

■ **Data della valutazione**

giovedì 06/07/2017

■ **Data del rapporto**

giovedì 06/07/2017

Rapporto di valutazione immobiliare

alloggio a Misano via Litoranea nord

■ **Richiedente valutazione**

. * *****

■ **Valutatore**

Arch. Enrico Perazzini

Via MAZZINI GIUSEPPE, 11 - 47842 SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - RN

Tel. 0541955161

■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Stato della pratica**

In sviluppo

■ **Oggetto**

Alloggio sito a Misano Adriatico via Litoranea nord n. 21

■ **Valore**

209.000,00 € Diconsi Euro duecentonovemila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	MISANO ADRIATICO	
Indirizzo	Via Litoranea nord, 21	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 244 Sub. 7	
Superficie (m²)	67,00	
Valore unitario (€/m²)	3.119,40	
Valore di mercato (€)	209.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via LITORANEA NORD, 21 - MISANO ADRIATICO (RN), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 06/07/2017.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MISANO ADRIATICO Comune Catastale di MISANO ADRIATICO
Catasto Fabbricati
Fg. 6 Part. 244 Sub. 7 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 4,00 vani, Rendita 452,42 €

PREMESSA

Il committente ha richiesto la valutazione in quanto è interessato all'acquisto dell'immobile e pertanto ne vuole conoscere il valore di mercato

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Stima del valore di mercato di alloggio posto in condominio multipiano a Misano adriatico in via Litoranea Nord (lungomare).

Dichiarazioni del valutatore

La valutazione è stata eseguita in conformità agli standard internazionali in particolare al Manuale delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

I valutatori dichiarano inoltre che:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto è corretta al meglio delle proprie conoscenze;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

non hanno alcun interesse personale verso il bene in questione;

hanno agito secondo gli standard etici e professionali sopra indicati;

sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, e l'Arch. Perazzini anche di quelli previsti dalla norma UNI 11558 sul Valutatore immobiliare (certificazione IMQ n. VI 1506008).

possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;

hanno ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, senza il consenso scritto dei valutatori.

studio arch. Perazzini
tel 0541955161
cel 3282842570
fax 0541955161



SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	***, *** *****
Valutatore	Arch. Enrico Perazzini Via MAZZINI GIUSEPPE, 11 - 47842 SAN GIOVANNI IN MARIGNANO - RN Tel. 0541955161 Cel. 3282842570 Nato il 04/06/1968 a RICCIONE CF: PRZNRC68H04H274N

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
27/06/2017	Incarico o mandato
29/06/2017	Sopralluogo al bene immobile Durante il sopralluogo è stato visionato l'alloggio di cui sono state rilevate le misure interne ed inoltre si sono visitate le parti comuni dell'edificio. Al termine del del sopralluogo si sono visitati dall'esterno i comparabili che in data 28/06 si erano individuati in zona
28/06/2017	Ricerca dati immobiliari comparabili



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.

ALCUNE DEFINIZIONI IMPORTANTI

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Segmento di mercato: l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica estimativa del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti parametri principali: localizzazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare, dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di prezzo e numero degli scambi. (rif. Codice tecnoborsa cap. 3.2)

Concorrenza monopolistica si intende una determinata forma di mercato che prevede le stesse condizioni della concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto. In questa forma di mercato, infatti, vi sono numerosi compratori e venditori, libertà di entrata e uscita e conoscenza della quantità scambiate e dei prezzi relativi.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un 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. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

studio arch. Perazzini
tel 0541955161
cel 3282842570
fax 0541955161



LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)	



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Apartmento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

■ **Denominazione**

Data inserimento	30/06/2017	Data ultima modifica	04/07/2017
Codice	Alloggio a Misano in via Litoranea nord		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Subject		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	67,00 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ **Ubicazione**

Via LITORANEA NORD, 21 -
47843 MISANO ADRIATICO - (RN)
Zona OMI: B1/Centrale/LUNGOMARE FINO A S.S.16

■ **Descrizione principale**

Il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima è situato in via Litoranea nord (lungomare di Misano adriatico) a pochi passi dalla centrale via della Repubblica. L'intorno non risulta densamente edificato e pertanto si gode di una buona vista da tutti gli affacci.

Trattasi di edificio multipiano, dotato di ascensore, prevalentemente destinato a residenza ad esclusione del piano terra destinato al commercio e con il piano interrato adibito a garage, con struttura a travi e pilastri e tamponamento in muratura. Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60 ma le finiture esterne del fabbricato sono state rinnovate circa 5 anni or sono.

