

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**

martedì 05/03/2019

Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Ranaldi Riccardo

■ **Valutatore**

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



■ **Oggetto**

Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Cesena, Piazza della Libertà n.2 int.10

■ **Valore**

285.000,00 € Diconsi Euro duecentoottantacinquemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	CESENA	
Indirizzo	Piazza Della liberta` , 2	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 126 Part. 2035 Sub. 14	
Superficie (m ²)	142,83	
Valore unitario (€/m ²)	1.435,27	
Valore di mercato (€)	205.000,00	



■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023	
Classificazione	Appartamento	
Comune	CESENA	
Indirizzo	Piazza Della liberta` , 2	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 126 Part. 2035 Sub. 14	
Superficie (m ²)	142,83	
Valore unitario (€/m ²)	560,11	
Valore di mercato (€)	80.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Piazza DELLA LIBERTA` , 2 CESENA (FO), Emilia Romagna, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)", il:
-Valore di mercato alla data di stima del 05/03/2019;
per la denominazione "Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)", il:
-Costi di ristrutturazione alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CESENA Comune Catastale di CESENA
Catasto Fabbricati
Fg. 126 Part. 2035 Sub. 14 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 7,5 vani, Rendita 929,62 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 18/02/2019 da Bnaca Sviluppo per conto del Sig. Ranaldi Riccardo 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	Ranaldi Riccardo
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
18/02/2019	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
27/02/2019	Esame documentale Comandini Massimo (Valutatore)
27/02/2019	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 martedì 05/03/2019

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.

■ Costi di ristrutturazione

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.

Costi di ristrutturazione	[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach</p> <p>Cost Approach</p> <p>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.</p>

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

Denominazione

Data inserimento	05/03/2019	Data ultima modifica	05/03/2019
Codice	2019-31-Ranaldi Riccardo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria	Usato		
Superficie	142,83 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Piazza DELLA LIBERTA` , 2 -
47023 CESENA - (FO)

Descrizione principale

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Cesena, Piazza della Libertà n.2 int.10 in pieno centro storico in zona ben dotata di servizi commerciali e di quartire. L'intero complesso risulta realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, esternamente parte in mattoni faccia vista. L'immobile risulta così distribuito:

-piano secondo formato da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno, wc e veranda; piano interrato da cantina. Le opere di finitura interne quali pavimenti (in ceramica, marmo e legno), rivestimenti (in ceramica) infissi (parte in legno e parte in alluminio con vetri semplici) dotati di avvolgibili in legno sono di discreta qualità ed in mediocre stato di conservazione. Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti.

Si precisa che sono in progetto opere di manutenzione straordinaria autorizzate con CILA (pratica n. FBBLCU68H21C573R-201902191115-573188 del 27/02/2019) consistenti in redistribuzione interna, rifacimento di impianti, rifacimento di pavimenti e rivestimenti, rifacimento di intonaci, sostituzione di infissi, finiture e tinteggiature.

Provenienza e titolarità

Proprietà:
Ambrosetti Alice

Provenienza:

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 26/09/2018 con atto Rep. 149548 Notaio D'Ausilio Alfredo di Savignano sul Rubicone in atti dal 12/10/2018

Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:

-licenza Edilizia n.6226 del 11/07/1960

-abitabilità del 26/05/1962

-concessione edilizia in sanatoria n. 8573 del 24/05/1988

-cila per opere di manutenzione straordinaria pratica n. FBBLCU68H21C573R-201902191115-573188 del 27/02/2019

