

Roberto Maria Brioli ingegnere civile – ingegnere erariale

Piazza Tre Martiri 43 - 47921 Rimini ☎ 0541 23547 📞 347 2242134

✉ e-mail studio [rbrioli@gmail.com](mailto:rbrioli@gmail.com) ✉ pec [robertomaria.brioli@ingpec.eu](mailto:robertomaria.brioli@ingpec.eu)

## Valutazione di immobili di proprietà di Cesenatico Servizi S.r.l.

Terreno agricolo, coltivato abbandonato, identificato nel catasto terreni del Comune di Cesenatico al foglio 2 particelle 2152 e 2153



**Sovrapposizione mappa catastale con foto aerea - la particella 2153 è in parte occupata dalla strada**



**Foto a volo d'uccello**

## Sommario

Identificazione e stato dell'esperto .....	2
Identificazione del cliente e conferimento incarico .....	2
Scopo della perizia.....	2
Identificazione catastale degli immobili, proprietà e provenienza .....	2
Natura e fonte delle informazioni.....	4
Limiti della perizia .....	4
Descrizione sommaria delle aree de quo - Sopralluogo .....	4
Vincoli e servitù .....	5
Situazione urbanistica.....	5
Conformità edilizia.....	6
L'highest and best use (HBU) o hope value .....	6
Stato locativo.....	7
Indagine di mercato .....	7
Rapporto di valutazione .....	9

## **Valutazione di Terreno agricolo, coltivato abbandonato, identificato nel catasto terreni del Comune di Cesenatico al foglio 2 particelle 2152 e 2153 (già particella 29), superficie catastale complessiva 13.129 m<sup>2</sup>**

### **Identificazione e stato dell'esperto**

La presente perizia viene effettuata dall'ing. Roberto Maria Brioli, CF BRLRRT46T14H294E, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Rimini con il numero 57, tecnico competente in materia di valutazioni<sup>1</sup>.

### **Identificazione del cliente e conferimento incarico**

La valutazione è richiesta Cesenatico Servizi s.r.l. Socio Unico, via Magellano,8 47042 CESENATICO (FC) P.IVA 03938490400, con buono d'ordine n. 608 del 26/11/2021.

### **Scopo della perizia**

Lo scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato del terreno sopraindicato, ai fini di una possibile vendita con esperimento d'asta.

A tale proposito occorre ricordare che il valore di mercato è definito a livello internazionale (IVS), *"Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

2

### **Identificazione catastale degli immobili, proprietà e provenienza**

Gli immobili da valutare sono individuati nelle foto aeree in frontespizio con le particelle 2152 e 2153 del foglio 2 del Comune di Cesenatico

Ditta intestata, CESENATICO SERVIZI S.R.L. (CF 03938490400) con Sede in CESENATICO (FC), Diritto di: Proprietà per 1/1.

Proprietà' per 1/1	CESENATICO(FO)	2	2152		SEMINATIVO	03	12347	R.D. Euro: 62,03 (*) R.A. Euro: 54,20
Proprietà' per 1/1	CESENATICO(FO)	2	2153		SEMINATIVO	03	782	R.D. Euro: 3,93 (*) R.A. Euro: 3,43

Superficie catastale complessiva 13.129 m<sup>2</sup>.

Provenienza: Atto del 19/03/2011 notaio PORFIRI Sede CESENA (FC) Repertorio n. 217959 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione n. 2449 registrato in data 21/03/2011 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 3920.1/2011 -Pratica n. FO0107584 in atti dal 08/06/2011.

<sup>1</sup> socio effettivo e probiviro della Società Italiana di Estimo e Valutazione (SIEV); membro del GTT "estimo" del Consiglio nazionale degli ingegneri; già docente di "Estimo" e di "Valutazione economica e finanziaria dei progetti" presso l'Università IUAV di Venezia, Scuola di Architettura, dipartimento di Culture del Progetto; già docente di "Catasto e Sistemi Informativi Territoriali" presso l'Alma Mater di Bologna, Scuola di Ingegneria e Architettura, Dipartimento di ingegneria civile e ambientale; già Direttore compartimentale del territorio per le regioni Emilia-Romagna e Marche, ed ingegnere capo degli UTE di Pesaro, Firenze, Bologna.