L'alloggio oggetto della presente valutazione si trova al piano primo sul lato monte del fabbricato ma gode lateralmente di vista mare. Esso è composto da due camera ed una zona giorno dotata di un ampio terrazzo a sviluppo lineare.

L'alloggio è stato ristrutturato internamente circa 5 anni fa ed in quell'occasione sono stati rinnovati gli impianti e sono stati sostituiti due infissi esterni mentre i rimanenti sono quelli dell'epoca di costruzione. Attualmente è dotato di split interni per il raffrescamento ed il riscaldamento ma non è servito da impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori.

L'acqua calda è garantita da un boiler funzionante con gas di rete. Le finiture interne sono ordinarie ma occorre notare la presenza di alcune pareti affrescate dal padrone di casa. Quale pertinenza dell'alloggio è presente al piano rialzato una piccola cantina.

■ **Descrizione pertinenze**

Cantina al piano rialzato

■ **Parti comuni**

Atrio, Scala, ascensore, autoclave

■ **Urbanistica e vincoli**

Esiste una difformità interna relativa al locale cucina in cui sono state demolite le pareti per unirle al soggiorno. Tale difformità è presente sulla planimetria catastale ma si ipotizza che analogamente sia presente anche a livello urbanistico come confermato dall'agente immobiliare.

Inoltre una finestra è stata tamponata dall'interno conservando all'esterno la tapparella



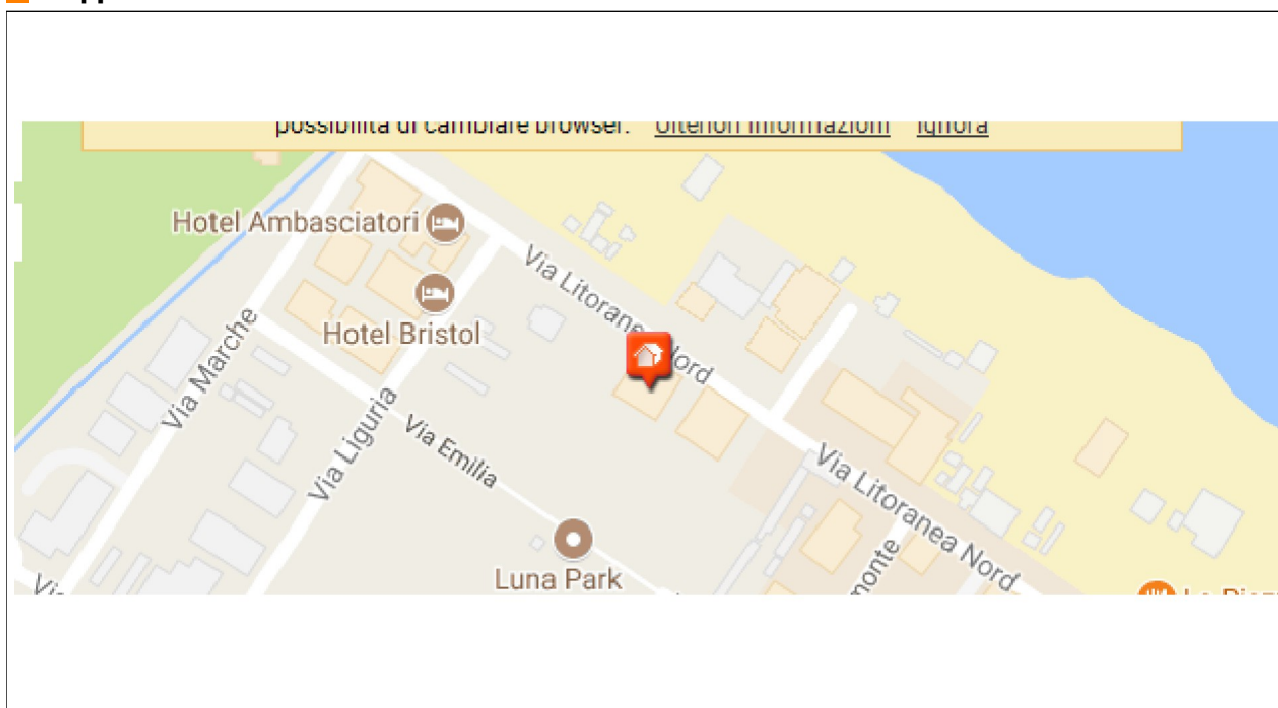
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartmento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	Provincia	RN
Comune	MISANO ADRIATICO		
Zona			
Indirizzo	Via LITORANEA NORD		
Civico	21	Cap	47843
Latitudine	43° 58' 50,8949"	Longitudine	12° 41' 52,2562"

