

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**

sabato 13/07/2019

Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Santacroce Rosalba

■ **Valutatore**

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



■ **Oggetto**

Appartamento posto al piano primo con annesso garage al piano terreno e cantina al piano terzo facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Cesena, Via Natale dell'Amore n.4

■ **Valore**

225.000,00 € Diconsi Euro duecentoventicinquemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	CESENA	
Indirizzo	Via Natale dell` amore, 24	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 124 Part. 262 Sub. 11 Fg. 124 Part. 262 Sub. 4	
Superficie (m ²)	137,66	
Valore unitario (€/m ²)	1.634,46	
Valore di mercato (€)	225.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via NATALE DELL` AMORE, 24 - CESENA (FO), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/07/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CESENA Comune Catastale di CESENA

Catasto Fabbricati

Fg. 124 Part. 262 Sub. 4 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 6 vani, Rendita 635,24 €

Fg. 124 Part. 262 Sub. 11 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 14 m², Rendita 72,30 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 10/07/2019 da Banca Sviluppo per conto della Signora Santacroce Rosalba 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	Santacroce Rosalba
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
10/07/2019	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
13/07/2019	Esame documentale 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 sabato 13/07/2019

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.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

Denominazione

Data inserimento	13/07/2019	Data ultima modifica	13/07/2019
Codice	2019-101-Santacroce Rosalba		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria	Usato		
Superficie	137,66 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via NATALE DELL` AMORE, 24 -
47023 CESENA - (FO)

Descrizione principale

Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso garage al piano terreno e cantina al piano terzo facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Cesena, Via Natale dell'Amore n.4 in zona centrale ben dotata di servizi commerciali e di quartiere. L'intero fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'immobile in oggetto risulta così distribuito:

-appartamento contraddistinto al sub 4 formato al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, studio, due camere, bagno e balcone (in seguito a diversa distribuzione interna risulta realizzato un secondo bagno); al piano terzo da cantina.

-garage contraddistinto al sub 11 posto al piano terreno.

Trattasi di fabbricato formato da struttura in muratura tradizionale portante.

Non avendo eseguito soprallongo non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della stessa, gli impianti e le finiture interne, basandosi su quanto espresso nella perizia precedente redatta da CRIF.

Complessivamente dall'esterno il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione.

Provenienza e titolarità

Proprietà:
Santacroce Rosalba

Provenienza:
L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 30/01/1995 Rep. 30917 Ntaio Scardovi Maria Chiara di Cesena

Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:
-costruzione anteriore 01/09/1967
-concessione edilizia in sanatoria n.10668 del 01/06/1989
-DIA del 20/04/1995

