

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di Amministratore Unico della società ILARIA s.r.l., espone:

- Oggetto dell'incarico: *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

Beni in capo alla Ditta Ilaria s.r.l.

Appartamento in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1 Piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 4 (A/3);

Ufficio in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/A Piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 5 (A/10);

Laboratorio artigianale in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/B, piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 10 (C/3);

Laboratorio artigianale in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/B, piano T-1 e 2, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 11 (C/3);

- 1.0) Premessa:

Nelle date di 05/06/2023, sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

Si ritiene di proporre la relazione suddivisa in quattro lotti.

LOTTO PRIMO

Appartamento sito in Comune di Cesenatico (FC) viale Amedeo Modigliani n. 1 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 39**,

Particella 503, sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 146,00, rendita catastale € 537,12;

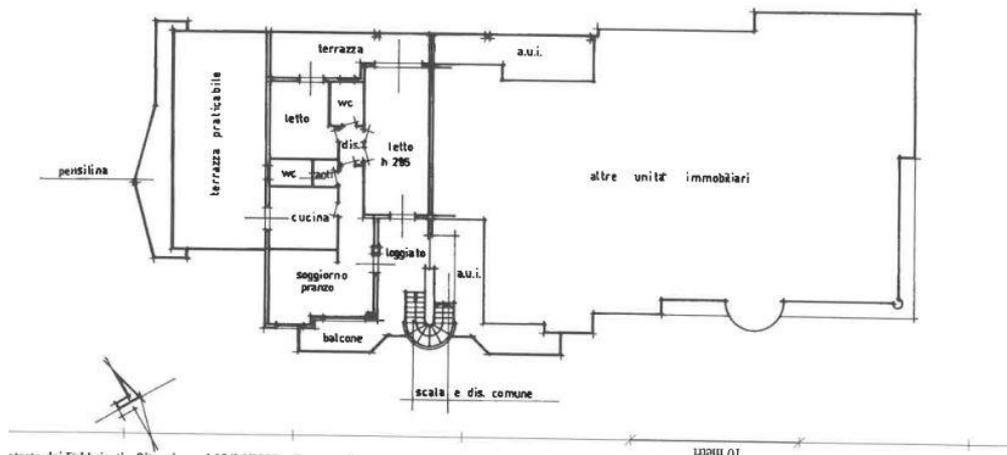
Area esclusiva di pertinenza posta al piano terra di mq. circa 13,00.

In capo alla ditta catastale:

ILARIA SRL, con sede in Cesena (FC) C.F. : 02274880406

Con terreno comune distinto al Catasto Terreni al **Foglio 39**,

Particella 503 (Ente Urbano) di mq. 1.889,00 (catastali);

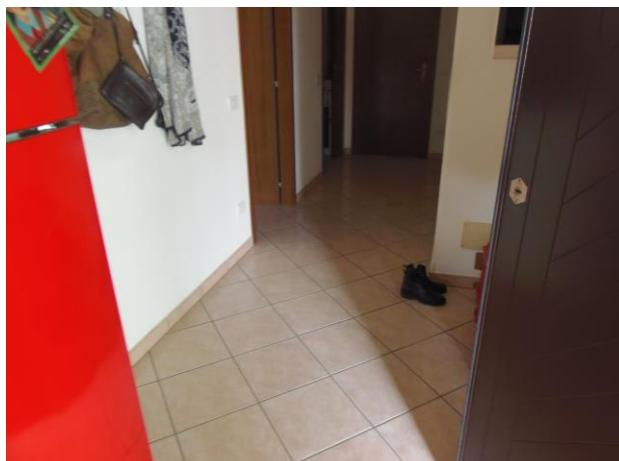


- Descrizione generale dell'immobile

Appartamento Foglio 39 Part 503 Sub.4



L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale con struttura portante mista la cui costruzione originaria risale ai primi anni '90. Le rifiniture esterne sono in cemento a vista. L'appartamento si trova al piano primo ed è accessibile mediante una scala comune. Dal portone di ingresso blindato si accede alla zona giorno composta da soggiorno-pranzo di mq. 32,00, adiacente si sviluppa la cucina di mq. 20,00. Sono presenti ulteriori attacchi per la cucina prospicienti all'ingresso. Frontalmente un zona di disimpegno snoda ai servizi e alla zona notte.