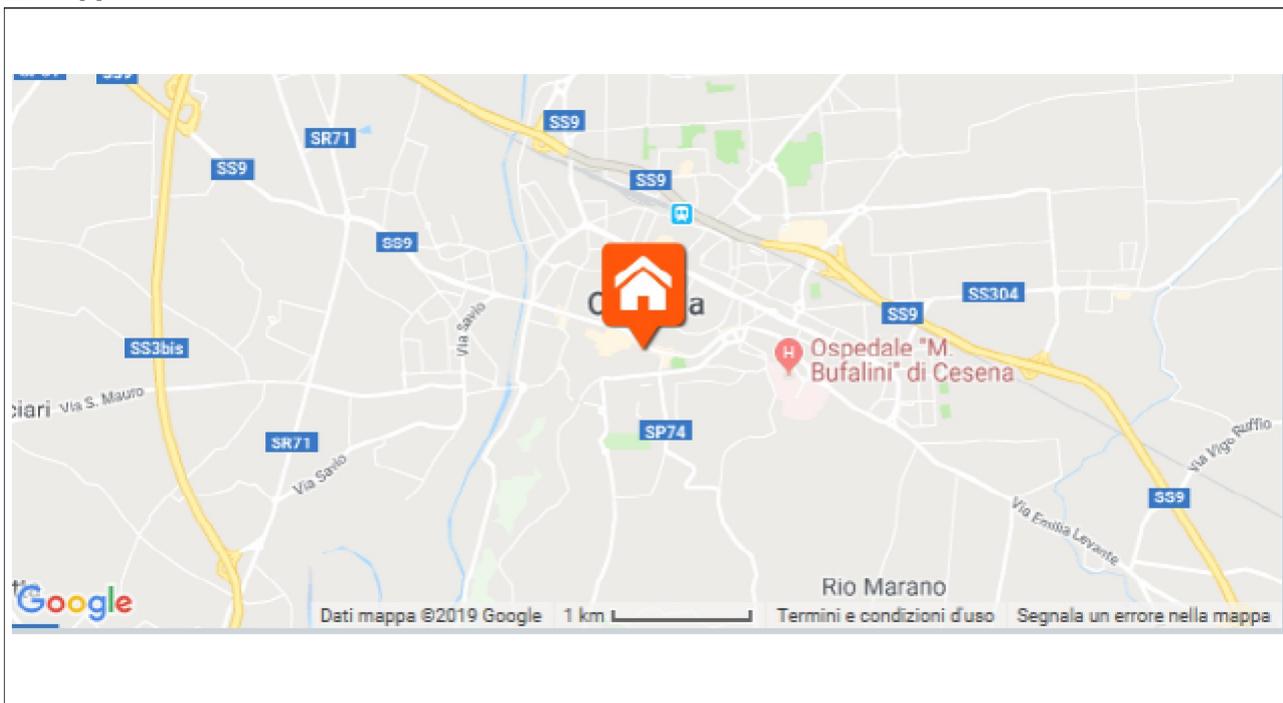
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	FO
Comune	CESENA		
Zona			
Indirizzo	Piazza DELLA LIBERTA`		
Civico	2	Cap	47023
Latitudine	44° 8' 11,9400"	Longitudine	12° 14' 45,8880"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 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	137,43	1,00	137,43
Superficie cantine	SUC	12,67	0,25	3,17
Superficie verande	SUV	7,43	0,30	2,23
Totale Superficie (m²)		157,53		142,83
Totale Volume Commerciale (m³)				-

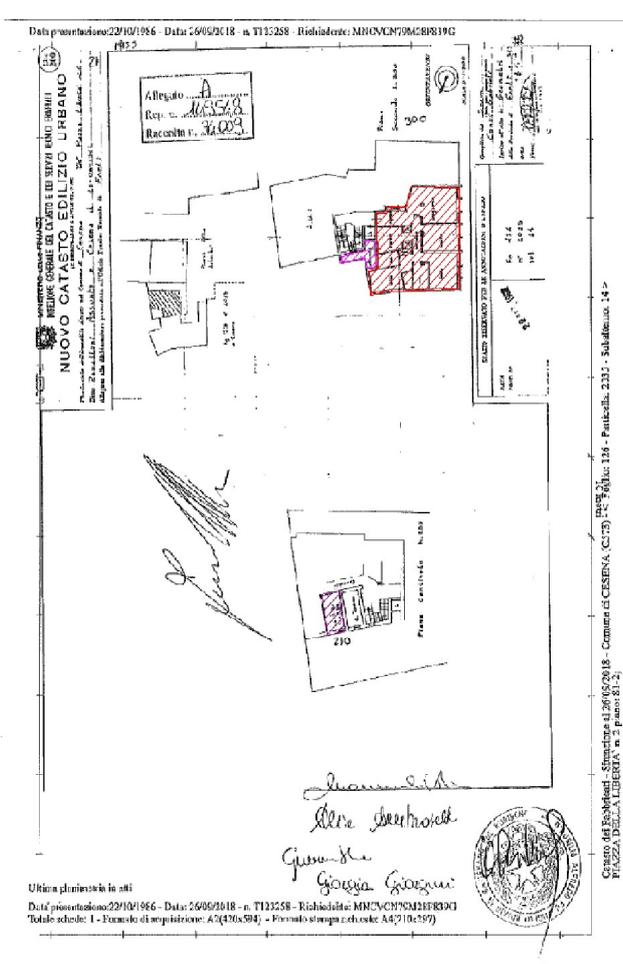
Consistenza per il Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	137,43	S1	1,00	137,43
	12,67	SUC	0,25	3,17
	7,43	SUV	0,30	2,23
Totale per piano	157,53			142,83

