3 STIMA DEL VALORE

1 LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	0,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	1.140,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-173.684,21	-110.000,00
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	66.000,00	66.000,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-15.000,00	-15.000,00
PREZZI CORRETTI	**52.315,79**	**51.000,00**

PREZZI CORRETTI	52.315,79	51.000,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 52.000,00**	

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 PALESTRA SUBALTERNO 17

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	807,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	96,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	16.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	160.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	20.000,00	20.000,00
p(STMi) (euro)	200.000,00	200.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	760.736,84	824.421,05
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	55.578,95	55.578,95
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**994.815,79**	**990.000,00**

PREZZI CORRETTI	994.815,79	990.000,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 993.000,00**	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusI edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 5.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad ***€ 988.000,00.***

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	735,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	15.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	145.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (euro)	145.000,00	145.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	677.368,42	741.052,63
SER (euro)	0,00	0,00
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-290.000,00	-290.000,00
PREZZI CORRETTI	**565.868,42**	**561.052,63**

PREZZI CORRETTI	565.868,42	561.052,63
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 564.000,00**	

ASTALEGALE.NET

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusI edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 5.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad ***€ 559.000,00.***

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4 RISTORANTE SUBALTERNO 19

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	290,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	145,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	110,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	58.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.200,00
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	58.000,00	58.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	162.105,26	225.789,47
SER (euro)	134.315,79	134.315,79
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	63.684,21	63.684,21
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	3.500,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**538.605,26**	**533.789,47**

PREZZI CORRETTI	538.605,26	533.789,47
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 537.000,00**	

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5 SUPERMERCATO SUBALTERNO 21

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	923,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	163,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	19.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	185.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	19.000,00	19.000,00
p(STMi) (euro)	185.000,00	185.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	895.052,63	958.736,84
SER (euro)	150.989,47	150.989,47
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**1.221.042,11**	**1.217.569,45**

PREZZI CORRETTI	1.221.042,11	1.217.569,45
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 1.220.000,00**	

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6 ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	288,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	230,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	58.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	58.000,00	58.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	159.789,47	223.473,68
SER (euro)	213.052,63	213.052,63
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**547.842,11**	**544.369,45**

PREZZI CORRETTI	547.842,11	544.369,45
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 547.000,00**	

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7 BRASSERIE SUBALTERNO 23

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	150,00	95,00	64,00
Servizio SER (mq)	0,00	0,00	58,00
Terrazzo TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(SER)/p(SUP)	0,800
p(TER)/p(SUP)	0,050
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	13.000,000

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.157,89	1.157,89
p(SER) (euro/mq)	926,32	926,32
p(TERR)/p(SUP) (euro/mq)	57,89	57,89
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	578,95	578,95
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	3.500,00	2.156,86
p(STMe) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(STMi) (euro)	13.000,00	13.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	175.000,00	110.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-99.578,95	-35.894,74
SER (euro)	53.726,32	53.726,32
TERR (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-2.156,86
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**129.147,37**	**125.674,72**

PREZZI CORRETTI	129.147,37	125.674,72
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 128.000,00**	

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si riassumono di seguito i valori stimati:

1	**LASTRICO SOLARE SUBALTERNO 13**	€ 52.000
2	**PALESTRA SUBALTERNO 17**	€ 988.000
3	**UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18**	€ 559.000
4	**RISTORANTE SUBALTERNO 19**	€ 537.000
5	**SUPERMERCATO SUBALTERNO 21**	€ 1.220.000
6	**ESERCIZIO COMMERCIALE SUBALTERNO 22**	€ 547.000
7	**BRASSERIE SUBALTERNO 23**	€ 128.000

VALORE STIMATO	**€ 4.031.000,00**

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

ASTALEGALE.NET

All.B.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.B.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.B.1.3 VISURE CONSERVATORIA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.2 - Immobile uso produttivo,
CESENA (FC) VIA PITAGORA

B.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 16 settembre 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso produttivo ubicato nel, Comune di Cesena, in via Pitagora.

L'immobile si trova nella zona sud-est del Comune, all'interna della zona artigianale Case Castagnoli, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posta nelle immediate vicinanze della via Emilia e dello svincolo della Secante.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente nella corte attraverso due accessi carrai.