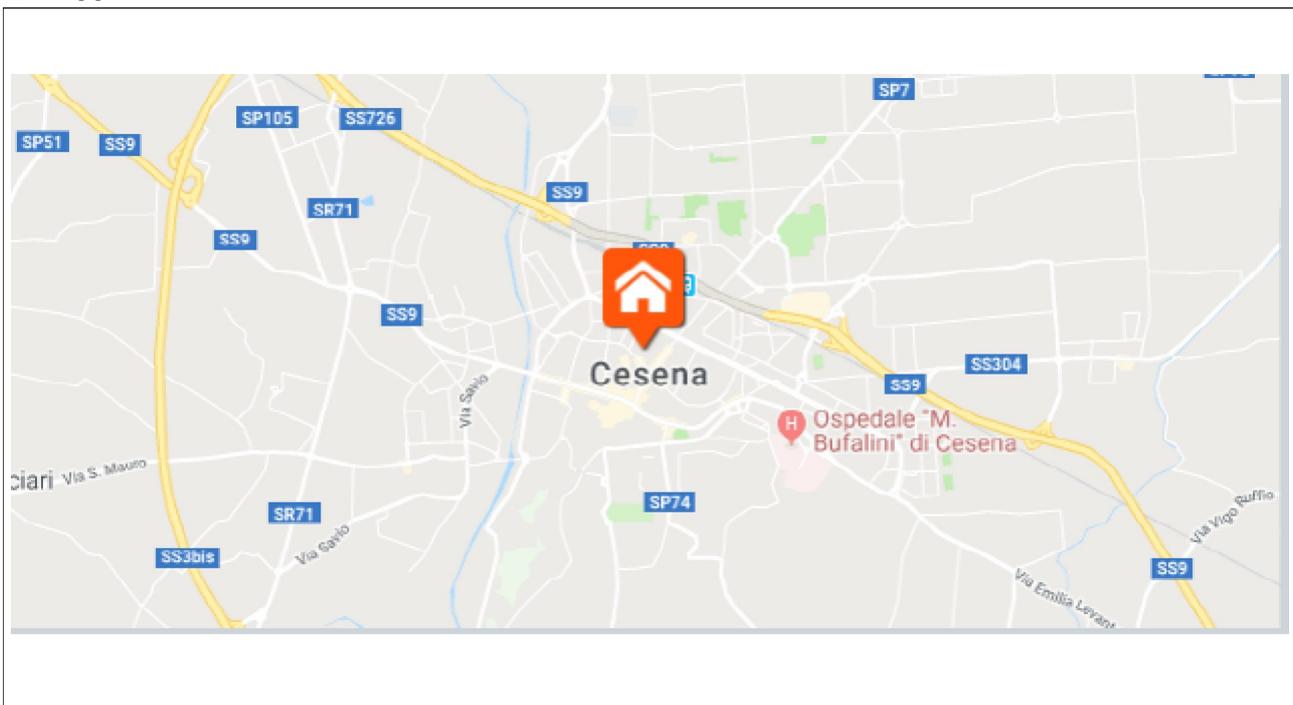
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	FO
Comune	CESENA		
Zona			
Indirizzo	Via NATALE DELL` AMORE		
Civico	24	Cap	47023
Latitudine	44° 8' 28,6152"	Longitudine	12° 14' 45,1068"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>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.</p> <p>La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	118,18	1,00	118,18
Superficie balconi	SUB	15,83	0,30	4,75
Superficie cantine	SUC	19,41	0,30	5,82
Superficie garage autorimessa	SUG	17,81	0,50	8,91
Totale Superficie (m²)		171,23		137,66
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Idistinto A

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	118,18	S1	1,00	118,18
	15,83	SUB	0,30	4,75
	19,41	SUC	0,30	5,82
Totale per piano	153,42			128,75

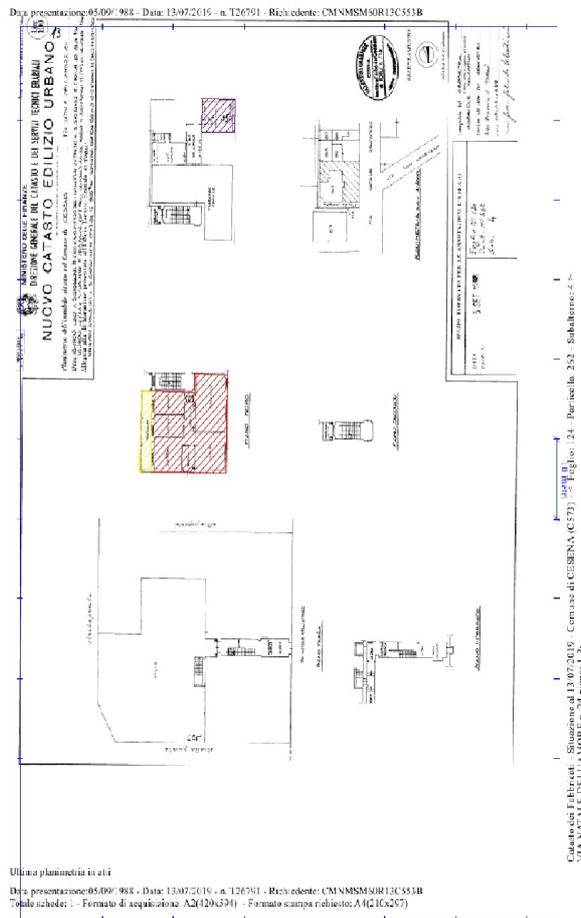
Consistenza per il Idistinto B

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	17,81	SUG	0,50	8,91
Totale per piano	17,81			8,91