I servizi igienici sono due rispettivamente di mq. 5,00 e 4,00 catastali, entrambi completi di sanitari e box doccia, entrambi finestrati e rivestiti in ceramica. Sono presenti due camere da letto, una di mq. 16,00 e una di mq. 31,00.

Nel terrazzo della zona notte è presente la caldaia ed internamente sono presenti termosifoni in metallo. Le porte interne sono in tamburato mentre gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, e tapparelle come oscuranti, elettriche nelle camere da letto.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali

Unità Immobiliare	Mq. 129,00 al 100% = Mq. 129,00
Area esclusiva di pertinenza	<u>Mq. 13,00 al 10% = Mq. 1,30</u>
	Complessivamente Mq. 130,30

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori

del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Trilocale in via Brunelleschi	123	150.000	1.219,51
Trilocale in via Antonio Canova	71	200.000	2.816,90
Trilocale in via Raffaello Sanzio	60	179.000	2.983,33
Trilocale in via Cartesio	42	145.000	3.452,38

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €. 2.621,52

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA

Codice di zona: 03

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2450	2800	L	10,2	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	2400	L	8,1	9,8	L
Box	NORMALE	1500	1800	L	6,2	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	2900	L	10	12,1	L

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di residenze in normale stato conservativo per la zona centrale di Cesenatico varia da un minimo di €. 2.450,00 al mq., ad un massimo di €. 2.800,00 al mq.

- Valutazione.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, per cui pari a

$$[(\text{€. } 2.621,52 + \text{€. } 2.450,00 + \text{€. } 2.800,00):3] = \quad \text{€. } 2.623,84.$$

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione) = 0,80

Mercato = 1,00

Servizi = 1,00

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,68}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 2.623,84 * 0,68 = \quad \text{€. } 1.784,21$$

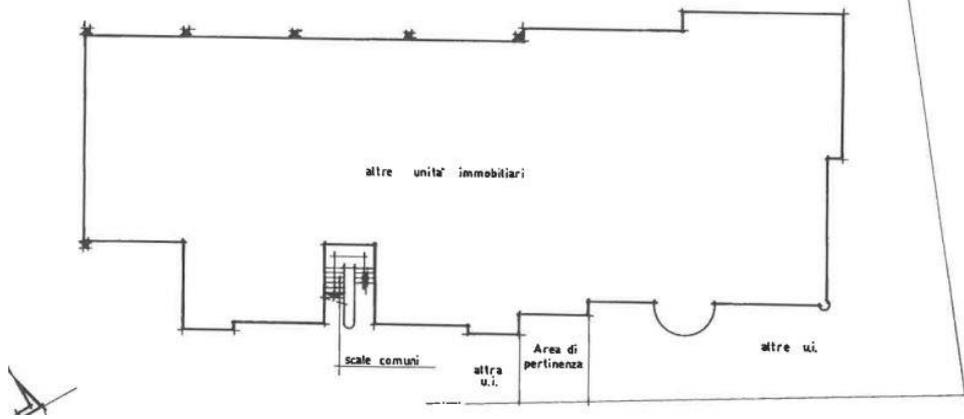
Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 130,30 \times \text{€./mq. } 1.784,21 = \quad \text{€. } 232.482,56$$

LOTTO SECONDO

Ufficio sito in Comune di Cesenatico (FC) viale Amedeo Modigliani
nn. 1 identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 39,**

7



**Particella 503, sub. 5, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani,
superficie catastale mq. 132,00, rendita catastale €. 2.568,08;**

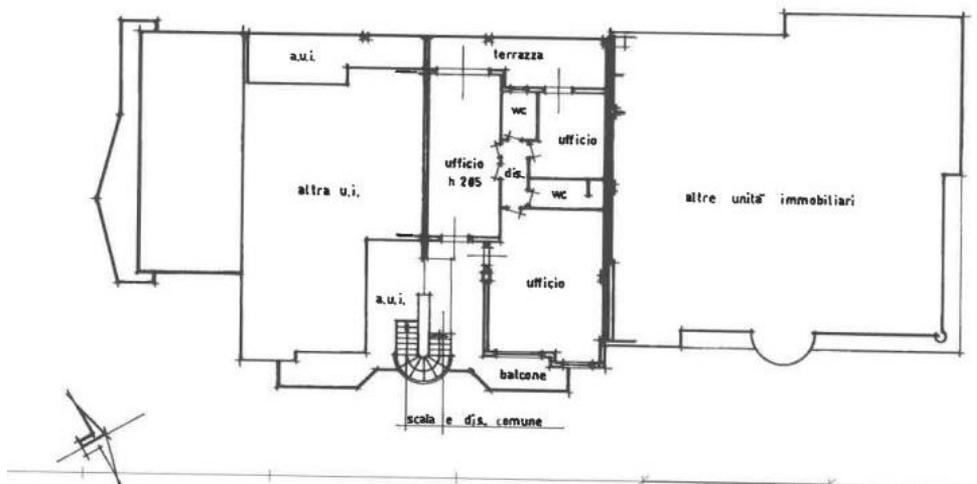
Area esclusiva di pertinenza posta al piano terra di mq. circa 20,00.