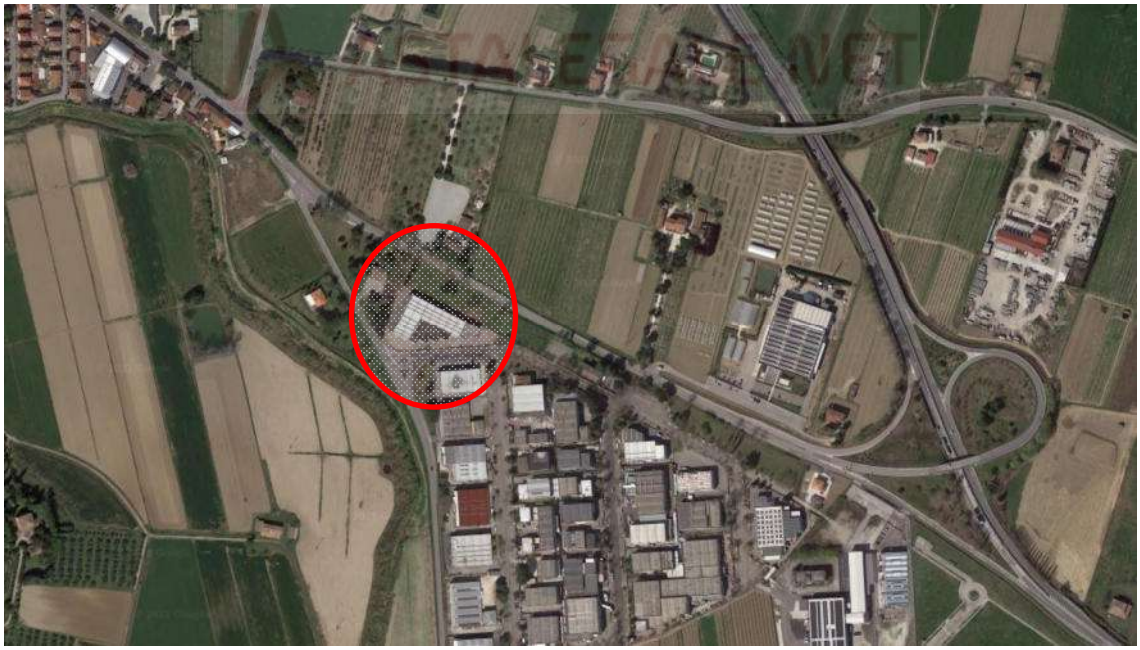
Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inquadramento generale

