

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 19/02/2019

Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Quallito Florencia

■ **Valutatore**

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



■ **Oggetto**

Appartamento completamente ristrutturato facente parte di un complesso residenziale ubicato in Comune di Cesena, località Villa Chiaviche, Via Pisignano n.178 int. 1

■ **Valore**

222.000,00 € Diconsi Euro duecentoventiduemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)	
Classificazione	Appartamento
Comune	CESENA
Indirizzo	Via Pisignano, 178
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	Fg. 81 Part. 435 Sub. 20 Fg. 81 Part. 435 Sub. 15 parte Fg. 81 Part. 435 Sub. 24 parte
Superficie (m ²)	112,32
Valore unitario (€/m ²)	1.976,50
Valore di mercato (€)	222.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via PISIGNANO, 178 - Villa Chiaviche - CESENA (FO), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 19/02/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CESENA Comune Catastale di CESENA

Catasto Fabbricati

Fg. 81 Part. 435 Sub. 20 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 5 vani, Rendita 503,55 €

Fg. 81 Part. 435 Sub. 15 parte 0, Rendita 0,00 €

Fg. 81 Part. 435 Sub. 24 parte 0, Rendita 0,00 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 24/01/2019 da Banca Sviluppo per conto della Signora Quallito Florencia 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	Quallito Florencia
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
24/01/2019	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
18/02/2019	Esame documentale Comandini Massimo (Valutatore)
18/02/2019	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 19/02/2019

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 PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

Denominazione

Data inserimento	19/02/2019	Data ultima modifica	19/02/2019
Codice	2019-29-Quallito Florencia		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	112,32 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via PISIGNANO, 178 -
Villa Chiaviche 47023 CESENA - (FO)

Descrizione principale

Trattasi di appartamento completamente ristrutturato facente parte di un complesso residenziale ubicato in Comune di Cesena, località Villa Chiaviche, Via Pisignano n.178 int. 1 in zona discretamente dotata di servizi commerciali e di quartiere. L'intero complesso si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato per un numero complessivo di quattro alloggi, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio, intonacati, la copertura in laterocemento con sovrastante manto in tegole. L'immobile in oggetto risulta così distribuito:

Piano terreno/rialzato formato da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto

Piano interrato formato da cantina

Piano terreno da posto auto scoperto e corte esclusiva

Le opere di finitura interne quali pavimenti (in monocottura), rivestimenti (in ceramica), infissi interni (in legno con vetri termici) dotati di scuretti in legno modello Italjolly sono di buona qualità e ben conservati.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, idraulico e elettrico sono indipendenti.

L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione come da Pratica n.DMNLSE83R69D705A-201901181642-536120 ed attualmente i lavori risultano praticamente conclusi eccetto piccole finiture ininfluenti ai fini della presente

Provenienza e titolarità

Proprietà:

Comandini Roberto

Batani Valentina

Provenienza:

L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile in data 26/04/2016 rep.8259 Notaio Odierna di Cesena in atti dal 23/05/2016

Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:

-licenza n.155 del 18/04/1972

-variante del 18/07/1974

-abitabilità n.109 del 21/04/1975

-SCIA n.595/2011 del 22/06/2011

-permesso di costruire n.34 del 16/02/2012

-abitabilità n.245 del 04/06/2012

-SCIA n.DMNLSE83R69D705A-201901181642-536120 del 18/01/2019

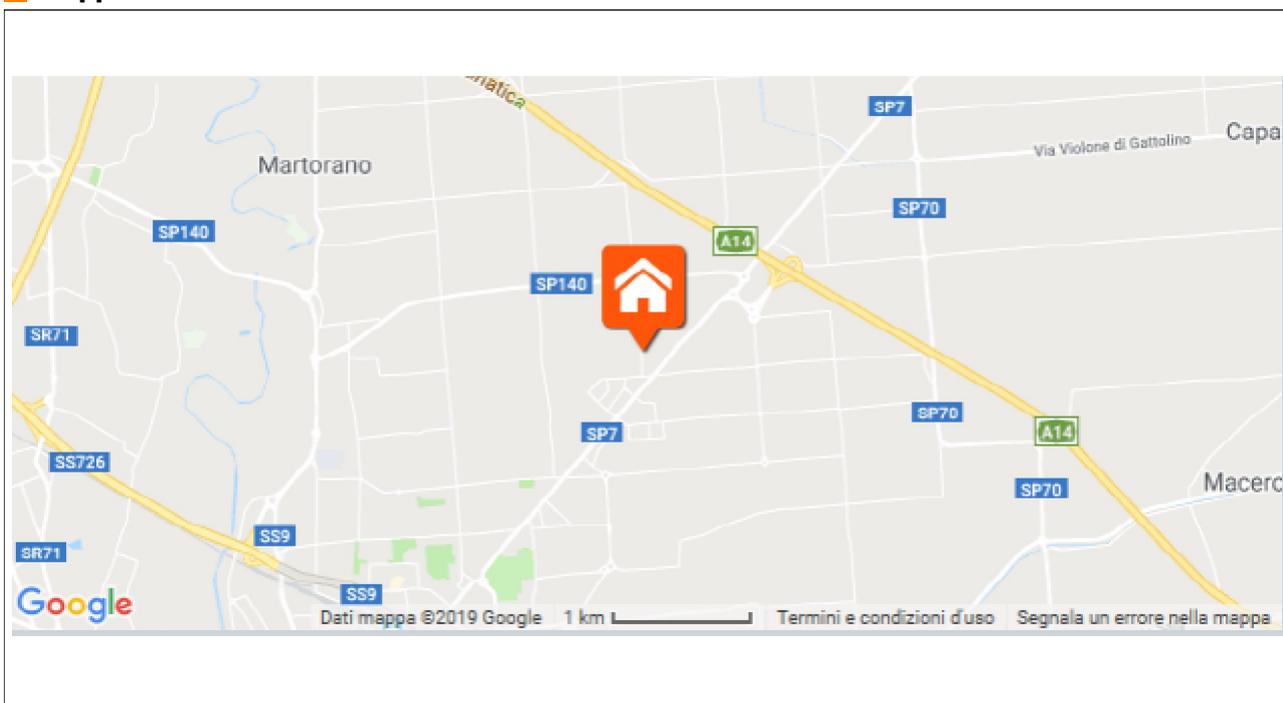
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	FO
Comune	CESENA		
Zona	Villa Chiaviche		
Indirizzo	Via PISIGNANO		
Civico	178	Cap	47023
Latitudine	44° 9' 49,6872"	Longitudine	12° 16' 21,1116"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Apartmento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>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:</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	93,36	1,00	93,36
Superficie cantine	SUC	19,84	0,25	4,96
Superficie posto auto scoperto	SPS	16,83	0,30	5,05
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	89,50	0,10	8,95
Totale Superficie (m²)		219,53		112,32
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Idistinto A

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	93,36	S1	1,00	93,36
	19,84	SUC	0,25	4,96
Totale per piano	113,20			98,32

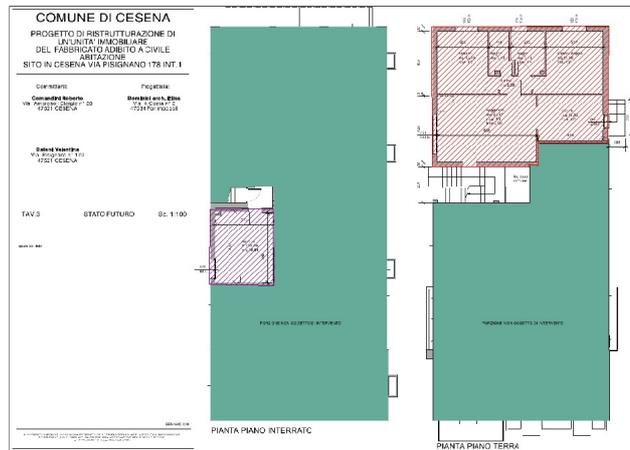
Consistenza per il Idistinto B

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	16,83	SPS	0,30	5,05
	89,50	SPT	0,10	8,95
Totale per piano	106,33			14,00

