

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:

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

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

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

Pertanto avremmo:

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

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,**

18

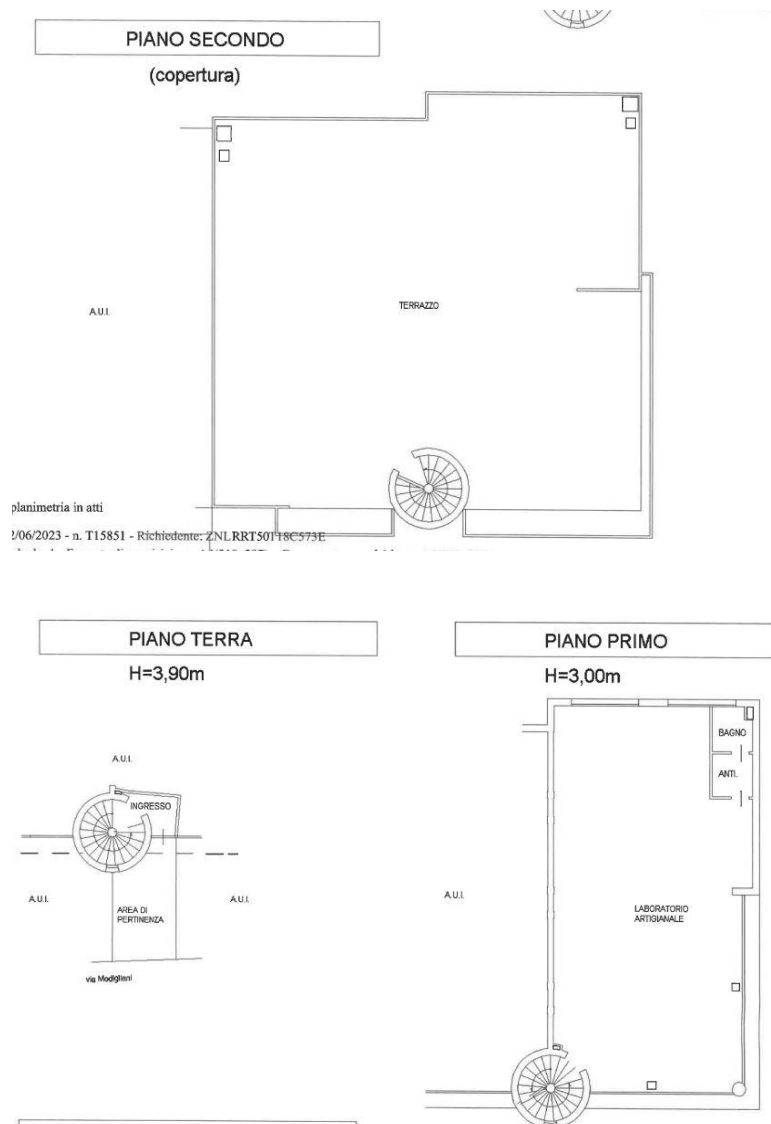
**Particella 503, sub. 11, categoria C/3, classe 5, consistenza Mq. 160,00,
rendita catastale €. 925,49;**

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 Mq. 13,00 al 15% = Mq. 1,95

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 simili.

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: I 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

23

Mercato	= 1,00
Servizi	= 1,00
Condizioni dei materiali interni	= 0,95

Coefficiente globale pari a:

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

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;

24

* 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 li 30/06/2023.

Geom. Roberto Zanella

