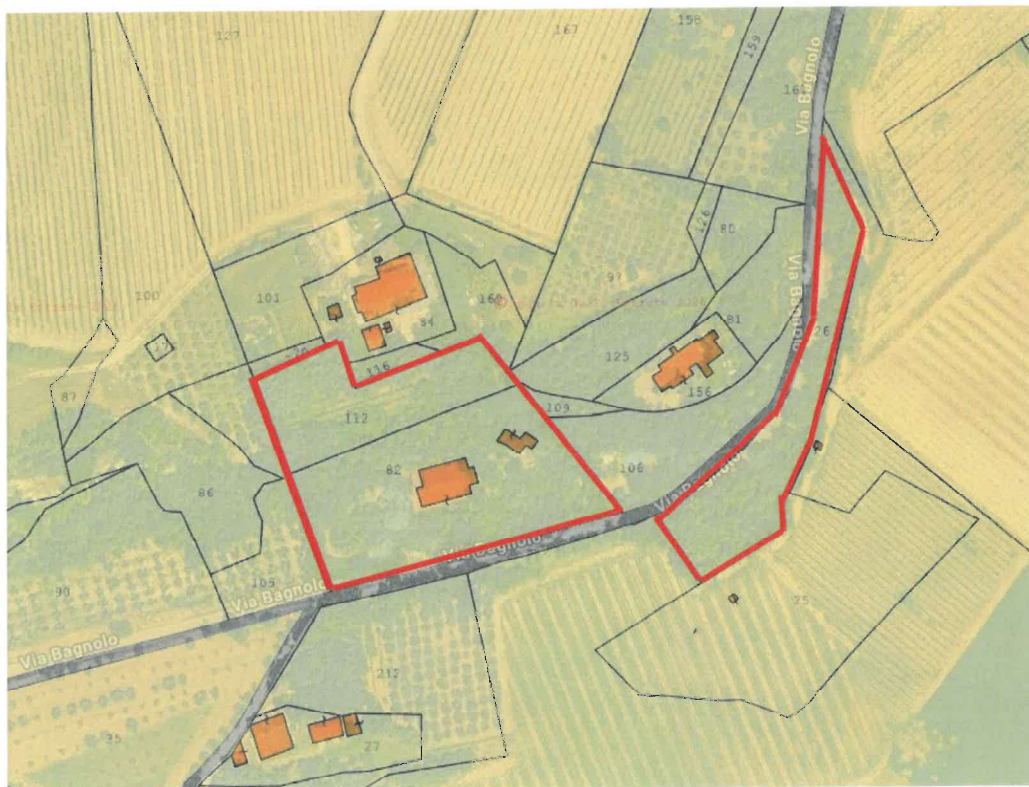
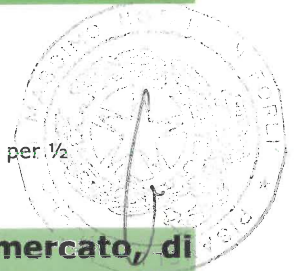




Oggetto di Stima:

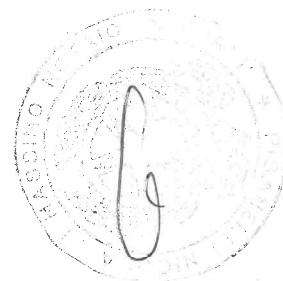
I fabbricati ed i terreni oggetto della Perizia sono situati nella prima periferia della Città di Castrocaro Terme (FC), in fregio a Via Bagnolo all'altezza del civico n°126, catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Castrocaro Terme al Foglio n.20, mappale n.82, subalterno 1 (abitazione) Categoria Catastale A/7 e subalterno 2 (autorimessa) Categoria Catastale C/6 ed al N.C.T. al Foglio n.20, mappale n.82 Superficie Catastale pari a 5.420,00mq, i terreni sono censiti al N.C.T. al foglio 20 mappale n.112 di Superficie Catastale pari a 2.603,00mq, e al Foglio n.27, mappale n.26 di Superficie Catastale pari a 3.070,00mq