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Apartmento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	57,97	1,00	57,97
Superficie balconi	SUB	14,36	0,50	7,18
Superficie cantine	SUC	3,69	0,50	1,85
Superficie terrazze	SUZ	-	0,10	-
Totale Superficie (m²)		76,02		67,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	57,97	S1	1,00	57,97
	12,40	SUB	0,50	6,20
	1,96	SUB	0,50	0,98
	-	SUZ	0,10	-
Totale per piano	72,33			65,15

■ Consistenza per il Piano Rialzato

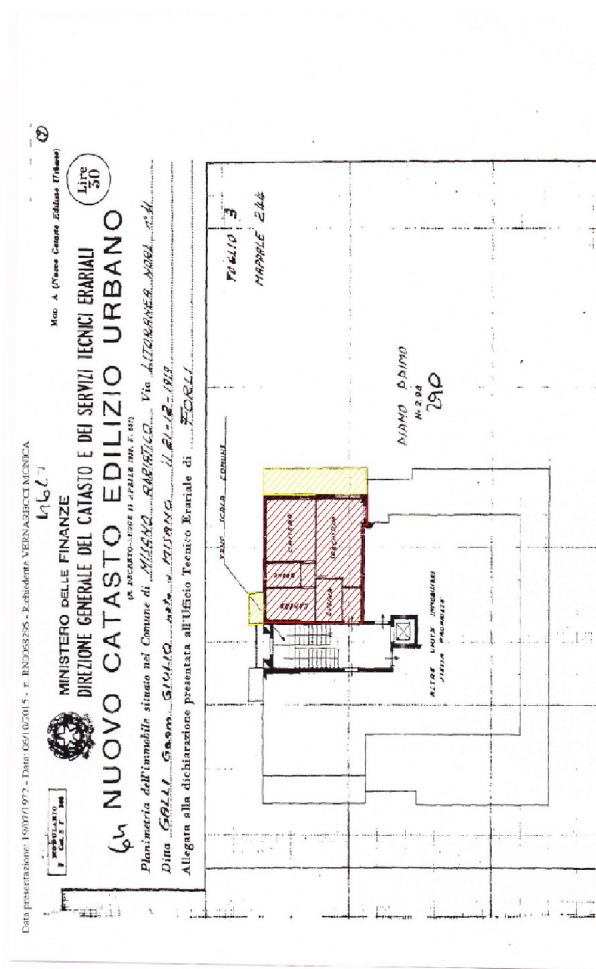
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	3,69	SUC	0,50	1,85
Totale per piano	3,69			1,85



■ Planimetria

Alloggio a Misano in via Litoranea nord-Apartmento Via LITORANEA NORD, 21 MISANO ADRIATICO-RN

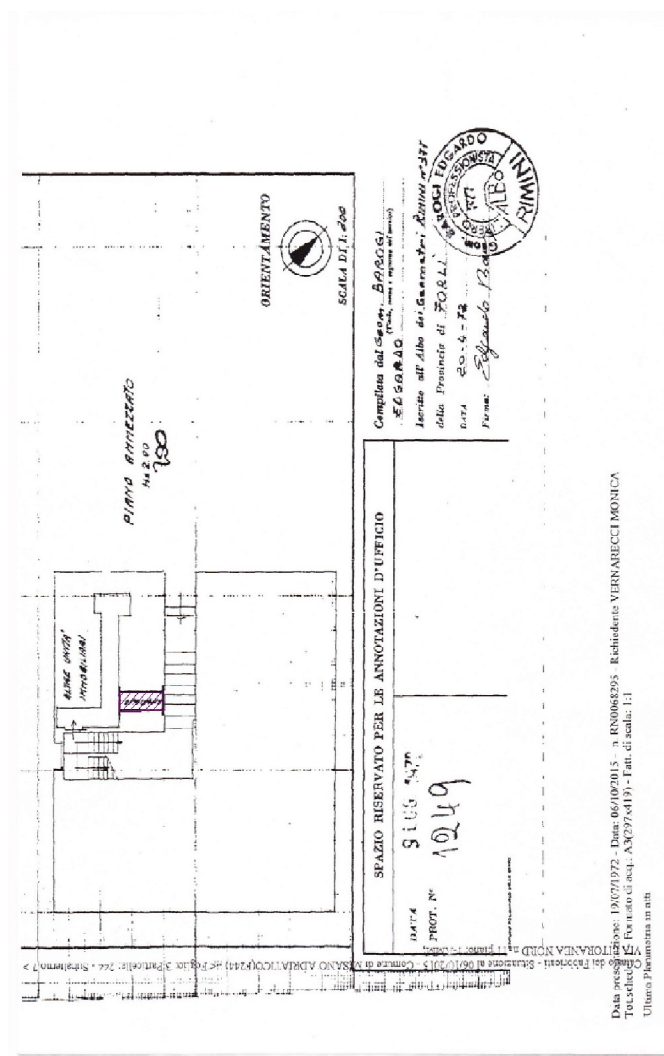
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	1