In capo alla ditta catastale:

ILARIA SRL, con sede in Cesena (FC) C.F. :02274880406

Con terreno comune distinto al catasto terreni al **Foglio 39**,

Particella 503 (Ente Urbano) di mq. 1.889,00 (catastali);



- Provenienza.

Vedi lotto primo.

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale con struttura portante mista. Le rifiniture esterne sono in cemento a vista. L'ufficio, utilizzato impropriamente come appartamento, si trova al piano primo ed è accessibile mediante una scala comune. Dal portone di ingresso blindato si accede alla proprietà, accatastata come ufficio ma trasformata indebitamente ad abitazione. Catastalmente si accede in un ambiente adibito ad ufficio di complessivi mq. 45,00. L'ambiente ha subito trasformazioni e variazioni interne, sono presenti infatti divisori in cartongesso. Frontalmente un zona di disimpegno snoda ai servizi e ad ulteriori uffici uno di mq. 16,00 e il successivo di mq. 32,00.



I servizi igienici sono due rispettivamente di mq. catastali 5,00 e 4,00, entrambi completi di sanitari e box doccia, entrambi e rivestiti in ceramica, il bagno più grande è cieco. Nel terrazzo è presente la caldaia ed internamente sono presenti termosifoni in metallo. Le porte interne sono in tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, e tapparelle come oscuranti e sono presenti inoltre le inferriate.

Le modifiche non sono state oggetto di autorizzazione edilizia.

- Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali

Unità Immobiliare	Mq. 106,00 al 100% = Mq. 106,00
Balcone e Terrazzi	Mq. 44,00 al 25% = Mq. 11,00
Area esclusiva di pertinenza	<u>Mq. 20,00 al 10% = Mq. 2,00</u>
	Complessivamente Mq. 119,00

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Ufficio viale Raffaello Sanzio	90	200.000	2.222,22
Ufficio Cesenatico Levante	110	180.000	1636,36
Ufficio vicino Parco di Levante	60	135.000	2.250,00

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €. 2.036,20

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di residenze in normale stato conservativo per la zona centrale di Cesenatico varia da un minimo di €. 2.350,00 al mq., ad un massimo di €. 2.750,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2350	2750	L	10,8	12,5	L

- Valutazione.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, per cui pari a

12

$$[(\text{€} 2.036,20 + \text{€} 2.350,00 + \text{€} 2.750,00):3] = \text{€} 2.378,73$$

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

$$\text{Condizioni (stato generale della costruzione)} = 0,90$$

$$\text{Condizioni estrinseche (posizione)} = 0,80$$

$$\text{Mercato} = 0,95$$

$$\text{Servizi} = 1,00$$

$$\text{Condizioni dei materiali interni} = 0,95$$

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,90 * 0,80 * 0,95 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,65}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€} 2.378,73 * 0,65 = \text{€} 1.546,17$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 119,00 \times \text{€./mq. } 1.546,17 = \text{€} 183.994,23$$

LOTTO TERZO

Laboratorio artigianale sito in Comune di Cesenatico (FC) viale Amedeo Modigliani n. 1 identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 39,**

Particella 503, sub. 10, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 143,00, rendita catastale € 827,16;

Area esclusiva di pertinenza posta al piano terra di mq. circa 28,00.

In capo alla ditta catastale:

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Cesenatico, più precisamente Valverde e a ridosso della ferrovia Rimini - Ravenna. Si trova all'interno di un tessuto urbanistico che accoglie principalmente residenze ed attività turistiche, servito da più strade, che lo rendono di facile raggiungimento sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici. Nella zona sono presenti tutte le opere di primaria e secondaria urbanizzazione.