Planimetria

2019-31-Ranaldi Riccardo-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 CESENA-FO

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



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	137,43	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	12,67	m ²	0,25
Superficie verande	SUV	7,43	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	142,83	m ²	-

■ Unità

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

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	-0,03

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 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 Piazza DELLA LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria del 05/03/2019

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 2 Planimetria del 05/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 Sub 14 del 26/02/2019

Riferimenti catastali
Comune amministrativo di CESENA Comune catastale di CESENA
Catasto Fabbricati
Fg. 126 Part. 2035 Sub. 14 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 Mappa del 26/02/2019

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

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 Vista aerea del 05/03/2019

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

■ Elenco Fotografie esterni

N. 6 Esterno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Esterno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Esterno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Esterno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 10 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Interno del 26/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Planimetrie catastali

N. 2 - Planimetria

Data presentazione: 22/10/1986 - Data: 26/09/2018 - n. T123258 - Richiedente: MNCVCN79M28P839G

UFFICIO REGIONALE DEL CADASTRO E DEI SERVIZI TECNICI EMILIA
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Riscatto dell'immobile come un terreno - Casella n. 4 - 2° foglio - 142
Cassa di Misurazione perimetri e di Area - Casella n. 4 - 2° foglio - 142

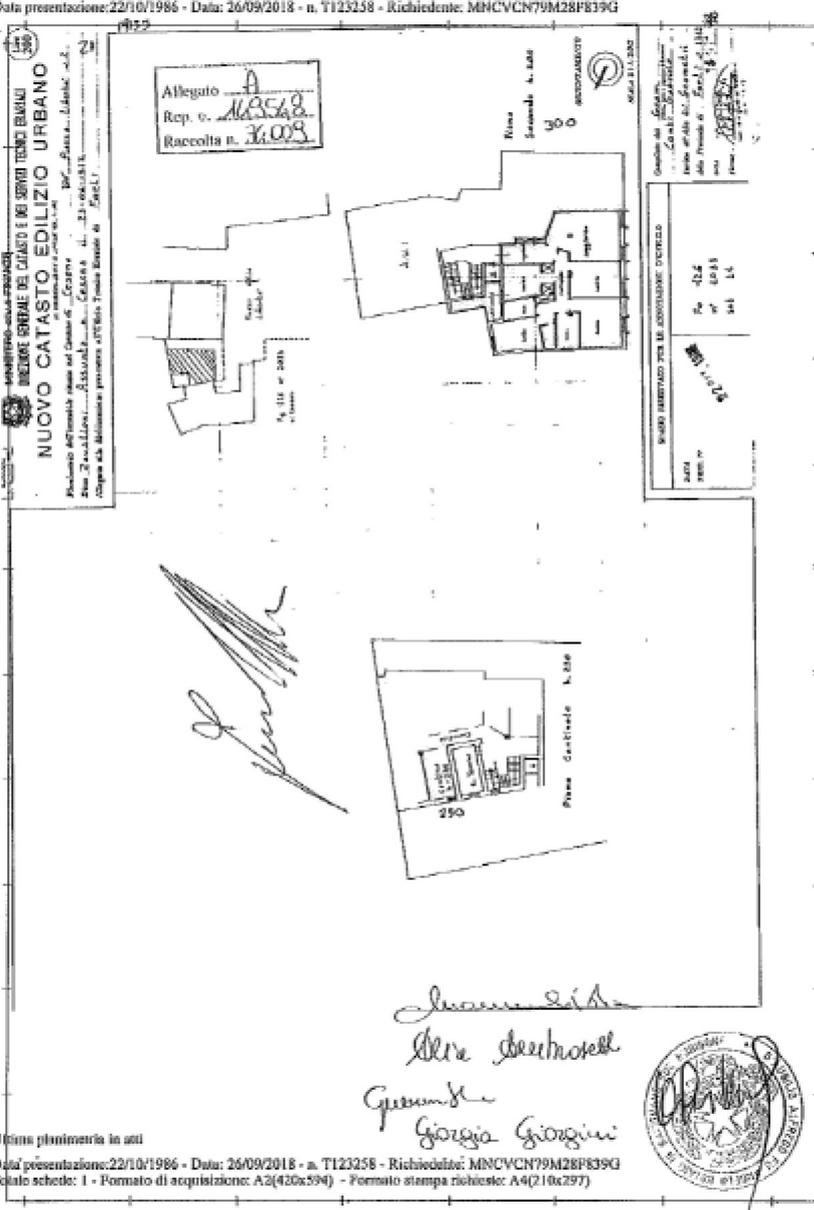
Allegato A
Rep. n. 163568
Raccolta n. 36008

