

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

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

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:

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

Pertanto avremmo:

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

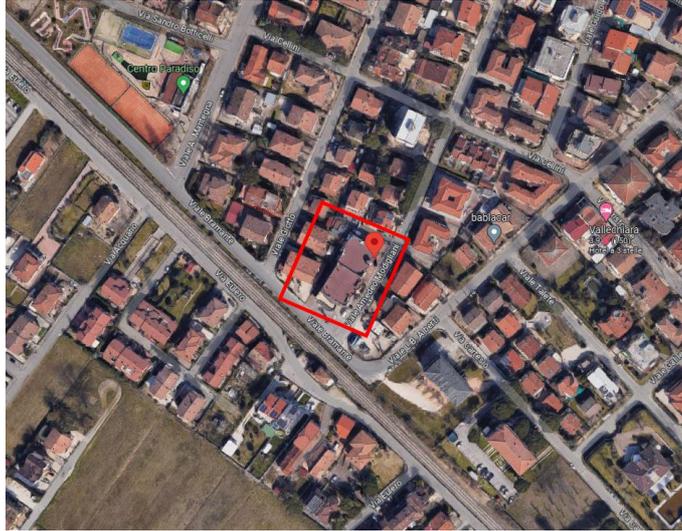
### LOTTO SECONDO

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

7



## **- Descrizione**



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**



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>
	<b>Complessivamente Mq. 119,00</b>

**- 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

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
 Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160  
 Mail: *geom.zanella@libero.it*  
 Tel./fax 0547/301344

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

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:

Condizioni (stato generale della costruzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione) = 0,80

Mercato = 0,95

Servizi = 1,00

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:

13