Estratto di Mappa Foglio 20 – P.Ila 82, 112



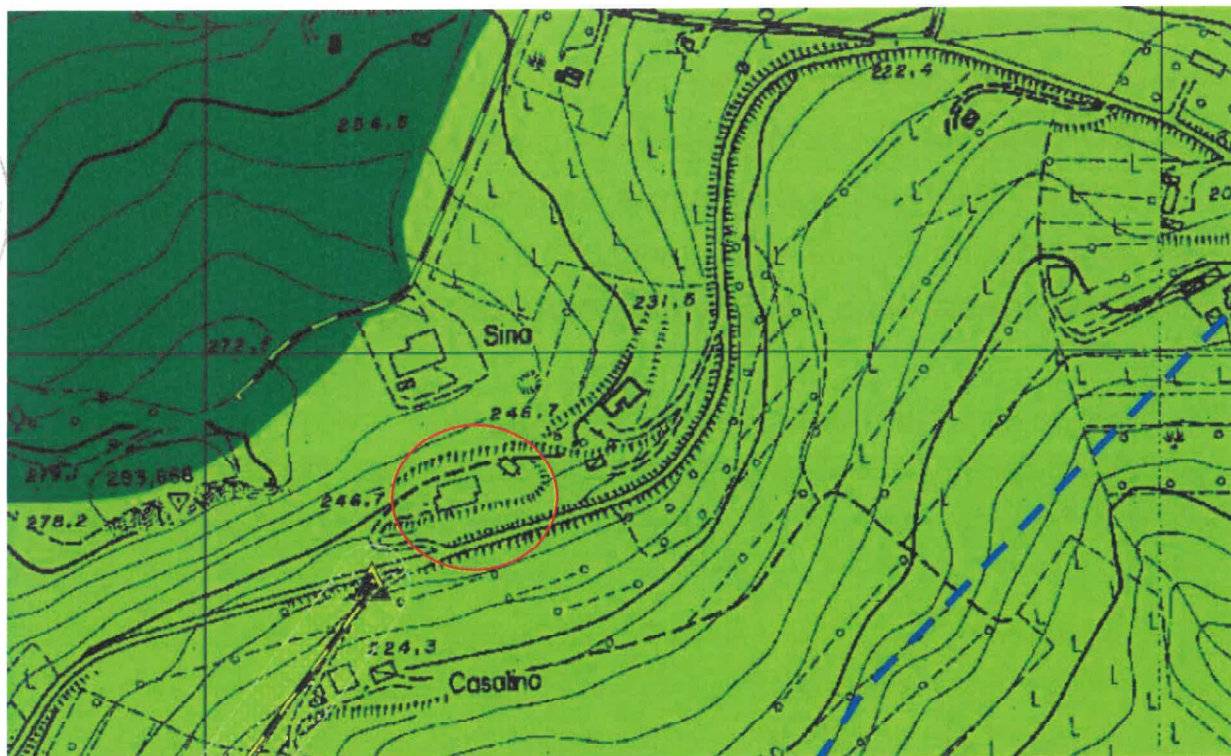
Estratto di Mappa Foglio 27 – P.Ila 26





Urbanistica:

Tav. C del PSC



Trattasi di un'area classificata nel **PSC** come **"Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico con vocazione Viticolo-Olivicola e presenza di elementi Naturalistico-Ambientali (Art. A-18a)"**

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia p.g. 6361/1973;
- Concessione Edilizia per recinzione stradale n°119 p.g. 3424 del 31/10/81;
- Concessione in Sanatoria n°120 p.g. 2301 del 14/05/1991;
- Abitabilità n°120 p.g. 2301 del 14/05/1991.