Si segnala, per le azioni di competenza di codesta Società a tutela dei propri diritti, che parte della particella 2153 è stata occupata dalla strada di accesso al *centro per la raccolta differenziata dei rifiuti*, ma non pare sia stata né acquistata da Hera (utilizzatore pressoché unico della strada) né che sia stata costituita servitù.

La strada non è presente nella foto aerea dell'aprile 2002, per cui certamente non si è ancora concluso il ventennio di possesso da parte di Hera.



## Natura e fonte delle informazioni

Le informazioni per la redazione della presente perizia sono state ricavate dalla documentazione tecnica fornita dalla società committente e da visure sul sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, oltre che da visure su siti immobiliari e su "For Maps".

È stato inoltre consultato il sito della normativa urbanistica del Comune di Cesenatico, per la verifica sia cartografica che normativa del PRG vigente e del PUG adottato.

## Limiti della perizia

Come consuetudine e come stabilisce il RICS, è opportuno e doveroso segnalare che vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa, come qui di seguito riportato:

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le visure sul SISTER dell'Agenzia delle Entrate e nessuna ulteriore ricerca (due diligence) è stata effettuata; non è stata quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili;
- b) non sono state effettuate analisi sui terreni per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni saranno basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali;
- c) non sono state eseguite indagini geognostiche né agro-pedologiche;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le consistenze, sono state calcolate sulla base dagli elaborati catastali;
- f) non è stata effettuata nessuna ulteriore verifica né edilizia né catastale;

## Descrizione sommaria delle aree de quo - Sopralluogo

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 1° settembre 2021, effettuando alcune riprese fotografiche dei luoghi, riportate in parte sotto e a cui si rinvia per la descrizione.



In estrema sintesi, trattasi di terreno a giacitura pianeggiante, a conformazione trapezoidale allungata, di natura alluvionale a medio impasto, di elevata fertilità, lievemente depresso rispetto alla strada di accesso al “centro per la raccolta differenziata dei rifiuti” e “stazione ecologica”, con vegetazione spontanea (coltivo abbandonato).



Il terreno, esattamente di fronte alla stazione ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, è agevolmente raggiungibile dal centro di Cesenatico.

5

## Vincoli e servitù

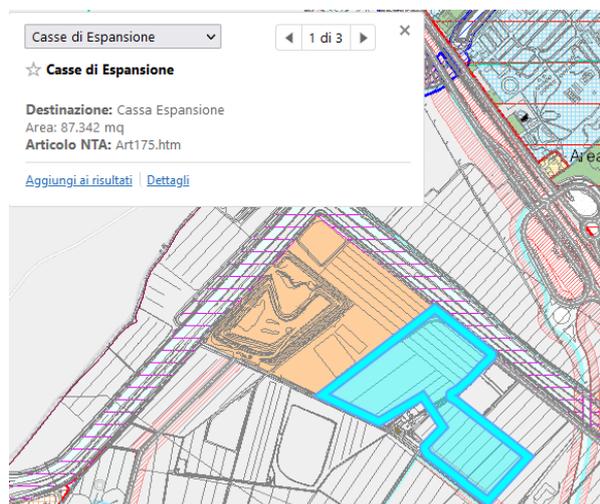
La proprietà non ha segnalato l'esistenza di vincoli o servitù, non c'è in atto alcun contratto agrario, il terreno è nello stato di fatto di coltivo abbandonato.

Come indicato in premessa non è stata richiesta allo scrivente la “due diligence” immobiliare, per cui nessuna altra ricerca è stata effettuata per la eventuale presenza di altri vincoli o servitù, a parte la rilevata occupazione di porzione della particella 2153.

