



GIUDIZIO DI STIMA

Stima del valore commerciale di unità immobiliari site in via Zambecari 26 nel Comune di Castello d'Argile (BO)

Rif. Catastali: Foglio 24, Part. 826, 821; Foglio 24, Part. 821.

Richiedente: Ferrari ing. Marco

Proprietà: Sig.ri Ferrari Giancarlo e Cocchi Deanna

Data valutazione: 25/03/2019

Io sottoscritto **Ing. Michele Baruffaldi** (C.F. BRFMHL83R11C469J), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 8459/A, con studio in Castello d'Argile (BO), via Matteotti 48, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, **Sig.ri Giancarlo Ferrari** (C.F. FRRGCR44M19C185M) e **Deanna Cocchi** (C.F. CCCDNN46D56C185J), di redigere perizia tecnica di stima del terreno corrispondente alle particelle 826 e 821 comprese nel foglio 24 del catasto dei terreni del Comune di Castello d'Argile espongo quanto segue:

OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico, affidato allo scrivente in data 13/03/2019, prevede la stima del più probabile valore commerciale degli immobili identificati in intestazione.

INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

L'oggetto della presente stima è un'area la cui superficie fondiaria risulta mq 1572,00, attualmente identificata dal RUE del Comune di Castello d'Argile come Ambito ad alta vocazione produttiva agricola/Art. 28 e Ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani (ANS-C n. 6) (Art. 37).

E', tuttavia, stata approvata una proposta di inserire l'area in un accordo operativo che ne vedrebbe l'intera superficie compresa in un ambito ANS-C.

Il terreno, il cui perimetro è delimitato da una porzione di via Zambecari, di una ramificazione di proprietà comune ai fondi limitrofi della stessa e da un terreno edificato con l'annessa area cortiliva di pertinenza.

VARIABILI INFLUENZANTI IL PREZZO

L'area risulta parte di una zona di espansione residenziale piuttosto recente, in posizione periferica rispetto al centro storico del paese ma ben collegata allo stesso.

Le opere di urbanizzazione risultano afferenti all'edificio già presente nel lotto.



METODO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato è frutto della composizione del “metodo sintetico comparativo” (*Market comparison approach*) e di un metodo indiretto attuato attraverso processi analitici basati sul costo di trasformazione.

Come parametro estimativo si è scelto il mq.

I valori presi a riferimento sono stati ricavati da proposte immobiliari in essere al momento della valutazione nel comune di Castello d'Argile o nelle aree limitrofe e paragonabili per caratteristiche.

Ai prezzi rilevati si è applicata una riduzione del 5% per considerare la normale variazione conseguente alla contrattazione e coefficienti caratteristici per correggere eventuali fattori di differenziazione.

Onde evitare errori causati dalle fluttuazioni dei valori immobiliari che hanno coinvolto l'intero patrimonio immobiliare nazionale in un periodo di forte instabilità prodotto da una congiuntura tuttora sfavorevole, si sono rilevati esclusivamente dati relativi a contrattazioni effettuate o da effettuarsi nel 2019 e non si è, di conseguenza, resa necessaria l'applicazione di tassi di attualizzazione.

I prezzi ricavati sono, inoltre, stati confrontati con i valori previsti dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e delle principali banche dati specializzate.

VALUTAZIONE

La valutazione prende come riferimento il dato medio delle due serie rilevate, eliminando i valori che si discostano di più del 30 % dalla mediana.

In seguito agli opportuni arrotondamenti si individua un valore complessivo di € 52.500,00, corrispondente al più probabile valore di mercato.

L'area in condizione di inedificabilità ha un valore pari a € 2.515,20, quantificato in 1,60 €/mq.

Essendo presenti già opere di urbanizzazione primaria il cui valore è quantificabile in 10.000,00 €, l'incremento di valore tra l'area con il potenziale edificatorio e la stessa allo stato attuale è di € 39.984,80.

Ing. Michele Baruffaldi