- Descrizione generale dell'immobile



Il laboratorio si trova al piano primo del fabbricato con area esclusiva al piano terra. È accessibile mediante un ingresso privato e il blocco scale che porta al laboratorio di complessivi mq. 175,00.



Al suo interno sono presenti i servizi igienici. I rivestimenti sono ceramici, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Internamente ci sono pareti in cartongesso che modificano gli spazi interni privi di autorizzazione. È presente l'impianto di riscaldamento.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali

Laboratorio Mq. 175,00 al 100% = Mq. 175,00

Area esclusiva di pertinenza Mq. 28,00 al 15% = Mq. 4,20

Complessivamente Mq. 179,20

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Locale in via Canova	120	198.000	1.650,00
Locale in via Buonarotti	220	220.000	1.000,00
Locale in via Canova piano terra	137	198.000	1.445,00

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €. 1.365,00

Valore di riferimento reperiti dall'Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di residenze in normale stato conservativo per la zona centrale di Cesenatico varia da un minimo di €. 495,00 al mq., ad un massimo di €. 680,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALLVERDE, VILLAMARINA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	610	L	1,9	2,5	L
Laboratori	NORMALE	495	680	L	2,1	2,8	L

Dalla ricerca di mercato e dalle informazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontrano notevoli differenze di valutazione, dovute principalmente alla posizione. Nel nostro caso l'unità immobiliare con destinazione a laboratorio al piano primo, per cui si ritiene di assumere i valori medi di quelli acquisiti.

- Valutazione.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio reperito sul mercato immobiliare ritenendo i valori OMI, per i laboratori, non oggettivi, se riferiti al nostro immobile, per cui pari a **€. 1.365,00/mq.**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione) = 1,00

Mercato = 1,00

Servizi = 1,00

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,85}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 1.365,00 * 0,85 = \mathbf{\text{€. } 1.160,25.}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 179,20 \times \text{€./mq. } 1.160,25 = \mathbf{\text{€. } 207.916,80.}$$

LOTTO QUARTO

Laboratorio artigianale sito in Comune di Cesenatico (FC) viale Amedeo Modigliani n. 1 identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 39,**

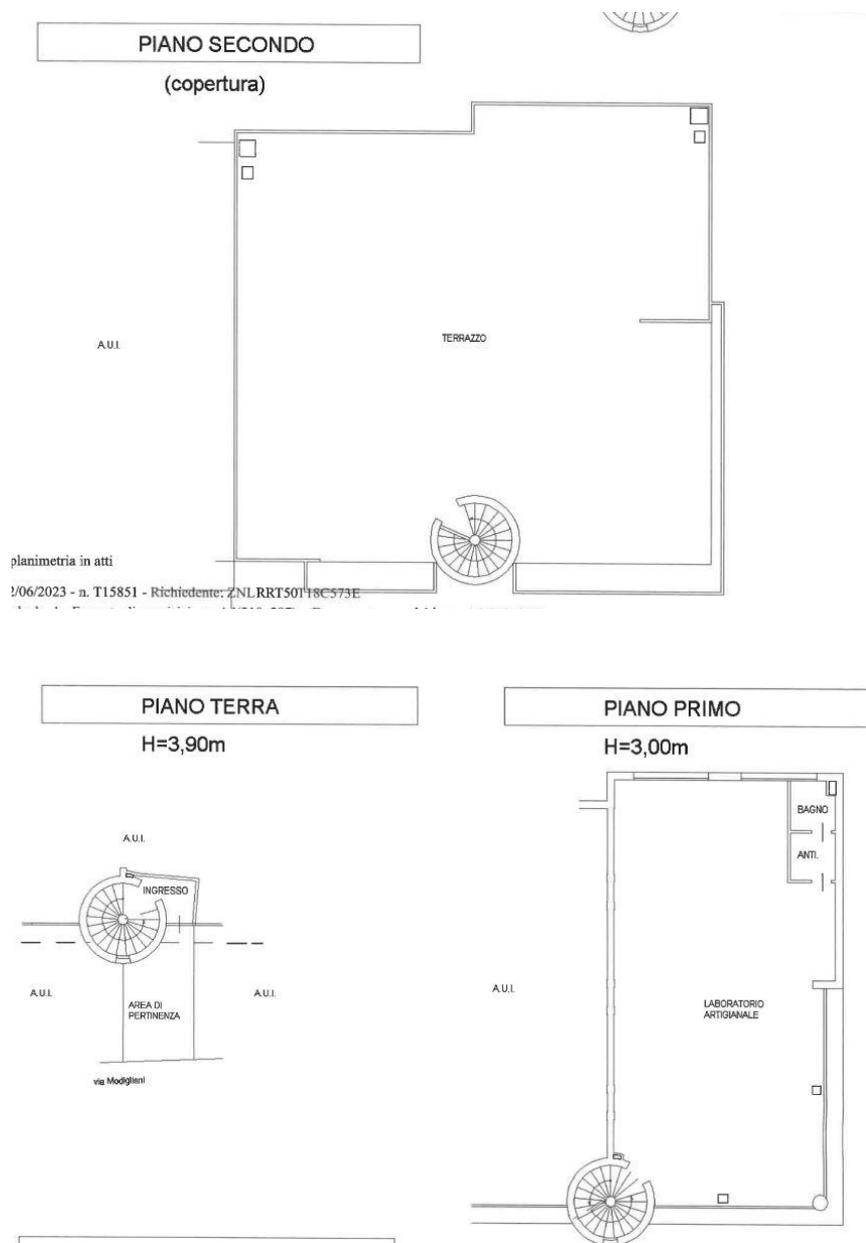
**Particella 503, sub. 11, categoria C/3, classe 5, consistenza Mq. 160,00,
rendita catastale €. 925,49;**