Nei fabbricati di cui sopra oltre ad aver riscontrato piccole difformità ricadenti nelle tolleranze previste dalla Legge Regionale 23/2004 art.19/bis, sono presenti modifiche per le quali è necessario richiedere Concessione Edilizia in Sanatoria e precisamente:

- al piano terra dell'edificio ad uso abitazione è stata realizzata una scala interna per accedere al piano seminterrato per la cui sanatoria si quantificano i seguenti costi:

1. Rilievo dell'interno fabbricato con restituzione grafica dell'elaborato, presentazione al Comune di Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole di SCIA in sanatoria;
2. Aggiornamento catastale dell'unità immobiliare;
3. Richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria per l'intervento realizzato;
4. Totale € 8.000,00 + iva e cassa Geometri
5. Sanzioni e diritti Catastali/Comunali € 2.700,00
6. **Totale costo della sanatoria € 10.700,00 + iva e cassa Geometri**

Descrizione degli immobili oggetto di stima:



Il fabbricato di civile abitazione è costituito da un piano interrato con locali ad uso servizi, un piano terra con locali abitativi e un piano primo con locali abitativi e servizi.

Sono presenti due locali ad uso deposito in adiacenza al corpo di fabbrica staccato dall'abitazione ed in aderenza al locale ad uso garage.

Entrambe le unità immobiliari (abitazione – garage) si trovano in uno pessimo stato di conservazione, con impianto elettrico e di riscaldamento non a norma, finiture riconducibili all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato e sono presenti, a livello delle pareti portanti verticali, leggere cavillature.

A livello della copertura ci sono alcune infiltrazioni d'acqua.

La strada privata di accesso all'abitazione è in uno stato di avanzato degrado come è privo di manutenzione tutto l'apparato vegetale insistente sulla corte dei fabbricati.

La particella di terreno su cui insistono i fabbricati ha una superficie di mq. 5.420 ed è censita al NCT del Comune di Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio 20, particella 82.

La particella 112 del foglio 20, è confinante con la particella 82, ed è di mq. 2.603 mentre la particella 26 del foglio 27 di mq. 3.070 si trova in vicinanza al complesso immobiliare di cui sopra.

In entrambe le particelle ci sono piante di alto fusto ma prive di una idonea manutenzione.

Nelle visure di tutte e tre le particelle al Catasto Terreni, è presente la Riserva 5 la cui motivazione è riportata nei documenti allegati (vedi visure catastali).

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

Abitazione:

Piano interrato mq $102 \times 0,5 =$ mq 51,00

Piano terra mq $189 \times 1 =$ mq 189,00

Portico mq $86 \times 0,5 =$ mq 43,00

Piano primo zona alta mq $57 \times 1 =$ mq 57,00

Piano primo zona bassa mq $62 \times 0,5 =$ mq 31,00

Ripostiglio 1 esterno mq $18 \times 0,5 =$ mq 9,00

Ripostiglio 2 esterno mq $18 \times 0,5 =$ mq 9,00

Garage mq $32 \times 0,5 =$ mq 16,00

Totale commerciali mq 405,00

Valore fabbricati

Il valore del fabbricato si determina utilizzando i parametri OMI (banca dati quotazione immobiliari) per immobili ubicati nella stessa zona e in uno stato di

conservazione normale, tale valore dovrà essere decurtato dai costi necessari per interventi di straordinaria manutenzione sull'intero edificio.

Valore medio OMI 2° semestre 2025 = 1.400,00€/mq

Costo per intervento di straordinaria manutenzione = 1.000,00€/mq

Pertanto si ha un valore attuale dell'immobile di 400,00€/mq compreso di corte pertinenziale.

Superficie commerciale mq 405,00 x 400,00€/mq = € 162.000,00

Valore terreni

Particella 112 del foglio 20 di mq. 2.603,00

Particella 26 del foglio 27 di mq. 3.070,00

Per un totale di mq. 5.673,00

Si ha un valore attuale dei terreni di 3,00€/mq.

Superficie terreni mq 5.673,00 x 3,00€/mq = € 17.019,00

Valore immobili

Valore fabbricati = € 162.000,00

Valore terreni = € 17.019,00

A questi importi si deve detrarre il costo per la sanatoria pari ad € 10.700,00

VALORE TOTALE IMMOBILI = € 168.319,00

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi

Forlì, 28/09/2026

Il Tecnico.
Geom. Attilio Amadori
Geometra
AMADORI ATTILIO
1268
PROVINCIA DI FORLÌ CESENA

Allegati:

- **Allegato A** – Documentazione Catastale (visura Catastale, planimetrie);
- **Allegato B** – Documentazione fotografica;
- **Allegato C** – Titoli Edilizi.

