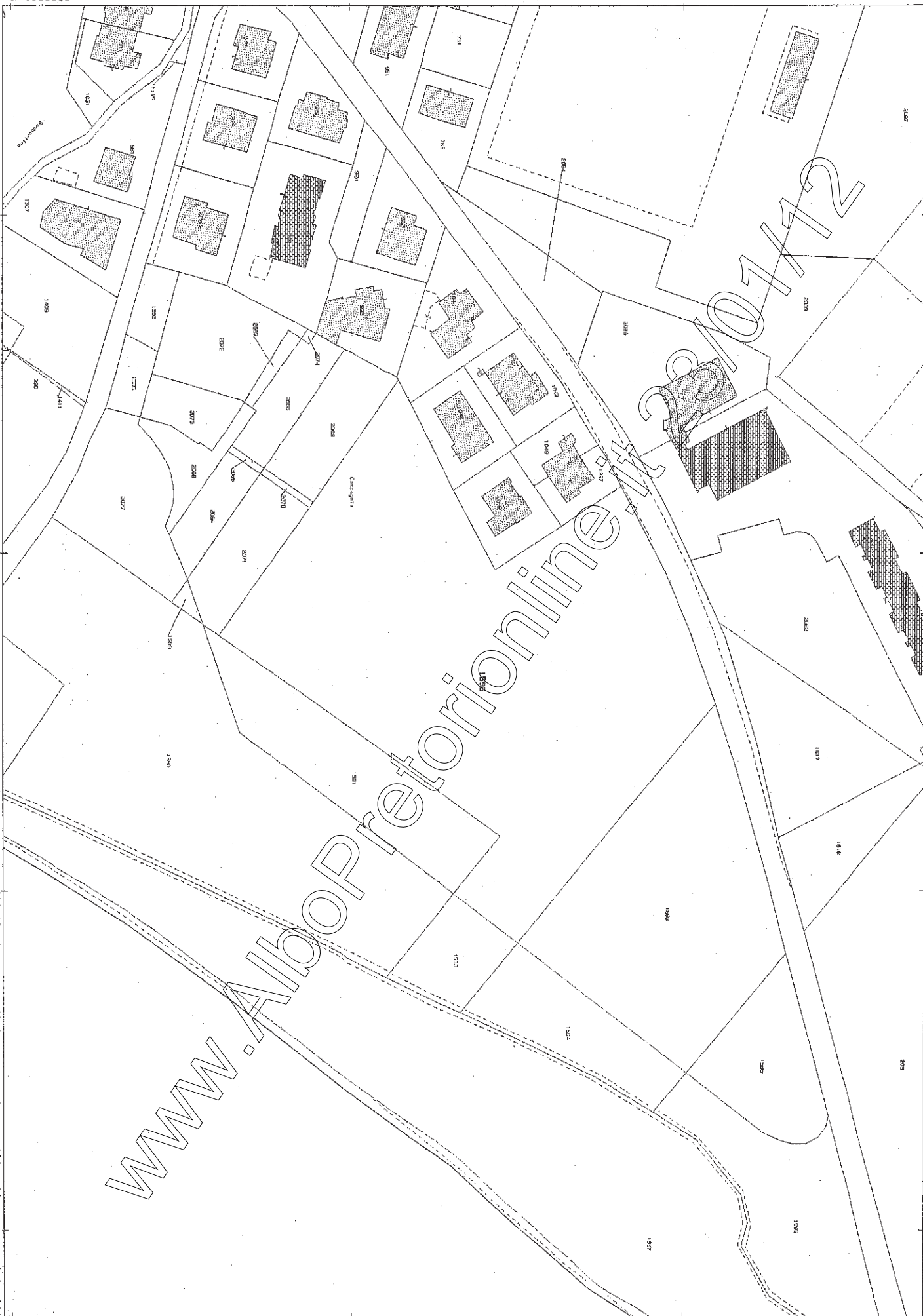
Rilasciata da: Servizio Telematico

www.alloproptorio.it 23/07/12



E-1707000

Particella: 1586. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)



Per Visura