■ Planimetria

2019-29-Quallito Florencia-Apartmento Via PISIGNANO, 178 CESENA-FO

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



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie sottotetto	SST	0,00	m ²	0,50
Superficie Logge	SLO	0,00	m ²	0,30
Superficie principale	S1	93,36	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,00	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	19,84	m ²	0,25
Superficie posto auto scoperto	SPS	16,83	m ²	0,30
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	89,50	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	112,32	m ²	-

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	19/02/2019	giorno/mese/anno	-0,01

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CESENA	Provincia	FO
Località/Fraz./Zona	Villa Chiaviche		
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
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 PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di TAVOLA 3-STATO FUTURO del 24/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Idistinto A

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di Elaborato del 19/02/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Idistinto B

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 Sub 20 del 19/02/2019

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CESENA Comune catastale di CESENA

Catasto Fabbricati

Fg. 81 Part. 435 Sub. 20 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Documenti generici**

N. 4 TAVOLA 3-STATO FUTURO del 24/01/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 5 Mappa del 19/02/2019

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

N. 6 Elaborato del 19/02/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

N. 7 Elenco Sub del 19/02/2019

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

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 8 Vista aerea del 19/02/2019

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

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 9 Esterno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 Esterno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 Esterno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Esterno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 13 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Interno del 19/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 3 - Sub 20

Data: 17/02/2019 - Ora: 12.31.14 Fine
 Visura n.: T8733 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2019



Dati della richiesta Comune di CESENA (Codice: C573)
 Provincia di FORLÌ
Catasto Fabbricati Foglio: 81 Particella: 435 Sub.: 20

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	435	20		A/3	4	5 vani	Totale: 93 m² Totale esclud. aree scoperte*: 00 m²	Euro 503,55	Variazione del 14/10/2015 - Superficie art. 14 DL 201/2011

Indirizzo: VIA PISIGNANO n. 178 piano: 1 interno: 1;
 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