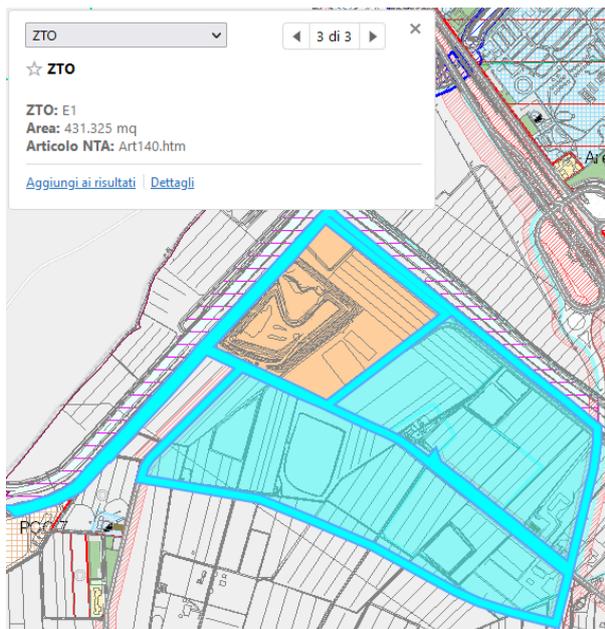
## Situazione urbanistica

Si riportano estratti delle cartografie e delle norme sia del vigente PRG che del PSC adottato nel luglio 2021 dal Comune di Cesenatico.

### PRG



L'area de quo è in zona territoriale omogenea E1 territorio produttivo agricolo, ed è interessato dalle casse di espansione (come accennato è a livello lievemente inferiore rispetto alla strada), il che vuole dire che ha naturale irriguità, ma che non può essere edificato pur concorrendo alla superficie dell'unità poderale ai fini dell'edificabilità.



Il territorio a confine con coloritura ocra è invece destinato a **Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale e comprensoriale "F"**, e precisamente a "centro per la raccolta differenziata dei rifiuti" e "stazione ecologica".

## PUG



L'area de quo nel PUG adottato è a confine con l'area "c" destinata a centro raccolta rifiuti, ed è inserita nel TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE come territorio rurale periurbano, art 8.6.1 delle norme.

Nell'area in valutazione non è prevista la integrazione con l'attività dell'isola ecologica, ma si ritiene la si possa ottenere con permesso in deroga o accordo di programma.

## Conformità edilizia

Trattandosi di terreno non edificato, non va verificata la conformità edilizia si segnala tuttavia anche in questo paragrafo che parte del terreno è stato inglobato nella strada di accesso all'isola ecologica.

## L'highest and best use (HBU) o hope value

L' Highest and Best Use (l'uso più conveniente e migliore dell'immobile, ora spesso chiamato anche hope value) ricerca quella utilizzazione del bene che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione possibili.

L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia tra quelle possibili, che comunque devono essere:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili

- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

Il terreno in esame **non** ha al momento la destinazione che appare potenzialmente più redditizia (terreno coltivato di buon pregio ma abbandonato) mentre potrebbe essere utilmente adoperato per le necessità della confinata stazione ecologica, sia pure previo accordo di programma o altro strumento di deroga alla pianificazione, in quanto al momento l'accorpamento al centro non è urbanisticamente consentito con intervento diretto.

## Stato locativo

Per l'immobile oggetto di stima non risultano contratti di affitto in essere.

## Indagine di mercato

I terreni agricoli a Cesenatico sono caratterizzati da una elevata variabilità dei prezzi, come risulta dall' "osservatorio dei valori agricoli per la Provincia di Forlì Cesena" redatto da esperti di settore che hanno svolto accurate ricerche sui prezzi agricoli reali ed edito da EXEA. I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Per Cesenatico, l'Osservatorio fornisce i seguenti valori:

### CESENATICO : VALORI AGRICOLI

È una stazione balneare e meta turistica situata fra Rimini e Ravenna, a circa 15 km ad est di Cesena. Comune a vocazione prevalentemente turistica-agricola.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D704A	26,000	55,000
Seminativo irriguo	D704A	28,000	60,000
Orto irriguo	D704A	35,000	75,000
Prato	D704A	17,000	36,000
Prato irriguo	D704A	21,000	45,000
Frutteto pomacee	D704C	38,000	72,000
Frutteto Drupacee	D704C	39,000	74,000
Vigneto	D704B	46,000	78,000
Vigneto D.O.C. IGP	D704B	77,000	130,000
Uliveto	D704H	24,000	51,000
Pascolo	D704G	9,000	12,000

Come si vede, per la destinazione del suolo a seminativo la "forbice" tra il valore minimo di 26.000 €/ha ed il valore massimo a 55.000 €/ha è notevole (valori 2018, ora i prezzi sono lievemente più bassi).

Analoghe differenze si sono trovate con le ricerche di prezzi richiesti in offerte in

vendita di terreni agricoli senza fabbricati (“asking prices” negli standard internazionali).