Planimetria
Alloggio a Misano in via Litoranea nord-Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 MISANO
ADRIATICO-RN

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Rialzato	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2





CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,008

Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Arredamento	ARD	2	0=assente 1=parziale 2=completo	-
Arredo camere*	ARB	1	0=assente 1=presente	8.000,00

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	da 0 a 2 = 8.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	58,0	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	14,4	m²	0,50
Superficie cantine	SUC	3,7	m²	0,50
Superficie terrazze	SUZ	0,0	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	67,0	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	06/07/2017	giorno/mese/anno	-

Descrizione Arredo camere

trattasi di arredamento completo dell'alloggio cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola.



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	MISANO ADRIATICO	Provincia	RN
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio piccola

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	67,00/67,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	57,97/67,00	86,52
Superficie balconi	SUB/SUP	14,36/67,00	21,43
Superficie cantine	SUC/SUP	3,69/67,00	5,51

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di piano primo alloggio del 30/06/2017

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di Piano ammezzato cantina del 30/06/2017

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Rialzato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



■ Elenco Fotografie

N. 3 20170627_115006 del 27/06/2017

Il documento proviene dal Professionista incaricato dal committente.

Autenticità: Originale

Foto dell'unità che è collocata subito sopra la fascia basamentale di colore rosso scuro. La foto è stata scattata dal parcheggio a monte del fabbricato verso mare.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Fotografie

N. 3 - 20170627_115006





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MISANO ADRIATICO	Provincia di	RN
---------------------------------	------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MISANO ADRIATICO (F244)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		6	244	7	A 3 -Abitazione economica	-	4,00 vani	452,42	-
Totali								452,42	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 244 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 04/07/2017

Piano di accesso: primo

Tipo di particella: Edificio



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MISANO ADRIATICO (RN), Via LITORANEA NORD, 21, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 06/07/2017.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
30/06/2017	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	2.200,00
	costi per redazione cil in sanatoria e sanzioni		
30/06/2017	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	400,00
Totale costi ripristino Non conformità			2.600,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Via LIGURIA, 14 - MISANO ADRIATICO (RN) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	68,52 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/02/2017
Prezzo	210.000,00 €
Nota Prezzo	Atto notaio Aquilina del 21/02/2017 di unità in via Liguria 14



■ **Appartamento - Via EMILIA - MISANO ADRIATICO (RN) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	61,59 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	10/08/2016
Prezzo	210.000,00 €
Nota Prezzo	Atto notaio Gullà del 31/10/2016 di unità in via Emilia angolo via Piemonte



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

- Arredamento (ARD): La caratteristica arredamento indica il grado di arredamento dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 0=assente 1=parziale 2=completo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Completo	L'unità è completamente arredata e immediatamente utilizzabile.	2
Parziale	Arredamento parzialmente disponibile.	1
Assente	Arredamento assente.	0

- Arredo camere (ARB): La caratteristica arredo camere indica la presenza degli arredi nelle camere principali dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Arredamento nelle camere presenti.	1
Assente	Arredamento nelle camere assente.	0

- Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo.

Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Autonomo	L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.	2
Centralizzato	L'impianto di riscaldamento è presente con un impianto centralizzato ad altre unità immobiliari.	1
Assente	L'impianto di riscaldamento è assente.	0



Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	210.000,00	210.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/02/2017	10/08/2016		06/07/2017
Superficie principale (S1) m ²	62,8	53,9		58,0
Superficie balconi (SUB) m ²	11,5	10,9		14,4
Superficie cantine (SUC) m ²		4,6		3,7
Livello di Piano (LIV) n.	1	6		1
Arredamento (ARD) 0=assente 1=parziale 2=completo	0	0		2
Arredo camere (ARB) 0=assente 1=presente	0	0		1
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	2	2		0

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (-[i(\text{DAT})]) / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