INTERESTATI

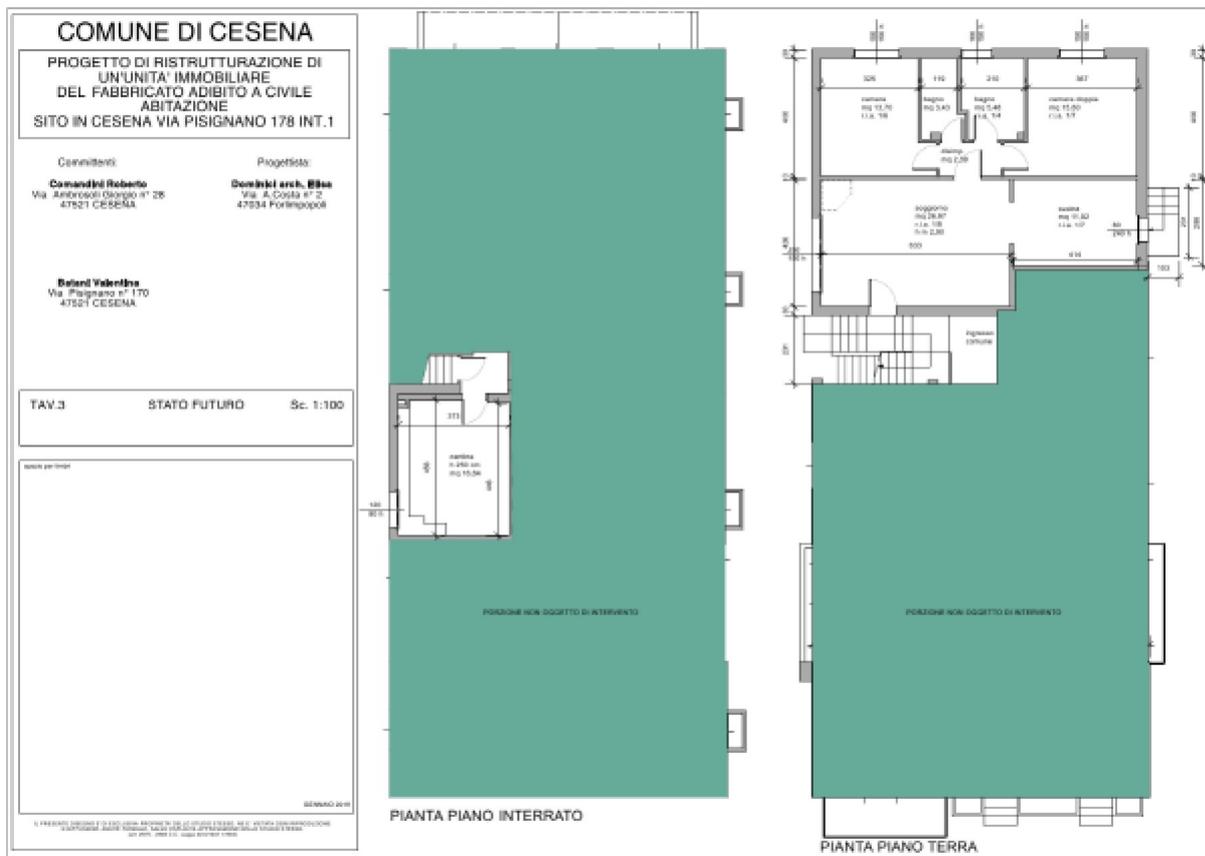
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERIE REALI
1	BAIANI Valterina nata a BAGNO DI ROMAGNA il 04/07/1942	BTNVN142144A565D*	(1) Proprietà per 1,2
2	COMANDINI Roberto nato a CESENA il 18/05/1965	CMNRRT65E19C573D*	(1) Proprietà per 1,2

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2016 protocollo n. F0004541/0 Valore in atti del 23/05/2016 Repertorio n.: 8259 Rogante: NOTAIO ODHERNA Sede: CESENA
 Registrazione: UR Sede: CESENA n. 3487 del 11/05/2016 DIVISIONE A STRALCIO (n. 3321/2016)

Mappali Terrestri Correlati
 Codice Comune C573 - Sezione A - Foglio 81 - Particella 435
 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).