Plano Seconda s. 142
Plano Garofolo s. 142

Spazio riservato per le attrezzature dell'edificio
P. 424
P. 425
P. 426

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/10/1986 - Data: 26/09/2018 - n. T123258 - Richiedente: MNCVCN79M28P839G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Consorzio del Fabbricato - Simmatore al 26/09/2018 - Comune di CUSENA (CS71) - c. Foglio: 126 - Particella: 2054 - Sub-alterni: 14-2
Piazza DELLA LIBERTA' n. 2 piano: 81-2



Visure catastali

N. 3 - Sub 14

Data: 25/02/2019 - Ora: 16:06:51 Fine
 Visura n.: T236901 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2019

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Forlì
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di CESENA (Codice: C573)
 Provincia di FORLÌ

Catasto Fabbricati Foglio: 126 Particella: 2035 Sub.: 14

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		126	2035	14			A/2	4	7,5 vani	Totale: 189 m ² Totale esdase aree scoperte** 189 m ²	Euro 929,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2019 protocollo n. 1000/25948 in atti del 19/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC. in. 2005.1/2019	
Indirizzo - PIAZZA DELLA LIBERTA' n. 2 piano: S1-2;										Portata -		Mist.58	16133
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1	AMBROSETTI Alice nata in SAN MARINO il 12/08/1980				MIRLCA80M5Z130P**				(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni				
DATI DERIVANTI DA													
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2018 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 12/10/2018 Repertorio n.: 140/548 Rogante: D'AUSILIO ALFREDO Sede: SAVIGNANO SUL RUBICONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11699.1/2018)													

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C573 - Sezione A - Foglio 126 - Particella 2035

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. 4 - Mappa



■ Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - Vista aerea



Fotografie esterni

N. 6 - Esterno



N. 7 - Esterno



N. 8 - Esterno



N. 9 - Esterno



Fotografie locali interni

N. 10 Interno



N. 11 Interno



N. 12 Interno



N. 13 Interno



N. 14 Interno



N. 15 Interno



N. 16 Interno



N. 17 Interno



N. 18 Interno



N. 19 Interno



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		126	2035	14	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	7,5 vani	929,62	159,00
Totali								929,62	159,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 126 Part. 2035 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 25/02/2019

Piano di accesso: S1-2

Superficie catastale: 159,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 159 m²

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

Documenti di riferimento

N.3 - Sub 14 del 26/02/2019

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CESENA (FO), Piazza DELLA LIBERTA` , 2, 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 martedì 05/03/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
05/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 27/02/2019, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionato la planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara la conformità dei dati catastali e delle planimetrie relativamente allo stato di fatto dei luoghi.		
05/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 27/02/2019 il sottoscritto, sulla scorta dei grafici in suo possesso, ha potuto verificare la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 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 superficiera 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 verande (SUV): La superficie verande 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;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. 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) €	162.500,00	245.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/06/2016	10/08/2016	05/03/2019
Superficie principale (S1) m ²	102,07	132,42	137,43
Superficie balconi (SUB) m ²	13,58	19,17	
Superficie cantine (SUC) m ²	9,88		12,67
Superficie verande (SUV) m ²			7,43
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²		31,47	

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,030
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500

Superficie principale	1,000
Superficie verande	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:

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

$$p_A(S1) = 162.500,00 * 1,00 / 106,14 = 1.531,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 245.000,00 * 1,00 / 153,91 = 1.591,84 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.591,84 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.531,00 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 162.500,00 * -0,03 / 12 = 406,25$$

$$p_B(\text{DAT}) = 245.000,00 * -0,03 / 12 = 612,50$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.531,00 * 1,00 = 1.531,00$$

$$p_B(S1) = 1.531,00 * 1,00 = 1.531,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.531,00 * 0,30 = 459,30$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.531,00 * 0,30 = 459,30$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.531,00 * 0,25 = 382,75$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.531,00 * 0,25 = 382,75$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUV}) = 1.531,00 * 0,30 = 459,30$$

$$p_B(\text{SUV}) = 1.531,00 * 0,30 = 459,30$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.531,00 * 0,50 = 765,50$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.531,00 * 0,50 = 765,50$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT)	406,25	612,50	
Superficie principale (S1)	1.531,00	1.531,00	
Superficie balconi (SUB)	459,30	459,30	
Superficie cantine (SUC)	382,75	382,75	
Superficie verande (SUV)	459,30	459,30	
Superficie garage autorimessa (SUG)	765,50	765,50	

■ 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)		162.500,00		245.000,00
Data (DAT)	(0-33)	-13.406,25	(0-31)	-18.987,50
Superficie principale (S1)	(137,43-102,07)	54.136,16	(137,43-132,42)	7.670,31
Superficie balconi (SUB)	(0,00-13,58)	-6.237,29	(0,00-19,17)	-8.804,78
Superficie cantine (SUC)	(12,67-9,88)	1.067,87	(12,67-0,00)	4.849,44
Superficie verande (SUV)	(7,43-0,00)	3.412,60	(7,43-0,00)	3.412,60
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-31,47)	-24.090,29
Prezzo corretto		201.473,09		209.049,79

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(209.049,79 - 201.473,09) * 100] / 201.473,09 = 3,76\% < 10\%$.

■ 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 $(201.473,09 + 209.049,79) / 2 = 205.261,44$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 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	205.261,44

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

205.000,00 €

Diconsi Euro duecentocinquemila

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA
LIBERTA`, 2 - 47023 - CESENA (FO)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 8 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Costi di ristrutturazione dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CESENA (FO), Piazza DELLA LIBERTA` , 2, avviene mediante la seguente formula:

Costi di ristrutturazione = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 05/03/2019.

COST APPROACH
LOTTO 02 - Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA ` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

■ **Stima a Costo**

■ **COSTI DI RISTRUTTURAZIONE**

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Strutture - Muratura 1,00 m ²	16.000,00	16.000,00	20,00	0,00
2	Strutture - Finiture 1,00 m ²	44.000,00	44.000,00	55,00	0,00
Totali			60.000,00	75,00	0,00

■ **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti - Impianti 1,00 m ²	16.500,00	16.500,00	20,63	0,00
Totali			16.500,00	20,63	0,00

■ **Spese**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese - Spese tecniche 1,00 m ²	3.500,00	3.500,00	4,38	0,00
Totali			3.500,00	4,38	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	80.000,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	80.000,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (80.000,00 €).

Tale valore è uguale a 80.000,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

Costi di ristrutturazione

Costi di ristrutturazione	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	80.000,00

In conclusione il Costi di ristrutturazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

80.000,00 €

Diconsi Euro ottantamila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 205.000,00 € per 142,8 m ² pari a 1.435,57 €/m ²	 205.000,00
Totale		205.000,00

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO) il Costi di ristrutturazione alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 80.000,00 € per 142,8 m ² pari a 560,22 €/m ²	 80.000,00
Totale		80.000,00

Totale Lotti	285.000,00
---------------------	-------------------

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 allo stato attuale Euro 205.000,00

Massimale assicurativo Euro 190.000,00

Valore Cauzionale del bene Euro 185.000,00

Valore di pronto realizzo del bene Euro 165.000,00

2)

Costi di strutturazione da sostenere Euro 80.000,00

3)

Valore dell'immobile completamente ristrutturato Euro 285.000,00

COSTO PERIZIA EURO 215,70 (Euro 170,00 + 4% Contr. Inarcassa +22% IVA)

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

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	7

Lotto 1

Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	24
Valutazione	25
Due diligence	25
Market Comparison Approach	26
Risultati della valutazione	30

Lotto 2

Costi di ristrutturazione da sostenere Appartamento Piazza DELLA LIBERTA` , 2 - 47023 - CESENA (FO)

Profilo immobiliare	31
Valutazione	32
Cost Approach	33
Risultati della valutazione	34
Quadro riassuntivo	34
Conclusioni Perizia di stima	35
Firme	36