Si sono escluse dalle ricerche le aste giudiziarie, in quanto non sono prezzi di mercato bensì prezzi di realizzo immediato.

Si riportano alcune offerte, in cui i prezzi richiesti variano da un minimo di 36.900 €/ha al massimo 50.000 €/ha.



**Terreno in via Boscabella, Bagnarola - Villalta ...**

**75.000 €**

20.300 m2 Non edificabile

CESENATICO - VILLALTA, proponiamo in vendita terreno agricolo di circa 20.000 mq di cui 3700 mq coltivati a vigneto. Ottima tessitura

☎ 05431680914 [Contatta](#) [Salva](#)

acasa

$$75.000/20.300 = 3,69 \text{ €/m}^2$$



**Villalta, Cesenatico**

Terreno agricolo

15700 mq 1 locali **€ 70.000**

CESENATICO - Villalta. Nelle prime campagne di Cesenatico, [espandi](#)

[Wicà magnani immobiliare](#) [Contatta](#) ☆

$$70.000/15.700 = 4,46 \text{ €/m}^2$$



**Terreno a Sala, Cesenatico**

**105.000 €**

21.000 m2 Non edificabile

CESENATICO - SALA, in posizione comoda e ben accessibile, disponiamo di terreno agricolo di circa 21.000 mq. Il terreno è servito

☎ 05431680754 [Contatta](#) [Salva](#)

[Wicà magnani immobiliare](#)

$$105000/21000 = 5,00 \text{ €/m}^2$$

Considerata la natura alluvionale, l'elevata fertilità e l'irriguità naturale del terreno de quo, il valore unitario - sotto l'aspetto prettamente agricolo - è sui massimi dei valori sopraindicati, e cioè 50.000 €/ha ovvero 5 €/mq (5,5 €/mq secondo l'OVA, ma non si sono trovato riscontri diretti di mercato).

Peraltro, come accennato, la prossimità al “centro per la raccolta differenziata dei rifiuti” consente di attribuire al terreno de quo un valore di attesa (“hope value” negli standard internazionali di valutazione) che viene definito come *“un elemento di mercato in eccesso rispetto al valore d'uso esistente, che riflette la prospettiva di un valore futuro*

*potenziale per un cambio di circostanze”.*

Nel caso di specie, il cambio di circostanze potrebbe essere l'uso complementare al confinante centro raccolta rifiuti (che, per inciso, già utilizza una piccola porzione del terreno in valutazione come strada di accesso al centro).

Si tratterebbe di una situazione molto simile al monopolio bilaterale, in cui il prezzo si forma nella contrattazione tra le parti in una zona indeterminata ma compresa in una forchetta che va dal prezzo agricolo di 5 €/m<sup>2</sup> al prezzo di terreni di agiamento “extra zona edificabile” per insediamenti produttivi (oggi, circa 7-8 €/m<sup>2</sup>, data la prossimità all'impianto della stazione ecologica si ritiene di potere adottare 8 €/m<sup>2</sup>).

## **Rapporto di valutazione**

Il terreno de quo, alla luce di quanto sopra esposto, viene valutato come segue;

1. Valore minimo fondiario, considerata la sola potenzialità agricola, €/m<sup>2</sup> 5 \* 13.129 m<sup>2</sup> = 65.645 €
2. Valore massimo teorico o valore di attesa, considerata la potenziale complementarità al centro raccolta rifiuti, che già ne utilizza una piccola porzione per la strada d'accesso al centro, €/m<sup>2</sup> 8 \* 13.129 m<sup>2</sup> = 105.032 €

Trattandosi di valutazione per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta, si ritiene equo considerare per il cespite un valore intermedio tra le due stime (rispettivamente del valore per utilizzo solo agricolo del valore per utilizzo potenzialmente complementare al centro di raccolta) e cioè  $(5+8)/2 = 6,5$  €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo da porre a base d'asta è pertanto il seguente:

€/m<sup>2</sup> 6,5 \* 13.129 m<sup>2</sup> = 85.339 €

**che si arrotonda a 85.000 € (diconsi ottantacinquemila euro).**

Cesenatico, 6 dicembre 2021

Roberto Maria Brioli  
Firmato digitalmente