L'indice dei prezzi secondo l'andamento del sito immobiliare.it è sostanzialmente stabile nell'ultimo anno. Pertanto si assume 0 quale indice di variazione dei prezzi

$$p_A(\text{DAT}) = 210.000,00 * (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 210.000,00 * (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 3.064,80 * 1,00 = 3.064,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 3.064,80 * 1,00 = 3.064,80 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 3.064,80 * 0,50 = 1.532,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 3.064,80 * 0,50 = 1.532,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 3.064,80 * 0,50 = 1.532,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 3.064,80 * 0,50 = 1.532,40 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,008$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{LIV}) = 0,008 \times 210.000,00 = 1.680,00$ €/livello di piano

$p_B(\text{LIV}) = 0,008 \times 210.000,00 / (1 + 0,008) = 1.666,67$ €/livello di piano

Prezzo marginale della caratteristica Arredo camere (ARB)

$[i(\text{ARB})] = 8.000,00$ €

Vetustà [Vet] = 7 anni

Vita media utile [Vit] = 15 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{ARB}) = 8.000,00 \times (1 - 7/15) = 4.266,67$ €

$p_B(\text{ARB}) = 8.000,00 \times (1 - 7/15) = 4.266,67$ €

Prezzo marginale della caratteristica Impianto riscaldamento (IMR)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMR)]	Modalità di stima
0 (Assente)	2 (Autonomo)	8.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{IMR}) = 8.000,00 \times (1 - 10/23) = 4.521,74$ €

$p_B(\text{IMR}) = 8.000,00 \times (1 - 10/23) = 4.521,74$ €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie principale (S1) €/m²	3.064,80	3.064,80	
Superficie balconi (SUB) €/m²	1.532,40	1.532,40	
Superficie cantine (SUC) €/m²	1.532,40	1.532,40	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	1.680,00	1.666,67	
Arredamento (ARD)	0,00	0,00	
Arredo camere (ARB) €	4.266,67	4.266,67	
Impianto riscaldamento (IMR) €	4.521,74	4.521,74	



Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		210.000,00		210.000,00
Data (DAT)	(0-5)	0,00	(0-11)	0,00
Superficie principale (S1)	(58,0-62,8)	-14.772,34	(58,0-53,9)	12.626,98
Superficie balconi (SUB)	(14,4-11,5)	4.459,28	(14,4-10,9)	5.302,10
Superficie cantine (SUC)	(3,7-0,0)	5.654,56	(3,7-4,6)	-1.348,51
Livello di Piano (LIV)	(1-1)	0,00	(1-6)	-8.333,33
Arredamento (ARD)	(2-0)	0,00	(2-0)	0,00
Arredo camere (ARB)	(1-0)	4.266,67	(1-0)	4.266,67
Impianto riscaldamento (IMR)	(0-2)	-4.521,74	(0-2)	-4.521,74
Prezzo corretto		205.086,43		217.992,16

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(217.992,16 - 205.086,43) * 100] / 205.086,43 = 6,29\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(205.086,43 + 217.992,16) / 2 = 211.539,30$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.600,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	211.539,30

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

211.539,30-2.600,00 = 209.000,00 €

Diconsi Euro duecentonovemila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN) il Valore di mercato alla data di stima del 06/07/2017 è pari a 209.000,00 € per 67,0 m ² pari a 3.119,40 €/m ²	 209.000,00
Totale		209.000,00
Totale Lotti		209.000,00

LIMITI E ASSUNZIONI

Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)

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

Attività	Nota
	Su richiesta dal committente non si è verificata la conformità urbanistica e catastale dell'immobile. I costi di non conformità inseriti riguardano una difformità evidente che per maggiore completezza il valutatore ha ritenuto di inserire. Sull'epoca della ristrutturazione interna e la ristrutturazione delle facciate dello stabile si è riportato quanto riferito dall'agente immobiliare (in quanto ritenuto verosimile) senza procedere ad un approfondita verifica attraverso documentazione tecnica dato che la committenza non lo ha richiesto.

studio arch. Perazzini
tel 0541955161
cel 3282842570
fax 0541955161



FIRME

Enrico Perazzini

Valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558
Certificato imq n. IMQ-VI-1506008



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare alloggio a Misano via Litoranea nord

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
Lotto 1	
Appartamento Via LITORANEA NORD, 21 - 47843 - MISANO ADRIATICO (RN)	
Scheda immobile	6
Geografia	7
Consistenze superficiali	8
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	12
Documenti	12
Consistenza catastale	15
Valutazione	16
Due diligence	16
Comparabili	16
Market Comparison Approach	18
Risultati della valutazione	22
Quadro riassuntivo	22
Limiti e assunzioni	22
Firme	23