

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



**Oggetto:**

Valutazione di terreni di natura agricola, siti nei Comuni di Coriano/Montescudo-Monte Colombo sez. Montescudo, zona extraurbana-suburbana.

**Finalità:**

Ricerca del valore di mercato

**Richiedente valutazione:**

Dott. VALTER CECCOLINI QUALE CURATORE DEL FALLIMENTO  
"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

**Valutatore:**

Geom. MARCO FRANCHINI  
Via Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 – Rimini (RN)  
cell.: 339-1230467

**Tipo valutazione:**

In conformità agli Standard di Valutazione Internazionale

**Data valutazione:**

Rimini, venerdì 20 Dicembre 2024

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA LOTTO 2

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per l'immobile classificato come terreni di natura agricola, siti nei Comuni di Coriano/Montescudo-Monte Colombo sez. Montescudo, zona extraurbana-suburbana – RIMINI (RN), EMILIA ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 20/12/2024.

### Riferimenti catastali

Comune CORIANO

#### Catasto Terreni

Fg.	Part.	Porz.	Tipo	CI	Superficie	R.D.	R.A.
42	76	-	Seminativo	3	6944 mq.	34,07 €.	39,45 €.

Comune MONTESCUDO MONTE COLOMBO SEZ. MONTESCUDO

#### Catasto Terreni

Fg.	Part.	Porz.	Tipo	CI	Superficie	R.D.	R.A.
3	1	-	Pascolo	1	50592 mq.	91,45 €.	52,26 €.
3	2	-	Pascolo	1	2000 mq.	3,62 €.	2,07 €.
3	3	-	Pascolo	1	21106 mq.	38,15 €.	21,80 €.
3	4	-	Pascolo	1	620 mq.	1,12 €.	0,64 €.
3	5	-	Pascolo	1	11822 mq.	21,37 €.	12,21 €.
3	6	-	Fabbricato diruto	-	1086 mq.	€/	€/
3	165	-	Pascolo	1	2408 mq.	4,35 €.	2,49 €.

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;

**MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI**

Il committente in data 07/03/2024 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

**SOGGETTI**

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. VALTER CECCOLINI QUALE CURATORE DEL FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
Valutatore	Geom. MARCO FRANCHINI Via Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 – Rimini (RN) cell.: 339-1230467
Proprietà	INTESTAZIONE PARZIALE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  + ALTRI INTESTATI OMISSIS

**FASI E OPERAZIONI PERITALI**

Data	Fase e Operazione peritale / Soggetto / Commento
07/03/2024	<b>Incarico o mandato</b>
10/09/2024	<b>Sopralluogo al bene immobile</b>
19/12/2024	<b>Due diligence</b>
19/12/2024	<b>Ricerca dati immobiliari comparabili</b>

**LIMITI E ASSUNZIONI**

In riferimento all'immobile il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Verifica ipotecaria	Il valutatore è stato esentato in fase di incarico
Servitù	Il valutatore è stato esentato in fase di incarico

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Ci si riferisce alle definizioni dell'International Valuation Standards (IVS), sostanzialmente analoghe con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Valore di Mercato	[Stima a confronto di Mercato]
Procedimento	Descrizione
Comparativo	Stima comparativa procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato e si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## SCHEMA IMMOBILE

### Ubicazione

LOCALITA' PARCO DEL MARANO (LIMITROFO AL LETTO DEL TORRENTE MARANO)

47853 – CORIANO (RN)

47854 - MONTESCUDO MONTE COLOMBO SEZ. MONTESCUDO

### Descrizione principale

Trattasi di terreni di natura agricola, di fatto contigui, disgiunti dal letto del torrente Marano che segue il confine catastale dei Comuni di Coriano e Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo.

La sola p.76 del fg.42 del Comune di Coriano presenta giacitura pianeggiante di cui non si conosce allo stato attuale se oggetto di coltivazioni seppur destinata a seminativo.

Il sito presenta forte criticità per il limitrofo corso d'acqua, il pericolo di area esondabile, area soggetta a vincolo idrogeologico.

I restanti terreni ricadenti nel Comune di Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo presentano natura boschiva in forte pendenza, di fatto non coltivabili e improduttivi.

La p.6 del fg.3 di Montescudo Montecolombo sez. Montescudo presenta area di fabbricato diruto (per variazione di destinazione catastale di precedente fabbricato rurale), all'interno della zona boschiva impenetrabile in sede di sopralluogo.

La visione parziale del sito sembra ritenere l'area priva di sedime la cui potenzialità possibile in termini di edificazione futura risulta priva di convenienza economicamente sostenibile, per i vincoli e lo scarso interesse di mercato per nuove edificazioni.