Documenti generici

N. 4 - TAVOLA 3-STATO FUTURO



Estratti di mappa catastali

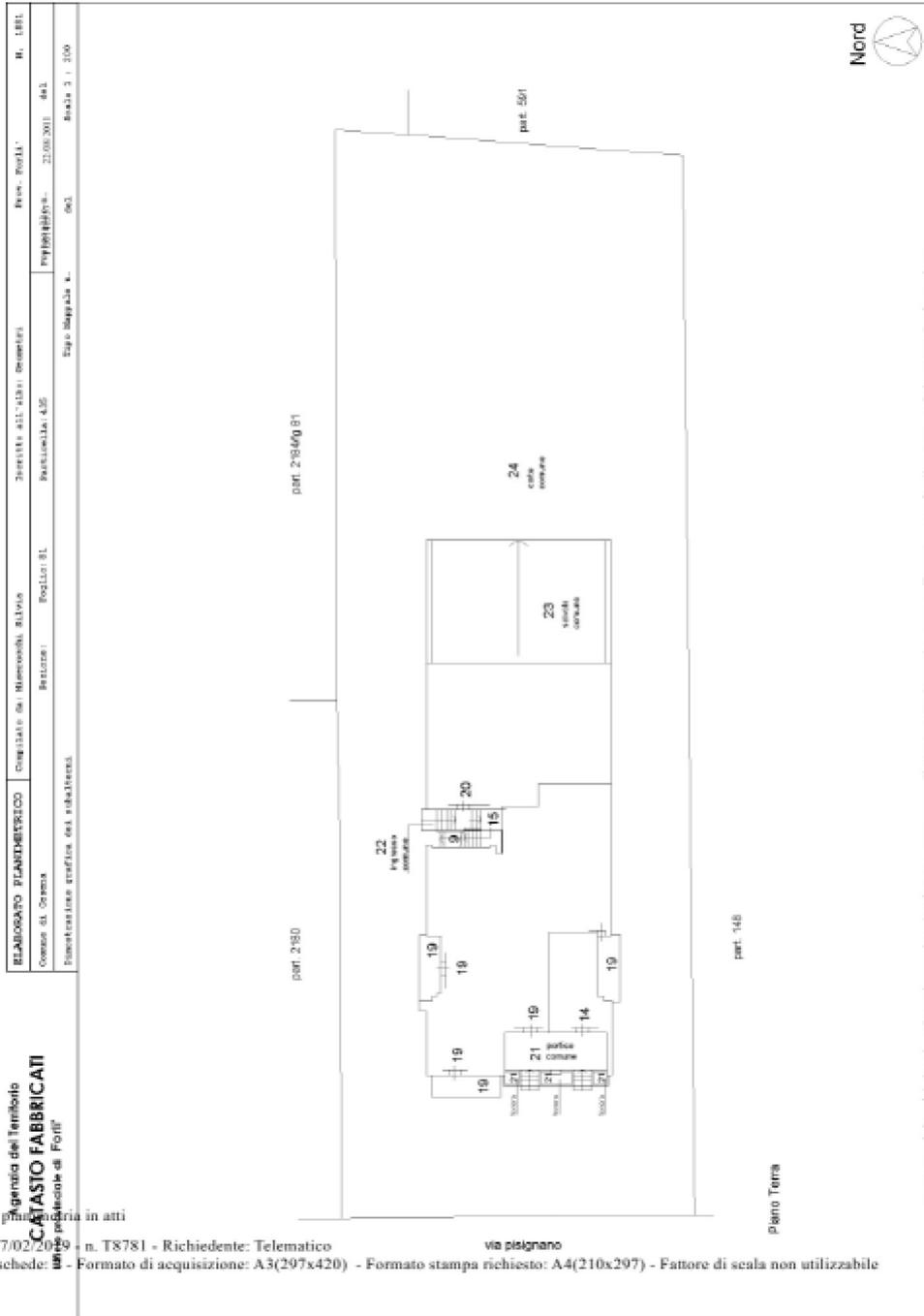
N. 5 - Mappa



Estratti di mappa catastali

N. 6 - Elaborato

Data: 17/02/2019 - n. T8781 - Richiedente: Telematico



RELAZIO PLANDIMETRICO	Comitato di Riconoscimento	Prov. Forlì	N. 1881
Comune di Cesena	Relatore: Foglioli L.	Proprietario: ...	21.02.2011 dal
Elaborazione grafica del richiedente		Ego Magnolia s.p.a.	Scala 1 : 200

Ultima planimetria in atti
 Data: 17/02/2019 - n. T8781 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1

via piagnano
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Estratti di mappa catastali

N. 7 - Elenco Sub



Direzione Provinciale di Forlì
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CESENA
 Elenco Subalterni