Planimetria

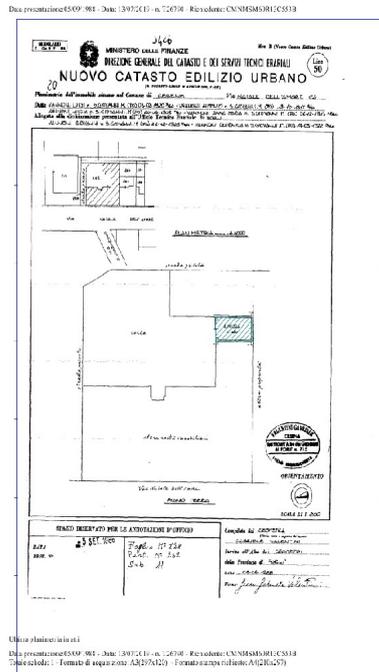
2019-101-Santacroce Rosalba-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 CESENA-FO

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



Planimetria
2019-101-Santacroce Rosalba-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 CESENA-FO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Idistinto B	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria		N° Documento	2



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	118,18	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	15,83	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	19,41	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	17,81	m ²	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	0,00	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	137,66	m ²	-

Unità

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

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/07/2019	giorno/mese/anno	-0,02

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CESENA	Provincia	FO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Usato
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-Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria Sub 4 del 13/07/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Idistinto A

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di Planimetria Sub 11 del 13/07/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Idistinto B

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria Sub 4 del 13/07/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 4 Planimetria Sub 11 del 13/07/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 5 Sub 11 del 13/07/2019

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CESENA Comune catastale di CESENA

Catasto Fabbricati

Fg. 124 Part. 262 Sub. 11 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 14 m²

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 6 Sub 4 del 13/07/2019

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CESENA Comune catastale di CESENA

Catasto Fabbricati

Fg. 124 Part. 262 Sub. 4 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 6 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 7 Mappa del 13/07/2019

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

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 8 Vista aerea del 13/07/2019

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

Visure catastali

N. 5 - Sub 11

Data: 13/07/2019 - Ora: 14.08.17 Fine
 Visura n.: T26669 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2019



Dati della richiesta Comune di CESENA (Codice: C573)
 Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati Foglio: 124 Particella: 262 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale
1		124	262	11			C/6	3	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 72,30

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2019 protocollo n. 100055840 in atti del 08/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in. 45713/2019

Indirizzo VIA NAZIONALE DELL'AMORE n. 24 piano: 1

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRETTE ONERIE REALI
1	SANTACROCE Rosalbio nato a NAPOLI il 07/01/1932 (U. Proprietà) per 1000/1000	CODICE FISCALE SNTLRB32A47PR19Q*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1995 Volture in atti del 12/02/1997 Repertorio n.: 30917 Rogatorie DR. SCARDOVI Sede: CESENA Registrazione: COMPRAVENDITA in. 2426.1/1995

Mappali Terreni Contadai
 Codice Comune C573 - Sezione A - Foglio 124 - Particella 262
 Tributi erariali: Euro 0,90
 Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali

N. 6 - Sub 4

Data: 13/07/2019 - Ora: 14.08.47 Fine
 Visura n.: T26680 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2019



Dati della richiesta Comune di CESENA (Codice: C573)
 Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati Foglio: 124 Particella: 262 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		124	262	4			A/2	3	6 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte*: 125 m ²	Euro 635,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2019 protocollo n. 100056835 in atti del 08/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC. in. 45708.L/2019

Indirizzo VIA NAZIONALE DELL'AMORE n. 24 piano: 1-3;

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRETTE ONERIE REALI
1	SANTACROCE Rosalba nata a NAPOLI il 07/01/1952 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1995 Volture in atti dal 12/02/1997 Repertorio n.: 30917 Rogatore: DR. SCARDOVI Sede: CESENA Registrazione: COMPRAVENDITA in. 2426.L/1995	CODICE FISCALE SNTRLR32A47PER19Q*

Mappali Terreni Contadai
 Codice Comune C573 - Sezione A - Foglio 124 - Particella 262