■ **Urbanistica, norme e possibilità edificatorie**

NORME:

il terreno sito in Comune di Coriano, distinto al catasto di questo Comune al foglio n. **42** particella n. **76**, risulta disciplinato dal suddetto strumento urbanistico come di seguito indicato:

**Ambito: Territorio non urbanizzato (T.n.U.)**

**Zone agricole di salvaguardia E2 (Art. 61,65,66 e 67)**

**Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione (Art. 84)**

**Corsi d'acqua (Art. 87)**

**Aree esondabili (Art. 88)**

**Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Art. 89)**

**Aree soggette a vincolo idrogeologico (Tav. V01, Art. 93)**

**Progetti di recupero e valorizzazione (Art. 97)**

**Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale (Art. 98)**

**Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto (Art. 105)**

**Vincolo militare e aeroportuale (Art. 107)** per il quale, ai sensi della Tav. P.S.A. 3 Sud - Ovest, l'area ricade entro la Orizzontale Esterna (OHS)

2) che lo stesso risulta interessato dai seguenti vincoli relativi e/o sovraordinati:

▪ **Piano di classificazione acustica comunale**, approvato con delibera di C.C. n. 3 del 03/03/2020, ove risulta

come "Stato di fatto/Progetto": Classe acustica 3 (aree di tipo misto)

Classe acustica 4 (Aree di intensa attività umana)

▪ **PTCP: Sistema forestale boschivo** (Art. 5.1)

▪ **PTPR: Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua** (Art. 17)

▪ **Tutela paesaggistica**, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004;

▪ **Zona Sismica** di 2° grado (Legge n. 64/1974);

I terreni distinti al Catasto del Comune di Montescudo - Monte Colombo, località Montescudo, **Sez. A, Foglio n. 3, Particelle n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e n. 165**, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

VINCOLO IDROGEOLOGICO: **NO**

TERRENO RICADENTE IN **ZONA SISMICA DI SECONDO GRADO S=9** (L. 64/74)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Il terreno di cui alla Sez A, Foglio n. 3, particelle n. 1/parte, 2/parte, 3/parte, 5/parte, 6, 165/parte ricade in:

**"Sistema forestale boschivo"** (Art. 5.1)

Il terreno di cui alla Sez. A, Foglio n. 3 Particelle n. 1/parte, 2, 3/parte, 5/parte, ricade in:

**"Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua"** (Art. 5.4)

Il terreno di cui alla Sez. A, Foglio n. 3 Particelle n. 1/parte, 3/parte, 4, 5/parte, 6 e n. 165 ricade in:

**"Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale"** (Art. 5.3)

Il terreno di cui alla Sez. A, Foglio n. 3 Particelle n. 1/parte ricade in:

**"Zona instabile per fenomeni di dissesto attivi da verificare"** (Art. 4.1 commi 3 e 7)

**"Aree pot. Instabili"**

Il terreno di cui alla Sez. A, Foglio n. 3 Particelle n. 1, 2 e n. 4, sono attraversate da:

**"Reticolo Idrografico minore"** (Art. 2.2)

PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) VIGENTE MONTESCUDO

Il terreno di cui alla Sez. A, Foglio n. 3 Particelle n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e n. 165 ricade in:

**SA-B1 – Territorio Rurale -Ambiti di rilievo paesaggistico – Art. 24 NTA**

**Titolarità**

Non fornita

**Stato dell'immobile**

E' stato possibile effettuare sopralluogo diretto alla p.42 del fg.76 di Coriano, per i restanti mappali ricadenti nel Comune di Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo non è stato possibile effettuare sopralluogo perché trattasi di fondi chiusi da aspra e fitta vegetazione di problematico accesso.

**GEOGRAFIA**

**Mappa**

<b>Regione</b>	EMILIA ROMAGNA	<b>Provincia</b>	(RN)
<b>Comune</b>	CORIANO - MONTESCUDO MONTE COLOMBO SEZ. MONTESCUDO		
<b>Località</b>	LETTO DEL FIUME DEL PARCO DEL MARANO		
<b>Indirizzo</b>	/		
<b>Civico</b>	/	<b>Cap</b>	47853-47854



**Modalità di accesso**

Accesso alla p. 76 del fg.42 di Coriano direttamente da via Parco del Marano. Non è possibile effettuare accesso alle particelle del fg.3 del Comune di Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo per la fitta ed impenetrabile zona boschiva.

**Confini**

Coriano fg.42 p.76: stradina interpoderale, distacco con altro Comune catastale, p.75, s.a. Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo fg.3 p.1-2-3-4-5-6-165 nel complesso contigue: distacco con altro foglio di mappa catastale, p.8, p.7, s.a.