Data: 17/02/2019 - Ora: 12.32.36 - Pag: 1
 Visura n. : T8783 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
CESENA		81	435			
UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1					SOPPRESSO	
2					SOPPRESSO	
3					SOPPRESSO	
4					SOPPRESSO	
5					SOPPRESSO	
6					SOPPRESSO	
7					SOPPRESSO	
8					SOPPRESSO	
9	via pisignano	SNC	S1-T		GARAGE	
10	via pisignano	SNC	S1		GARAGE	
11	via pisignano	SNC	S1		GARAGE	
12					SOPPRESSO	
13					SOPPRESSO	
14	via pisignano	170	S1-T1-2		ABITAZIONE	
15	via pisignano	178	S1-T1-2	002	ABITAZIONE	
16					SOPPRESSO	
17					SOPPRESSO	
18					SOPPRESSO	
19	via pisignano	174	S1-T		ABITAZIONE	
20	via pisignano	178	T	001	ABITAZIONE	
21	via pisignano	SNC	S1-T		B. C. N. C.(PORTICO E FIORIERE AL P. T. E DISIMPEGNO AL P. S1 COMUNI AI SUB 14 E 19)	
22	via pisignano	SNC	T		B. C. N. C.(INGRESSO CON SCALA ESTERNA AL P. T. COMUNE AI SUB 15 E 20)	
23	via pisignano	SNC	S1-T		B. C. N. C.(SCIVOLO ESTERNO AL P. S1-T COMUNE AI SUB 9,10 E 11)	
24	via pisignano	SNC	T		B. C. N. C.(CORTE ESTERNA AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB)	

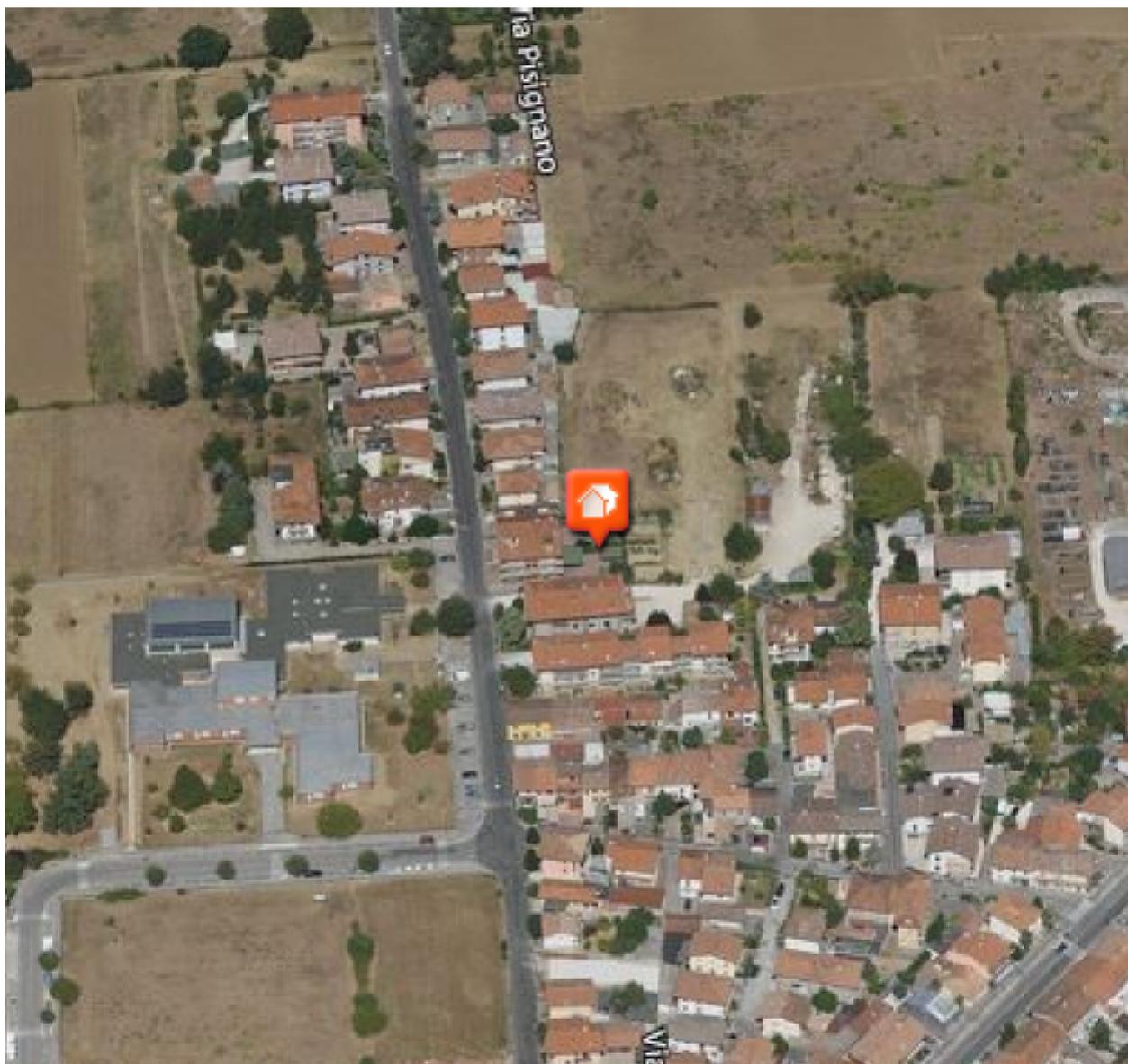
Unità immobiliari n. 24

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 8 - Vista aerea



Fotografie esterni

N. 9 - Esterno



N. 10 Esterno



N. 11 Esterno



N. 12 Esterno



Fotografie locali interni

N. 13 Interno



N. 14 Interno



N. 15 Interno



N. 16 Interno



N. 17 Interno



N. 18 Interno



N. 19 Interno



N. 20 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		81	435	20	A 3 -Abitazione economica	4	5 vani	503,55	93,00
2		81	435	15		-	0	-	-
3		81	435	24		-	0	-	-
Totali								503,55	93,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 435 Sub. 20 (Bene principale) Situazione in atti al 17/02/2019

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 93,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 93 m²

Documenti di riferimento

N.3 - Sub 20 del 19/02/2019

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 435 Sub. 15 parte (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2019

(3) - Dettagli Particella Fg. 81 Part. 435 Sub. 24 parte (Bene principale) Situazione in atti al 19/02/2019

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CESENA (FO) - Villa Chiaviche, Via PISIGNANO, 178, 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 19/02/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/02/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 18/02/2019, in riferimento al D.L.78/2010 art.19 c.14 convertito nella L.122/2010, nonché all'art.29 Legge 52/85, visionato le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di perizia, si dichiara che le stesse dovranno essere aggiornate.		
19/02/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 18/02/2019 il sottoscritto, sulla scorta dei grafici in suo possesso, ha potuto verificare la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. E' accertata la regolarità dell'immobile.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie Logge (SLO): Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta ad almeno un lato ed in diretta comunicazione con uno spazio di attività principale.

Unità di misura: m²;

- 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 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 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 posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto 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	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	233.000,00	280.000,00	360.000,00	-
Superficie Logge (SLO) m ²	23,57	14,94	45,00	0,00
Superficie sottotetto (SST) m ²	0,00	64,38	125,00	0,00
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/12/2014	18/07/2017	08/09/2015	19/02/2019
Superficie principale (S1) m ²	77,91	74,29	85,00	93,36
Superficie balconi (SUB) m ²	0,00	26,48		0,00
Superficie cantine (SUC) m ²	0,00	0,00		19,84
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	16,07	31,94	35,00	
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²	12,84	12,78		16,83
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	120,89			89,50

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,010
Superficie sottotetto	0,500
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	0,100
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie Logge	0,300
Superficie posto auto scoperto	0,300
Superficie principale	1,000

■ Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 233.000,00 * 1,00 / 108,96 = 2.138,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 280.000,00 * 1,00 / 138,71 = 2.018,60 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 360.000,00 * 1,00 / 178,50 = 2.016,81 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.138,40 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 2.016,81 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Logge (SLO)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SLO}) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_B(\text{SLO}) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_C(\text{SLO}) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto (SST)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SST}) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

$$p_B(\text{SST}) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

$$p_C(\text{SST}) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 233.000,00 * -0,01 / 12 = 194,17$$

$$p_B(\text{DAT}) = 280.000,00 * -0,01 / 12 = 233,33$$

$$p_C(\text{DAT}) = 360.000,00 * -0,01 / 12 = 300,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 2.016,81 * 1,00 = 2.016,81$$

$$p_B(S1) = 2.016,81 * 1,00 = 2.016,81$$

$$p_C(S1) = 2.016,81 * 1,00 = 2.016,81$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_B(SUB) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_C(SUB) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 2.016,81 * 0,25 = 504,20$$

$$p_B(SUC) = 2.016,81 * 0,25 = 504,20$$

$$p_C(SUC) = 2.016,81 * 0,25 = 504,20$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

$$p_B(SUG) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

$$p_C(SUG) = 2.016,81 * 0,50 = 1.008,41$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPS) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_B(SPS) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

$$p_C(SPS) = 2.016,81 * 0,30 = 605,04$$

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

$[i(SPT)] = 0,10$ m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPT) = 2.016,81 * 0,10 = 201,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPT) = 2.016,81 * 0,10 = 201,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SPT) = 2.016,81 * 0,10 = 201,68 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie Logge (SLO)	605,04	605,04	605,04
Superficie sottotetto (SST)	1.008,41	1.008,41	1.008,41
Data (DAT)	194,17	233,33	300,00
Superficie principale (S1)	2.016,81	2.016,81	2.016,81
Superficie balconi (SUB)	605,04	605,04	605,04
Superficie cantine (SUC)	504,20	504,20	504,20
Superficie garage autorimessa (SUG)	1.008,41	1.008,41	1.008,41
Superficie posto auto scoperto (SPS)	605,04	605,04	605,04
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	201,68	201,68	201,68

■ 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		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		233.000,00		280.000,00		360.000,00
Superficie Logge (SLO)	(0,00-23,57)	-14.260,86	(0,00-14,94)	-9.039,34	(0,00-45,00)	-27.226,94
Superficie sottotetto (SST)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-64,38)	-64.921,11	(0,00-125,00)	-126.050,60
Data (DAT)	(0-50)	-9.708,33	(0-19)	-4.433,33	(0-41)	-12.300,00
Superficie principale (S1)	(93,36-77,91)	31.159,71	(93,36-74,29)	38.460,57	(93,36-85,00)	16.860,53
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-26,48)	-16.021,54	(0,00-0,00)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(19,84-0,00)	10.003,38	(19,84-0,00)	10.003,38	(19,84-0,00)	10.003,38
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,00-16,07)	-16.205,07	(0,00-31,94)	-32.208,46	(0,00-35,00)	-35.294,18
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(16,83-12,84)	2.414,12	(16,83-12,78)	2.450,42	(16,83-0,00)	10.182,87
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(89,50-120,89)	-6.330,77	(89,50-0,00)	18.050,45	(89,50-0,00)	18.050,45
Prezzo corretto		230.072,18		222.341,03		214.225,50

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(230.072,18 - 214.225,50) * 100] / 214.225,50 = 7,40\% < 10\%$.

■ 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 $(230.072,18 + 222.341,03 + 214.225,50) / 3 = 222.212,90$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 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	222.212,90

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

222.000,00 €

Diconsi Euro duecentoventiduemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO) il Valore di mercato alla data di stima del 19/02/2019 è pari a 222.000,00 € per 112,3 m ² pari a 1.976,85 €/m ²	 222.000,00
Totale		222.000,00
Totale Lotti		222.000,00

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 €uro 222.000,00
Massimale assicurativo €uro 160.000,00

2)
Valore di pronto realizzo del bene €uro 178.000,00

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 PISIGNANO, 178 - 47023 - CESENA (FO)	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Consistenza catastale	26
Valutazione	27
Due diligence	27
Market Comparison Approach	28
Risultati della valutazione	34
Quadro riassuntivo	34
Conclusioni Perizia di stima	35
Firme	35