Area esclusiva di pertinenza posta al piano terra di mq. circa 13,50.

In capo alla ditta catastale:

ILARIA SRL, con sede in Cesena (FC) CF. 02274880406 Con terreno
comune distinto al catasto terreni al **Foglio 39,**

Particella 503 (Ente Urbano) di mq. 1.889,00 (catastali)



Il laboratorio si trova al piano primo del fabbricato. È accessibile mediante un ingresso privato e il blocco scale che porta al laboratorio di complessivi mq. 169,00, inoltre catastalmente, possiede il terrazzo a copertura anche del laboratorio al sub.10.



Al suo interno sono presenti i servizi igienici. I rivestimenti sono ceramici, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. È presente l'impianto di riscaldamento.

Attualmente l'immobile risulta affittato.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali

Laboratorio	Mq. 168,50 al 100% = Mq. 168,50
Terrazzo	Mq. 320,00 al 15% = Mq. 48,00
Area esclusiva di pertinenza	<u>Mq. 13,00 al 15% = Mq. 1,95</u>
	Complessivamente Mq. 218,45

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Locale in via Canova	120	198.000	1.650,00
Locale in via Buonarotti	220	220.000	1.000,00
Locale in via Canova piano terra	137	198.000	1.445,00

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €. 1.365,00

Valore di riferimento reperiti dall' Agenzia delle Entrate

In base alle indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì è emerso che il valore di residenze in normale stato conservativo per la zona centrale di Cesenatico varia da un minimo di €. 495,00 al mq., ad un massimo di €. 680,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	610	L	1,9	2,5	L
Laboratori	NORMALE	495	680	L	2,1	2,8	L

Dalla ricerca di mercato e dalle informazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontrano notevoli differenze di valutazione, dovute principalmente alla posizione. Nel nostro caso l'unità immobiliare con destinazione a laboratorio al piano primo, per cui si ritiene di assumere i valori medi di quelli acquisiti.

- Valutazione.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, il contesto urbanistico circostante e l'ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio reperito sul mercato immobiliare ritenendo i valori OMI, per i laboratori, non oggettivi, se riferiti al nostro immobile, per cui pari a **€. 1.365,00/mq.**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale della costruzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione) = 1,00

Mercato = 1,00

Servizi = 1,00

Condizioni dei materiali interni = 0,95

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = \mathbf{0,85}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 1.365,00 * 0,85 = \mathbf{\text{€. } 1.160,25.}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 218,45 \times \text{€./mq. } 1.160,25 = \mathbf{\text{€. } 253.456,61}$$

- Conclusioni riepilogative.

- Appartamento in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1 Piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 4 (A/3), valore complessivo **€. 232.482,56**

- Ufficio in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/A Piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 5 (A/10), valore complessivo **€. 183.994,23**

- Laboratorio artigianale in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/B, piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 10 (C/3), valore complessivo **€. 207.916,80**

- Laboratorio artigianale, con terrazzo in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/C, piano T-1-2, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 11 (C/3), valore complessivo **€. 253.456,61**

****Note**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- *La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena lì 30/06/2023.

Geom. Roberto Zanella