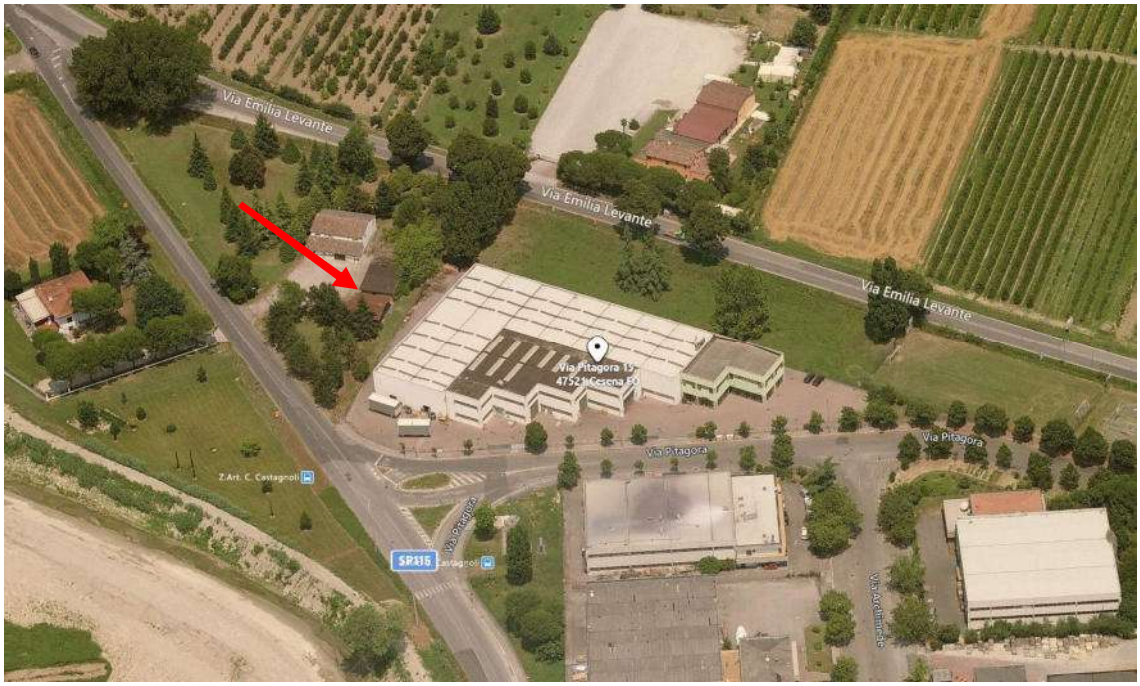
Inquadramento di dettaglio



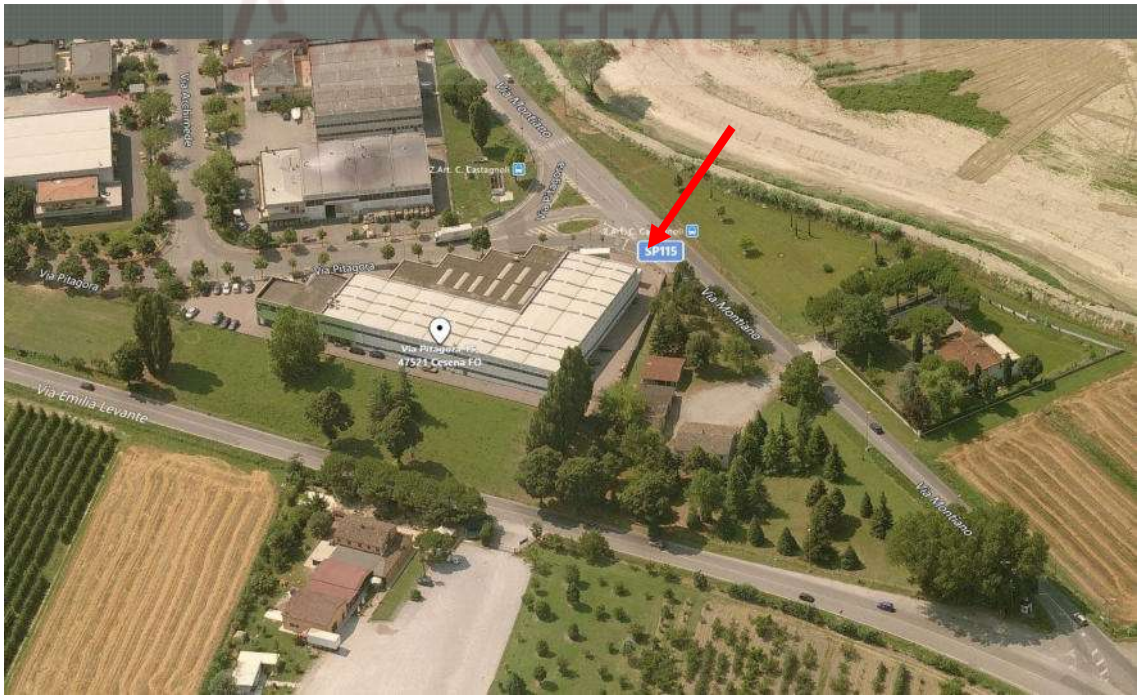
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista aerea



Vista aerea



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

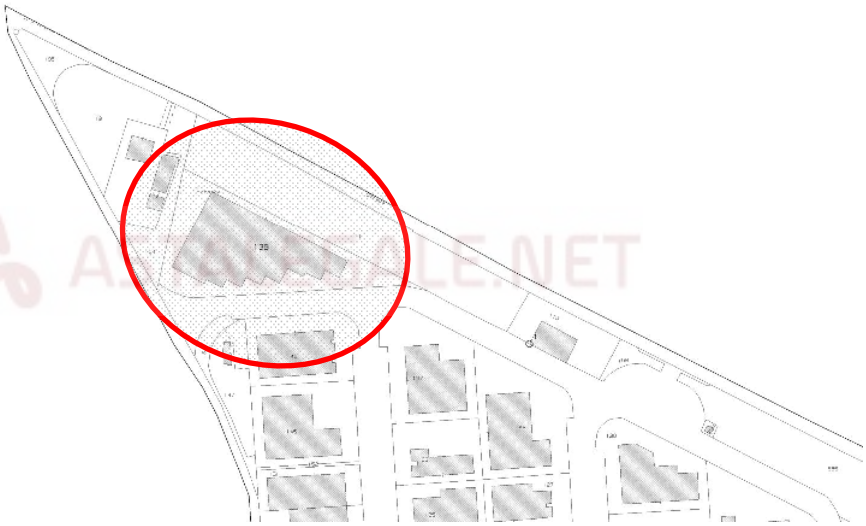
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	173	**138**				**D/7**				**Euro 21.156,00**

Il sedime di terreno su cui sorge il complesso condominiale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 173 particella 138, Ente Urbano di mq.5831.