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

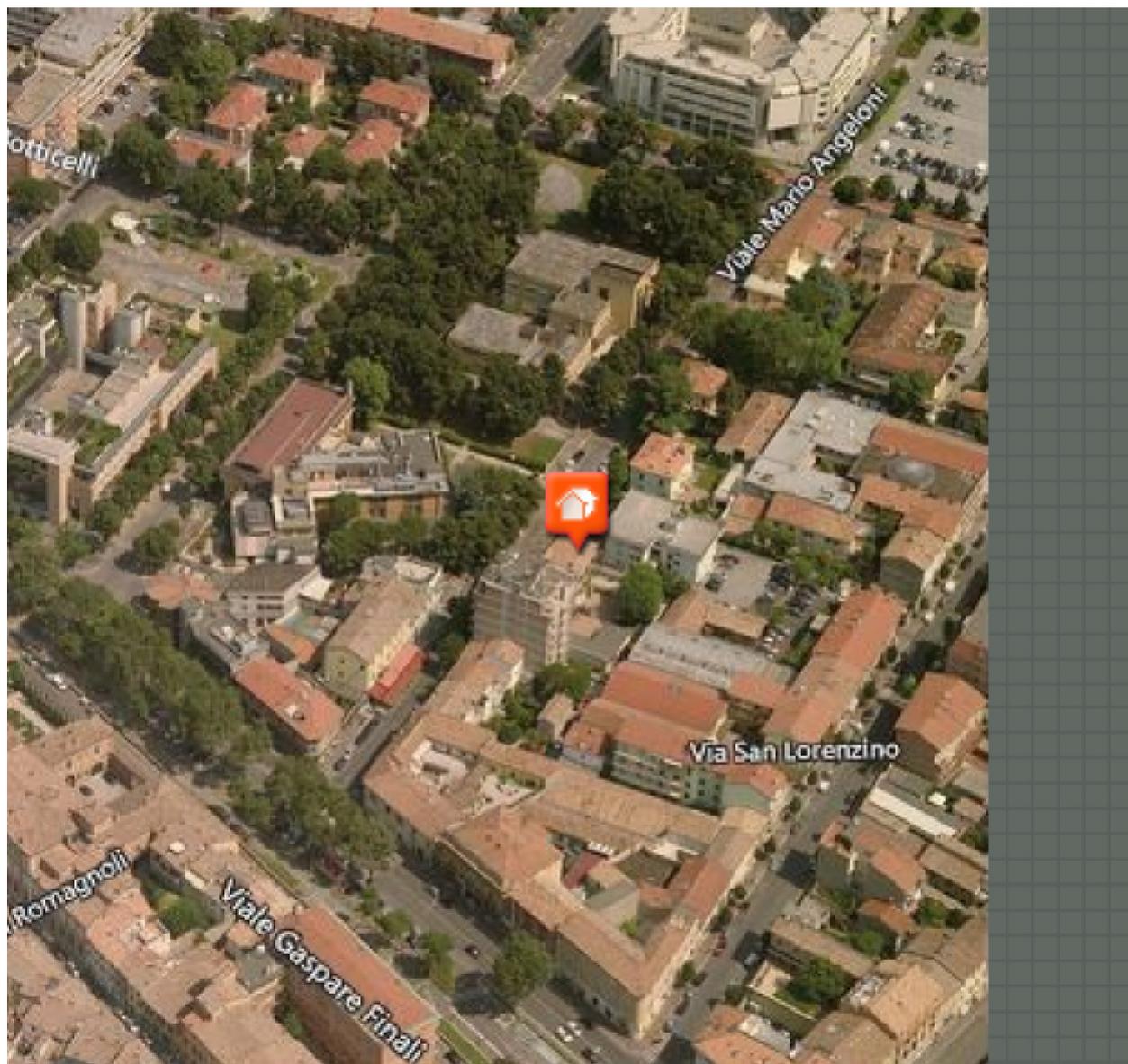
Estratti di mappa catastali

N. 7 - Mappa



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 8 - Vista aerea



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di CESENA	Provincia di FO
--	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di CESENA (C573)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		124	262	4	A 2 -Abitazioni di tipo civile	3	6 vani	635,24	130,00
2		124	262	11	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	14 m ²	72,30	14,00
Totali								707,54	144,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 124 Part. 262 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 13/07/2019