**Ubicazione territoriale**

Il fondo di natura agricola è sito nei Comune di Coriano e Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo con interposto il letto del torrente Marano, zona extraurbana-suburbana, priva di urbanizzazioni agricola-rurale a bassa densità edilizia ai limiti del confine con lo Stato della Repubblica di San Marino.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****Descrizione consistenza terreni agricoli**

<b>Tipo consistenza</b>	Cdvi - Superficie Catastale Terreni (SCT)
-------------------------	---

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura	Misure da visure catastali			
Caratteristica	Piano	Sup. Misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie terreno Coriano fg.42 part.76	T	6.944	1,00	6.944
Superficie terreni Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo fg.3 part.1-2-3-4-5-6-165	T	89.634	1,00	89.634
<b>Totale Superficie (mq.)</b>				<b>96.578</b>

**SEGMENTO DI MERCATO****Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreni agricoli
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CORIANO / MONTECUDO-MONTE COLOMBO SEZ. MONTECUDO	<b>Provincia</b>	RN
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Parco del Marano		
<b>Posizione</b>	Extraurbana		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno	<b>Categoria</b>	Seminativo/Pascolo/Boschi vo
<b>Proprietà</b>	/		
<b>Agraria</b>	/	<b>Dimensione terreno</b>	Grande

**VALUTAZIONE****STIMA VALORE DI MERCATO****VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO****Metodo di stima**

L'immobile viene stimato secondo il Valore attuale, espresso in funzione del più probabile Valore commerciale e la valutazione viene formulata mediante il cosiddetto confronto di mercato, procedimento di stima che si svolge attraverso la comparazione tra il bene in oggetto ed un insieme di beni ad esso comparabili. Tale metodo si basa

sulla rilevazione di dati reali, quali prezzi di mercato e/o redditi di immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite o offerte in vendita.

**Comparativi di mercato**

Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, sono stati rilevati recenti dati di compravendite e/o prezzi di offerti in vendita di alcuni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima. Tali immobili costituiscono il campione di indagine per la comparazione estimativa con l'immobile in oggetto:

Comparazioni			
	A	B	C
			
Fonte	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it
Tipologia	Network Immobiliare	Network Immobiliare	Network Immobiliare
Tipo valore	In vendita	In vendita	In vendita
Stato	Libero	Libero	Libero
Ubicazione	Coriano	Montescudo Monte Colombo sez. Montescudo - Cà Ventura	Coriano
Tipologia	Terreno agricolo seminativo	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Data	03/07/2024	02/12/2024	14/11/2024
Prezzo richiesto	€ 140.000,00	€ 35.000,00	€ 120.000,00
Mq commerciali	43357	12958	27000
Prezzo a mq	€ 3,23	€ 2,70	€ 4,44
Sconto trattativa	0,80	0,80	0,80
Zona	Extraurbana pianeggiante	Extraurbana pianeggiante	Extraurbana pianeggiante
Aggiustamento per zona	0,6	0,6	0,6
Stato	Coltivabile	Coltivabile	Coltivabile
Aggiustamento per stato	0,5	0,5	0,5
Taglio metrico	Medio-Grande	Medio-Piccolo	Medio - Grande
Aggiustamento taglio metrico	1,1	1,2	1,1
Valore aggiustato	€ 0,85	€ 0,78	€ 1,17
<b>Valore terreno agricolo</b>			
	<b>Valore medio calcolato €/mq</b>	<b>Superficie fondiaria del subject Mq</b>	<b>Valore Totale determinato</b>
Valore immobile Subject	€ 0,93	96578	€ 90.258,21
	<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 90.000,00</b>

### Situazione mercato immobiliare

Localizzazione	Extraurbana
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Agricola
Tipologia immobiliare	Terreno
Tipologia edilizia	Terreno agricolo
Dimensione	Grande
Caratteri domanda/offerta	Venditori: privati Compratori: privati Livello di domanda: scarsa Livello di offerta: discreta
Livello del prezzo	Terreno agricolo €/mq 0,60/3
Fase di mercato	Contrazione
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica

### Commerciabilità

Per tipologia, posizione, dimensione, qualità e stato conservativo, l'immobile gode di una **scarsa appetibilità** sul mercato.

### Tempi di vendita

I tempi di vendita sono stimabili in un tempo minimo di 12 mesi.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) Si determini il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è determinato in:

**Valore di mercato allo stato attuale €90.000,00 x 1/6 = €15.000,00 (quindicimila/00)**

## CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- ✚ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✚ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✚ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- ✚ nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**MARCO FRANCHINI**

Geometra

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

**ELENCO ALLEGATI**

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Documentazione catastale;

**FIRME****FRANCHINI MARCO**

Iscritto all'Albo dei Geometri Diplomatici e Laureati della provincia di Rimini, numero di posizione 1804

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini