

ARCHITETTO COMANDINI MASSIMO - Via Bogoni n.20 47521 Cesena (Fc)
Certificazione UNI 11558 - ISO/IEC 17024 Inarcheck N. 0186/2016
E-Mail comandini.m@libero.it / architettocomandini@gmail.com
Tel/Fax 0547-25792 - Cell. 335 6892968

■ **Data della valutazione**

lunedì 23/12/2019

Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Pollini Samuele-Ferri Viottoria

■ **Valutatore**

Architetto Comandini Massimo
Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO
Tel. 335 6892968



■ **Oggetto**

Villetta in corso di costruzione ubicata in Comune di Montiano con accesso da Via Monticelli

■ **Valore**

402.000,00 € Diconsi Euro quattrocentoduemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc -	
Classificazione	Villetta	
Comune	MONTIANO	
Indirizzo	Via Monticelli, snc	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 1 Part. 1059 Fg. 1 Part. 1065 Fg. 1 Part. 1066 Fg. 1 Part. 1066	
Superficie (m²)	383,31	
Valore unitario (€/m²)	1.729,67	
Valore di mercato (€)	663.000,00	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 -	
Classificazione	Villetta	
Comune	MONTIANO	
Indirizzo	Via Monticelli, snc	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 1 Part. 1059 Fg. 1 Part. 1065 Fg. 1 Part. 1066 Fg. 1 Part. 1066	
Superficie (m²)	383,31	
Valore unitario (€/m²)	1.468,79	
Valore di mercato (€)	563.000,00	

■ Lotto 03 - Lotto 3

1	Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via	
Classificazione	Villetta	
Comune	MONTIANO	
Indirizzo	Via Monticelli, snc	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 1 Part. 1059 Fg. 1 Part. 1065 Fg. 1 Part. 1066 Fg. 1 Part. 1066	
Superficie (m²)	383,31	
Valore unitario (€/m²)	787,87	
Valore di mercato (€)	302.000,00	

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Villetta sito in Via MONTICELLI, snc MONTIANO (FO), Emilia Romagna, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019;
per la denominazione "Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019;
per la denominazione "Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTIANO Comune Catastale di MONTIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 1 Part. 1066 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0, Rendita 0,00 €

Catasto Terreni

Fg. 1 Part. 1066 Qualità: ENTE URBANO, 0 ha 30 a 22 ca

Fg. 1 Part. 1059 Qualità: Vigneto , Classe 1, 0 ha 20 a 87 ca, RD 32,87 €, RA 21,56 €

Fg. 1 Part. 1065 Qualità: Incolto sterile, 0 ha 04 a 83 ca

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 12/12/2019 da Banca Sviluppo per conto dei Signori Pollini Samuele e Ferri Vittoria di "determinare, relativamente all'immobile in oggetto , il più probabile valore di mercato del bene".

Il Perito ammette di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, nè con la parte richiedente.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Pollini Samuele-Ferri Viottoria
Valutatore	Architetto Comandini Massimo Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO Tel. 335 6892968 Cel. 335-6892968 CF: CMNMSM60R13C553B

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
12/12/2019	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
18/12/2019	Esame documentale Comandini Massimo (Valutatore)
18/12/2019	Sopralluogo al bene immobile Comandini Massimo (Valutatore)

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.

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 coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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
Cesena (Fc), data rapporto lunedì 23/12/2019

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
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.

■ 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.

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 coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."
 presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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.

Valore di mercato	[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ Denominazione

Data inserimento	22/12/2019	Data ultima modifica	22/12/2019
Codice	2019-121-Pollini Samuele-Ferri Vittoria		
Classificazione	Villetta		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria	Nuovo		
Superficie	383,31 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



■ Ubicazione

Via MONTICELLI, snc -
47020 MONTIANO - (FO)

■ Descrizione principale

Trattasi di villetta in corso di costruzione ubicata in Comune di Montiano con accesso da Via Monticelli in zona discretamente dotata di servizi commerciali e di quartiere. L'intero complesso risulta così distribuito:

- Piano terreno formato da soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, portici e scala interna di collegamento.
- Piano interrato formato da garage e vani cantina oltre a servizi.
- Piano primo formato da sottotetto.

Annessi a questa si trovano ampi terreni pertinenziali.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, la copertura in legno.

In seguito a sopralluogo effettuato in data 18/12/2019 si è constatato che sono in corso lavori di completamento come da SCIA n.1980 del 18/08/2019 e le opere ancora da realizzare risultano :

- formazione di impianti
- formazione di termocappotto
- formazione di massetti e intonaci
- posa di manto di copertura compreso lattoneria
- posa di pavimenti e rivestimenti
- posa di infissi interni ed esterni
- finiture interne ed esterne
- tinteggiature
- opere esterne

■ Provenienza e titolarità

Proprietà:

Pollini Samuele
Ferri Vittoria

Provenienza:

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 12/02/2018 con decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Forlì

■ Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:

- Conc. Ed. n.759 del 04/06/1997
- Conc. ED. n.864 del 09/09/2002

ARCHITETTO COMANDINI MASSIMO - Via Bogoni n.20 47521 Cesena (Fc)
Certificazione UNI 11558 - ISO/IEC 17024 Inarcheck N. 0186/2016
E-Mail comandini.m@libero.it / architettocomandini@gmail.com
Tel/Fax 0547-25792 - Cell. 335 6892968

-Conc. Ed. n. 45 del 04/06/2007
-Scia in sanatoria n.32365 e n.32366 del 24/07/2018
-Scia di completamento n.1980 del 18/08/2019

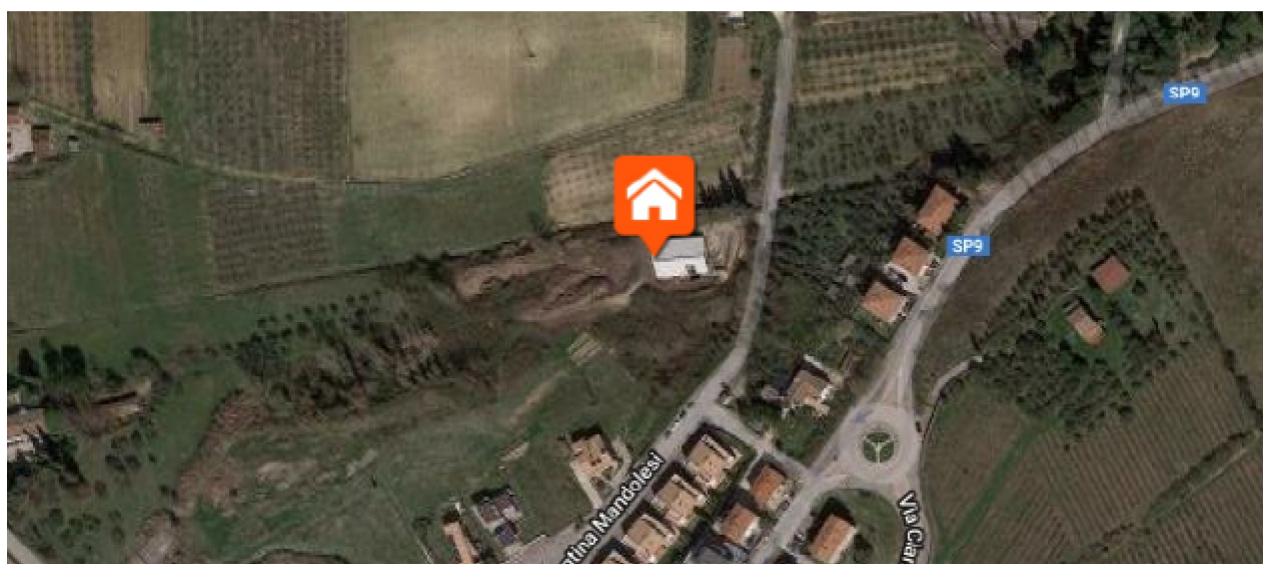
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	FO
Comune	MONTIANO		
Zona			
Indirizzo	Via MONTICELLI		
Civico	snc	Cap	47020
Latitudine	44° 5' 11,4504"	Longitudine	12° 18' 19,5408"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via
MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie sottotetto	SST	104,14	0,50	52,07	
Superficie principale	S1	246,30	1,00	246,30	
Superficie cantine	SUC	187,48	0,25	46,87	
Superficie terrazze	SUZ	21,65	0,30	6,50	
Superficie portico	SPO	44,52	0,30	13,36	
Superficie garage autorimessa	SUG	36,44	0,50	18,22	
Totale Superficie (m²)		640,53		383,31	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

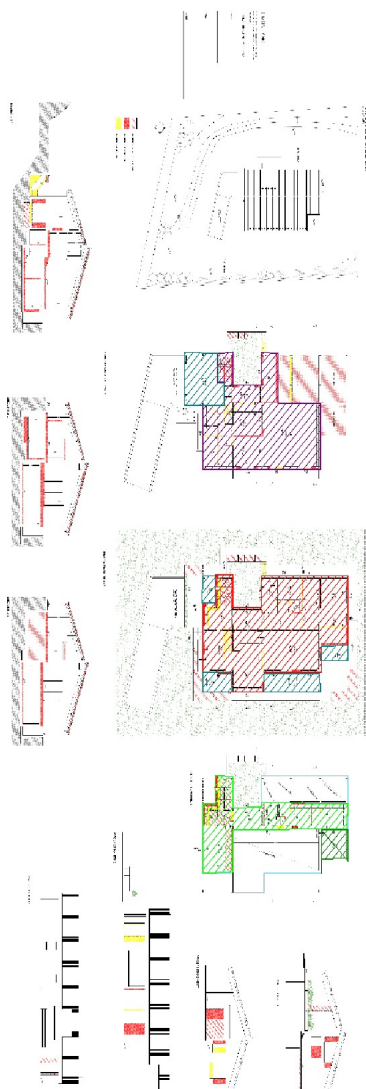
■ **Consistenza per il Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	104,14	SST	0,50	52,07
	246,30	S1	1,00	246,30
	187,48	SUC	0,25	46,87
	7,92	SUZ	0,30	2,38
	13,73	SUZ	0,30	4,12
	20,34	SPO	0,30	6,10
	10,06	SPO	0,30	3,02
	6,50	SPO	0,30	1,95
	7,62	SPO	0,30	2,29
	36,44	SUG	0,50	18,22
Totale per piano	640,53			383,31

■ **Planimetria**

2019-121-Pollini Samuele-Ferri Vittoria-Villetta Via MONTICELLI, snc MONTIANO-FO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Indistinto	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria		N° Documento	1



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via
MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie sottotetto	SST	104,14	m²	0,50
Superficie principale	S1	246,30	m²	1,00
Superficie cantine	SUC	187,48	m²	0,25
Superficie terrazze	SUZ	21,65	m²	0,30
Superficie portico	SPO	44,52	m²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	36,44	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	383,31	m²	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=min 2=med 3=max	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	22/12/2019	giorno/mese/anno	-0,02

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via
MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Denominazione

Classificazione	Villetta
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MONTIANO	Provincia	FO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Nuovo
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di SCIA COMPLETAMENTO OPERE del 22/12/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Indistinto
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 2 Urbano Mapp. 1066 del 22/12/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 3 Mapp.1066 del 22/12/2019

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di MONTIANO Comune catastale di MONTIANO
Catasto Terreni
Fg. 1 Part. 1066 Qualità ENTE URBANO Consistenza 0 ha 30 a 22 ca
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 4 Mapp.1065 del 22/12/2019

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di MONTIANO Comune catastale di MONTIANO
Catasto Terreni
Fg. 1 Part. 1065 Qualità Incolto sterile Consistenza 0 ha 04 a 83 ca
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 5 Mapp.1059 del 22/12/2019

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di MONTIANO Comune catastale di MONTIANO
Catasto Terreni
Fg. 1 Part. 1059 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 20 a 87 ca
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 6 Estratto Mappa del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 7 Vista aerea del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 8 Esterno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Esterno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 10 Interno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Interno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Interno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Interno del 22/12/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 2 - Urbano Mapp. 1066



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2019

Data: 17/12/2019 - Ora: 00.02.11 Segue
 Visura n.: T31 Pag: 1

Dati della richiesta	POLLINI SAMUELE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTIANO (Codice: F668) Provincia di FORLÌ POLLINI SAMUELE nato a CESENA il 20/12/1985 C.F.: PLLSML85T20C573F

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIANO(Codice F668) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	1066			in corso di costruz.						VIA MONTICELLI piano: T-1; VARIAZIONE del 13/11/2012 protocollo n. FO0183878 in atti del 13/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 41505.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell'unità' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà' prot. n. 174713 del 30/10/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRI Vittoria nata a CESENA il 14/04/1987	PRRVTR57D54C573K*	(1) Proprietà per 1/2
2	POLLINI Samuele nato a CESENA il 20/12/1985	PLLSML85T20C573F*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2018 Trascrizione in atti dal 12/02/2018 Repertorio n.: 78 Rogante: TRIBUNALE DI FORLÌ Sede: FORLÌ Registrazione DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI C'ANC- PASS- INTERM- ALLINEAM-UFFICIO (n. 1686.1/2018)	

Visure catastali

N. 5 - Mapp.1059



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2019

Data: 22/12/2019 - Ora: 16.42.09 Fine
 Visura n.: T14011 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTIANO (Codice: F668)	
		Provincia di FORLÌ	
Catasto Terreni		Foglio: 1 Particella: 1059	

Immobile									
N.	DATA IDENTIFICATIVI	Qualità Classe	Reddito						
	Foglio Particella Sub	Perz							
1	1 1059	VIGNETO 1	<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td>Euro 32,87</td> <td>Euro 21,56</td> </tr> <tr> <td>L. 63,654</td> <td>L. 41,740</td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario	Euro 32,87	Euro 21,56	L. 63,654	L. 41,740
Dominicale	Agrario								
Euro 32,87	Euro 21,56								
L. 63,654	L. 41,740								
FRAZIONAMENTO del 27/11/2000 protocollo n. 1482 in atti dal 27/11/2000 (n. 4348/12000)									

DATI DERIVANTI DA	
NOTIFICHE	Partita

INTERESTATI	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	FERRI Vittoria nata a CESENA il 14/04/1987
2	POLLINI Samuele nato a CESENA il 20/12/1985
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2018 Trascrizione in atti del 12/02/2018 Repertorio n.: 78 Rogante: TRIBUNALE DI FORLÌ Sede: FORLÌ Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI -CANC- PASS- INTERM- ALLINEAM- UFFICIO (n. 1086/12018)	

Unità immobiliari n. 1	
Tributi erariali: Euro 0,90	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Estratti di mappa catastali

N. 6 - Estratto Mappa



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 - Vista aerea



■ Fotografie esterni

N. 8 - Esterno



■ Fotografie esterni

N. 9 - Esterno



Fotografie locali interni

N. 10 Interno



N. 11 Interno



N. 12 Interno



N. 13 Interno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTIANO	Provincia di	FO
---------------------------------	----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MONTIANO (F668)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		1	1066		F 3 -Unità in corso di costruzione	-	0	-	-
Totali								0,00	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 1066 (Bene principale) Situazione in atti al 22/12/2019

Comune amministrativo di	MONTIANO	Provincia di	FO
---------------------------------	----------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di MONTIANO (F668)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		1	1066	ENTE URBANO	-	-	-		30	22
2		1	1059	Vigneto	1	32,87	21,56		20	87
3		1	1065	Incolto sterile	-	-	-		4	83
Totali						32,87	21,56		55	92

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 1066 (Bene principale) Situazione in atti al 22/12/2019

Superficie catastale: 3.022,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - Mapp.1066 del 22/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 1059 (Bene principale) Situazione in atti al 22/12/2019

Superficie catastale: 2.087,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - Mapp.1059 del 22/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 1 Part. 1065 (Bene principale) Situazione in atti al 22/12/2019

Superficie catastale: 483,00 m²

Documenti di riferimento

N.4 - Mapp.1065 del 22/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc -
47020 - MONTIANO (FO)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in MONTIANO (FO), Via MONTICELLI, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è domenica 22/12/2019.

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via
MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie sottotetto (SST)

Unità di misura: m²;

- 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 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;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze 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 portico (SPO): La superficie portico 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 garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa 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 esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.

Unità di misura: m²;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villetta, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	110.000,00	130.000,00		-
Superficie sottotetto (SST) m ²				104,14
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/05/2016	25/09/2015		22/12/2019
Superficie principale (S1) m ²	50,00	62,23		246,30
Superficie cantine (SUC) m ²	6,56	6,09		187,48
Superficie terrazze (SUZ) m ²				21,65
Superficie portico (SPO) m ²				44,52
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	16,75	16,92		36,44
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²				0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,020
Superficie sottotetto	0,500
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie portico	0,300
Superficie principale	1,000
Superficie terrazze	0,300

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 62,98 = 1.746,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 74,70 = 1.740,29 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.746,59 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.740,29 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto (SST)

$$[i(\text{SST})] = 0,50$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SST}) = 1.740,29 * 0,50 = 870,15$$

$$p_B(\text{SST}) = 1.740,29 * 0,50 = 870,15$$

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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 110.000,00 * -0,02 / 12 = 183,33$$

$$p_B(\text{DAT}) = 130.000,00 * -0,02 / 12 = 216,67$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.740,29 \times 1,00 = 1.740,29$$

$$p_B(S1) = 1.740,29 \times 1,00 = 1.740,29$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(SUC)] = 0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 1.740,29 \times 0,25 = 435,07$$

$$p_B(SUC) = 1.740,29 \times 0,25 = 435,07$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(SUZ)] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUZ) = 1.740,29 \times 0,30 = 522,09$$

$$p_B(SUZ) = 1.740,29 \times 0,30 = 522,09$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(SPO)] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPO) = 1.740,29 \times 0,30 = 522,09$$

$$p_B(SPO) = 1.740,29 \times 0,30 = 522,09$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(SUG)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.740,29 \times 0,50 = 870,15$$

$$p_B(SUG) = 1.740,29 \times 0,50 = 870,15$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie sottotetto (SST)	870,15	870,15	
Data (DAT)	183,33	216,67	
Superficie principale (S1)	1.740,29	1.740,29	
Superficie cantine (SUC)	435,07	435,07	
Superficie terrazze (SUZ)	522,09	522,09	
Superficie portico (SPO)	522,09	522,09	
Superficie garage autorimessa (SUG)	870,15	870,15	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	0,00	0,00	

■ 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)		110.000,00		130.000,00	
Superficie sottotetto (SST)	(104,14-0,00)	90.616,90	(104,14-0,00)	90.616,90	
Data (DAT)	(0-43)	-7.883,33	(0-51)	-11.050,00	
Superficie principale (S1)	(246,30-50,00)	341.618,90	(246,30-62,23)	320.335,20	
Superficie cantine (SUC)	(187,48-6,56)	78.713,32	(187,48-6,09)	78.917,80	
Superficie terrazze (SUZ)	(21,65-0,00)	11.303,18	(21,65-0,00)	11.303,18	
Superficie portico (SPO)	(44,52-0,00)	23.243,31	(44,52-0,00)	23.243,31	
Superficie garage autorimessa (SUG)	(36,44-16,75)	17.133,15	(36,44-16,92)	16.985,23	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	
Prezzo corretto		664.745,47		660.351,61	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(664.745,47 - 660.351,61) * 100] / 660.351,61 = 0,67\% < 10\%$.

■ 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 $(664.745,47 + 660.351,61) / 2 = 662.548,54$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via
MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ **Valore di mercato**

[Stima a Market Comparison Approach]		
Valore di mercato		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	662.548,54

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

663.000,00 €

Diconsi Euro seicentosessantatremila

PROFILO IMMOBILIARE
**LOTTO 02 - Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI,
snc - 47020 - MONTIANO (FO)**

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.

VALUTAZIONE
Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 -
MONTIANO (FO)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in MONTIANO (FO), Via MONTICELLI, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è domenica 22/12/2019.

COST APPROACH

LOTTO 02 - Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ Stima a Costo

■ COSTI DI COSTRUZIONE E ONERI PER REALIZZARE L'INTERO COMPLESSO

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Fabbricato - Strutture 383,00 m ²	585,00	224.055,00	39,80	0,00
2	Fabbricato - Finiture 383,00 m ²	455,00	174.265,00	30,96	0,00
Totali			398.320,00	70,76	0,00

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti 383,00 m ²	260,00	99.580,00	17,69	0,00
Totali			99.580,00	17,69	0,00

■ Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese 1,00 m ²	65.000,00	65.000,00	11,55	0,00
Totali			65.000,00	11,55	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	562.900,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	562.900,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (562.900,00 €).

Tale valore è uguale a 562.900,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	562.900,00

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

563.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentosessantatremila

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del
18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in MONTIANO (FO), Via MONTICELLI, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è domenica 22/12/2019.

COST APPROACH

LOTTO 03 - Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ Stima a Costo

■ COSTI DI COSTRUZIONE E ONERI PER REALIZZARE L'INTERO COMPLESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 18/12/2019

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Fabbricato - Strutture 383*0,90=344,70 m ²	585,00	201.649,50	66,85	0,00
2	Fabbricato - Finiture 383*0,15=57,45 m ²	455,00	26.139,75	8,67	0,00
Totali			227.789,25	75,52	0,00

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti 383*0,35=134,05 m ²	260,00	34.853,00	11,55	0,00
Totali			34.853,00	11,55	0,00

■ Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese 1*0,6=0,60 m ²	65.000,00	39.000,00	12,93	0,00
Totali			39.000,00	12,93	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	301.642,25 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	301.642,25 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (301.642,25 €).

Tale valore è uguale a 301.642,25 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta
Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	301.642,25

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

302.000,00 €

Diconsi Euro trecentoduemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019 è pari a 663.000,00 € per 383,3 m ² pari a 1.729,72 €/m ²		663.000,00
Totale			663.000,00

■ **Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019 è pari a 563.000,00 € per 383,3 m ² pari a 1.468,82 €/m ²		-563.000,00
Totale			-563.000,00

■ **Lotto 03 - Lotto 3**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2019 è pari a 302.000,00 € per 383,3 m ² pari a 787,89 €/m ²		302.000,00
Totale			302.000,00

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

Totale Lotti	402.000,00
---------------------	-------------------

CONCLUSIONI Perizia di stima

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III.

Il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- 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;

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III, edizione edito da TecnoBorsa e Sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI

1)

Valore di mercato del bene completamente rifinito Euro 663.000,00

Massimale assicurativo Euro 563.000,00

2)

Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Euro 563.000,00

3)

Costi e oneri per realizzare l'intero complesso alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Euro 302.000,00

4)

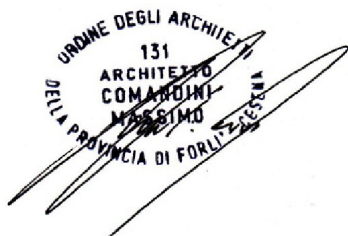
Valore dell'intero complesso alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Euro 402.000,00

(663.000,00 - 563.000,00 + 302.000,00)

COSTO PERIZIA EURO 253,76 (Euro 200,00 + 4% Contr. Inarcassa +22% IVA)

FIRME

Comandini Massimo



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	4
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	8

Lotto 1

Valore commerciale dell'intero complesso a fine lavori Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Scheda immobile	9
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	15
Segmento di mercato	16
Documenti	17
Consistenza catastale	27
Valutazione	28
Market Comparison Approach	29
Risultati della valutazione	33

Lotto 2

Costi e oneri per realizzare l'intero complesso Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Profilo immobiliare	34
Valutazione	35
Cost Approach	36
Risultati della valutazione	37

Lotto 3

Costi e oneri sostenuti alla data del sopralluogo del 18/12/2019 Villetta Via MONTICELLI, snc - 47020 - MONTIANO (FO)

Profilo immobiliare	38
Valutazione	39
Cost Approach	40
Risultati della valutazione	41
Quadro riassuntivo	41
Conclusioni Perizia di stima	42
Firme	42