Piano di accesso: 1-3

Superficie catastale: 130,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 125 m²

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

Documenti di riferimento

N.6 - Sub 4 del 13/07/2019

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 124 Part. 262 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 13/07/2019

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 14,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - Sub 11 del 13/07/2019

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CESENA (FO), Via NATALE DELL` AMORE, 24, 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 sabato 13/07/2019.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

■ 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;

- 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 Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. 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) €	150.000,00	210.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/01/2018	05/12/2016	13/07/2019
Superficie principale (S1) m ²	70,00	79,06	118,18
Superficie balconi (SUB) m ²		4,39	15,83
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	51,00	19,41
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	18,02	34,79	17,81
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	160,00	72,03	0,00

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,020
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,300

Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	0,100
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie principale	1,000

■ 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:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 87,01 = 1.723,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 120,28 = 1.745,93 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.745,93 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.723,94 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 150.000,00 * -0,02 / 12 = 250,00$$

$$p_B(\text{DAT}) = 210.000,00 * -0,02 / 12 = 350,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.723,94 * 1,00 = 1.723,94$$

$$p_B(S1) = 1.723,94 * 1,00 = 1.723,94$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.723,94 * 0,30 = 517,18$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.723,94 * 0,30 = 517,18$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.723,94 * 0,30 = 517,18$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.723,94 * 0,30 = 517,18$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.723,94 * 0,50 = 861,97$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.723,94 * 0,50 = 861,97$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$[i(\text{SPT})] = 0,10$ m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.723,94 * 0,10 = 172,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.723,94 * 0,10 = 172,39 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT)	250,00	350,00	
Superficie principale (S1)	1.723,94	1.723,94	
Superficie balconi (SUB)	517,18	517,18	
Superficie cantine (SUC)	517,18	517,18	
Superficie garage autorimessa (SUG)	861,97	861,97	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	172,39	172,39	

■ 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)		150.000,00		210.000,00
Data (DAT)	(0-18)	-4.500,00	(0-31)	-10.850,00
Superficie principale (S1)	(118,18-70,00)	83.059,43	(118,18-79,06)	67.440,53
Superficie balconi (SUB)	(15,83-0,00)	8.186,99	(15,83-4,39)	5.916,56
Superficie cantine (SUC)	(19,41-0,00)	10.038,50	(19,41-51,00)	-16.337,78
Superficie garage autorimessa (SUG)	(17,81-18,02)	-181,01	(17,81-34,79)	-14.636,25
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,00-160,00)	-27.583,04	(0,00-72,03)	-12.417,54
Prezzo corretto		219.020,87		229.115,52

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(229.115,52 - 219.020,87) * 100] / 219.020,87 = 4,61\% < 10\%$.

■ 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 $(219.020,87 + 229.115,52) / 2 = 224.068,20$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	224.068,20

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

225.000,00 €

Diconsi Euro duecentoventicinquemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 13/07/2019 è pari a 225.000,00 € per 137,7 m ² pari a 1.633,99 €/m ²	 225.000,00
Totale		225.000,00
Totale Lotti		225.000,00

CONCLUSIONI **Perizia di stima**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 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;
- 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 ; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

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.

1)

Valore di mercato del bene complessivamente €uro 225.000,00

Così distribuito :

Appartamento contraddistinto al Sub 4 €uro 210.000,00

Massimale assicurativo €uro 160.000,00

Garage contraddistinto al Sub 11 €uro 15.000,00

Massimale assicurativo €uro 11.000,00

2)

Valore Cauzionale del bene €uro 202.000,00

3)

Valore di pronto realizzo del bene €uro 180.000,00

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

COSTO PERIZIA EURO 126,88 (Euro 100,00 + 4% Contr. Inarcassa +22% IVA)

FIRME

Comandini Massimo



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
Lotto 1	
Appartamento Via NATALE DELL` AMORE, 24 - 47023 - CESENA (FO)	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Consistenza catastale	22
Valutazione	23
Market Comparison Approach	24
Risultati della valutazione	28
Quadro riassuntivo	28
Conclusioni Perizia di stima	29
Firme	30