Estratto del foglio di mappa catastale

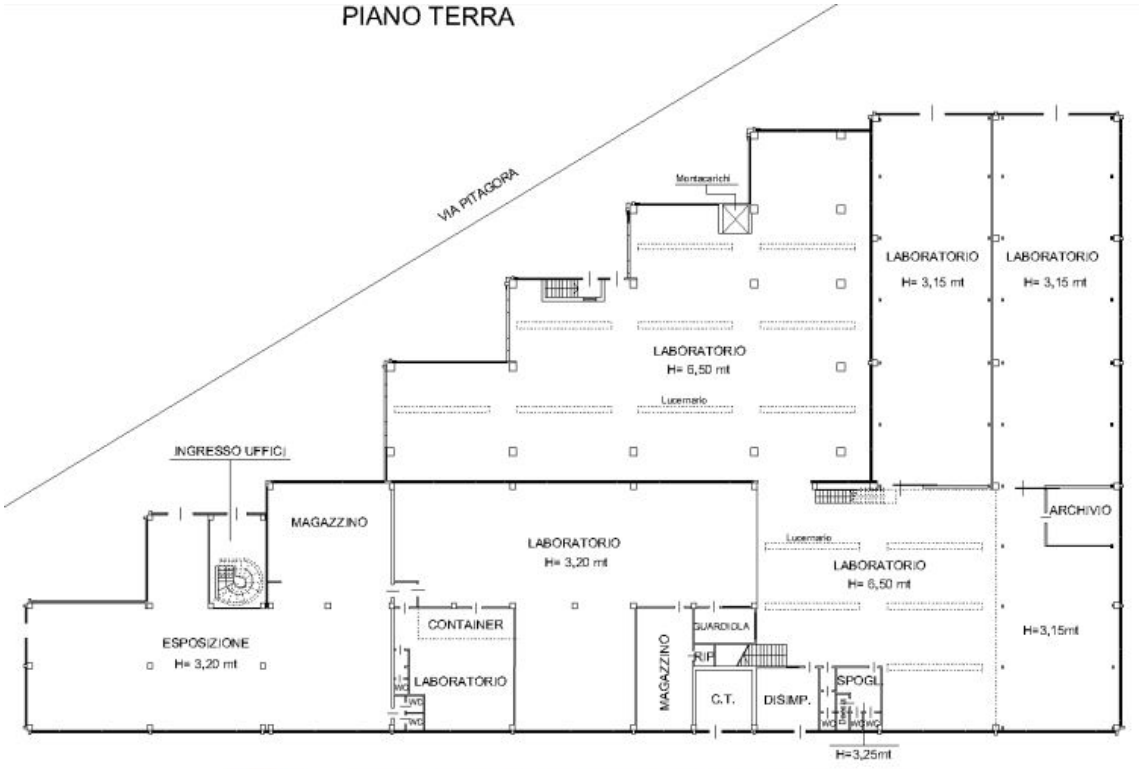


L'unità immobiliare confina lungo il lato nord ed est con il mappale 111, a sud con via Pitagora mentre ad ovest con il mappale 104.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

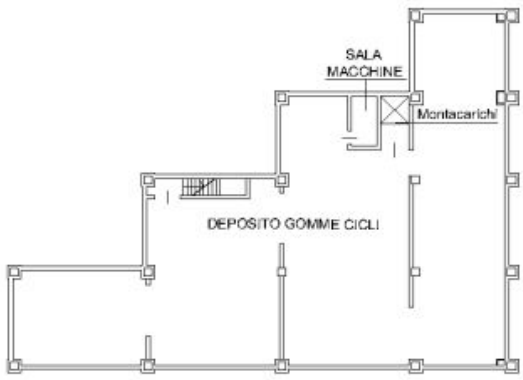
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale



ASTALEGALE.NET

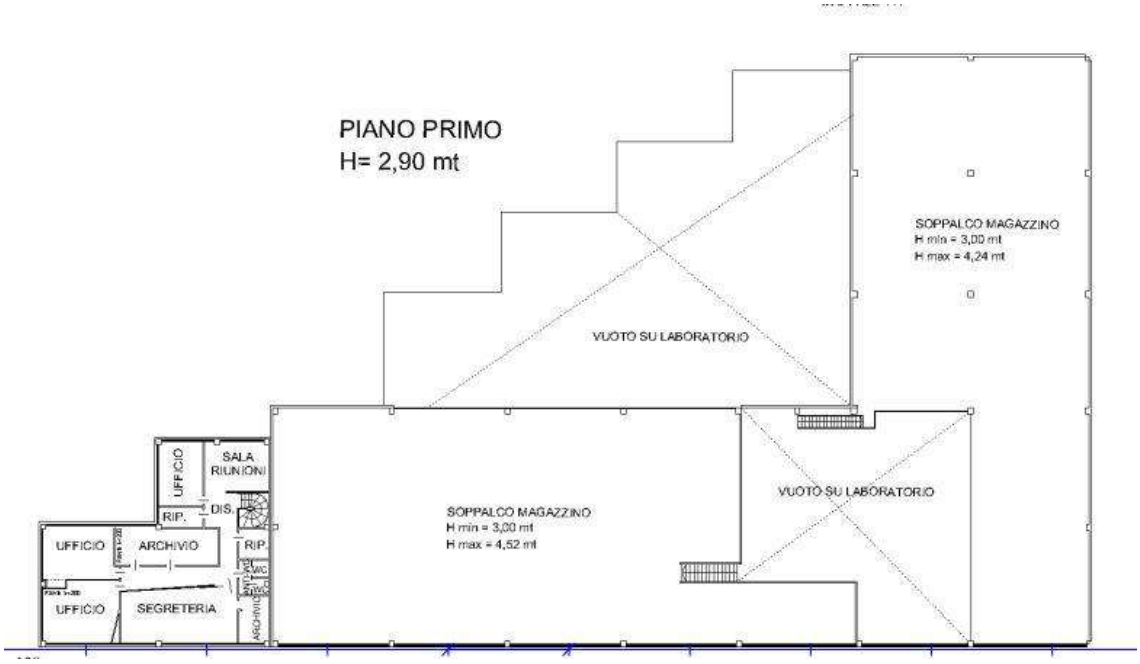
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 2,91 mt



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale



Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.B.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.2.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a immobile ad uso produttivo ubicato nel, Comune di Cesena, in via Pitagora.

L'immobile si trova nella zona sud-est del Comune, all'interna della zona artigianale Case Castagnoli, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posta nelle immediate vicinanze della via Emilia e dello svincolo della Secante.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma triangolare e risulta suddiviso in due parti: dalla porta identificata con il numero civico 15 si accede ad un ingresso nel quale è posizionato un vano scala che porta al piano primo adibito ad uso uffici mentre dalla porta posta a fianco e identificata con il numero civico 19 si accede alla sala esposizione collegata successivamente a tutti i vani produttivi ad uso laboratorio e servizi.

L'immobile risulta realizzato all'inizio degli anni '80 e successivamente ampliato nell'anno 2000, è caratterizzato da una struttura in cemento armato prefabbricato con pannelli di tamponamento nel medesimo materiale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente nella corte, attraverso due accessi carrai.

Si accede successivamente al piazzale privato, attualmente in stato di abbandono cosi come del resto tutta la struttura, completamente pavimentato nei percorsi e recintato sul lato esterno.

Dal piazzale esterno, tramite una vetrina con annessa porta scorrevole identificata con

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

il numero civico 15, si accede vano scala che porta al piano primo adibito ad uso uffici.

Dal disimpegno posto in posizione centrale è possibile accedere a tutti i vani presenti nel piano, quali sala riunioni, un locale segreteria, tre vani ufficio oltre a archivi, ripostigli e servizi igienici.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo “a pavimento”.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno verniciate, mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre a nastro in alluminio di colore nero.

Nell’unità sono presenti impianti costituiti da trattamento aria, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI’ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'inutilizzo degli spazi e, di conseguenza, la mancata manutenzione ha causato infiltrazioni dal solaio di copertura visibili nella controsoffittatura in alcune porzioni macchiata ed in altre addirittura crollata.

Attraverso la porta scorrevole identificata con il numero civico 19 si accede invece alla sala esposizione, caratterizzata da ampie vetrine prospicienti i lati nord ed est, con annesso magazzino. Tramite un piccolo disimpegno si accede successivamente ai locali di produzione estesi lungo tutto il piano terra: sono presenti vari locali ad uso laboratorio in parte a tutta altezza ed in parte soppalcati con annessi locali magazzino, spogliatoi e servizi igienici.

Sono presenti pavimentazioni in materiale cementizio, mentre l'illuminazione dei locali avviene attraverso finestre a nastro in alluminio e lucernai posti nella copertura. Risultano altresì presenti portoni per un collegamento diretto al piazzale esterno.
Salendo le due scale poste in posizione

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

centrale si può accedere nei due soppalchi ad uso magazzino.

L'accesso al piano interrato avviene invece esclusivamente da una scala posta nel laboratorio prospiciente via Pitagora: in esso sono presenti quattro vani ad uso deposito con annesso vano montacarichi collegato al piano superiore.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente ma l'attuale condizione di inutilizzo sta compromettendo la fruibilità degli spazi.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 01/10/2020 Repertorio 7248 ai rogiti del Notaio MOTTOLA LUCANO FEDERICO in Milano.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero.

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia n.685 del 13/09/1978 per la costruzione di edificio artigianale;
- Concessione Edilizia del 21/04/1982 per opere di variante;
- Concessione Edilizia del 18/01/1991 per opere di variante;
- Concessione Edilizia del 13/03/1992 per opere di variante e ampliamento;
- Concessione Edilizia del 01/06/1992 per opere di variante e ampliamento alla C.E. originaria;
- Concessione Edilizia n.278 del 23/06/2000 per opere di completamento lavori;
- Richiesta di agibilità prot.47953 del 27/11/2001;
- Richiesta integrazioni notificato dal Comune di Cesena n.10085 del 25/09/2006;
- Cila in sanatoria per difformità interne n.45/2019

(ALL.B.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto non risultano essere mai state inviate le richieste di integrazione all'istanza di agibilità presentata.

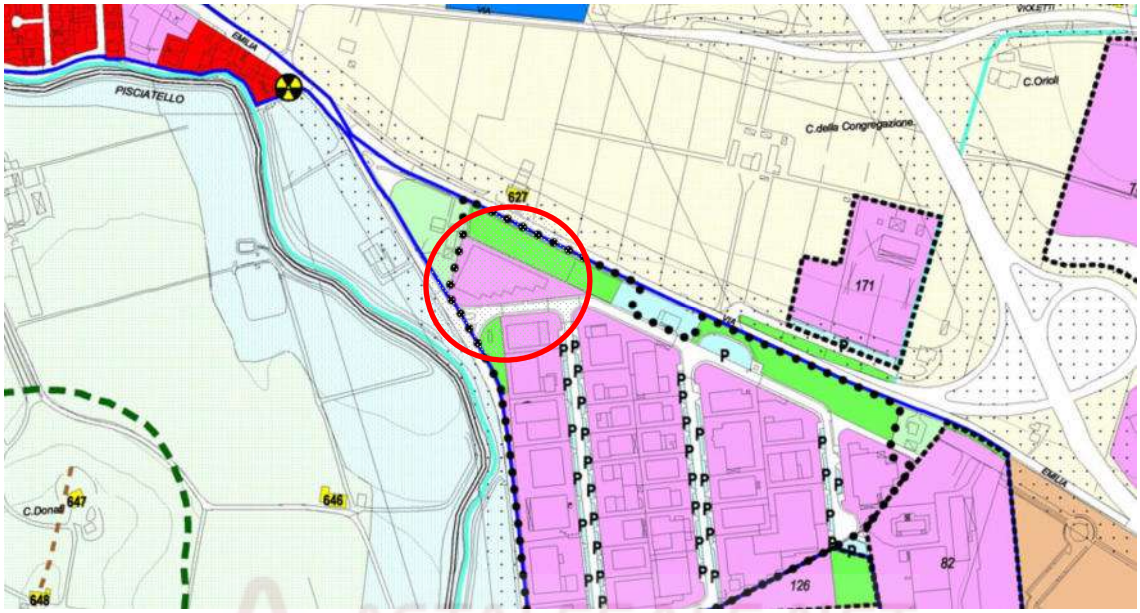
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

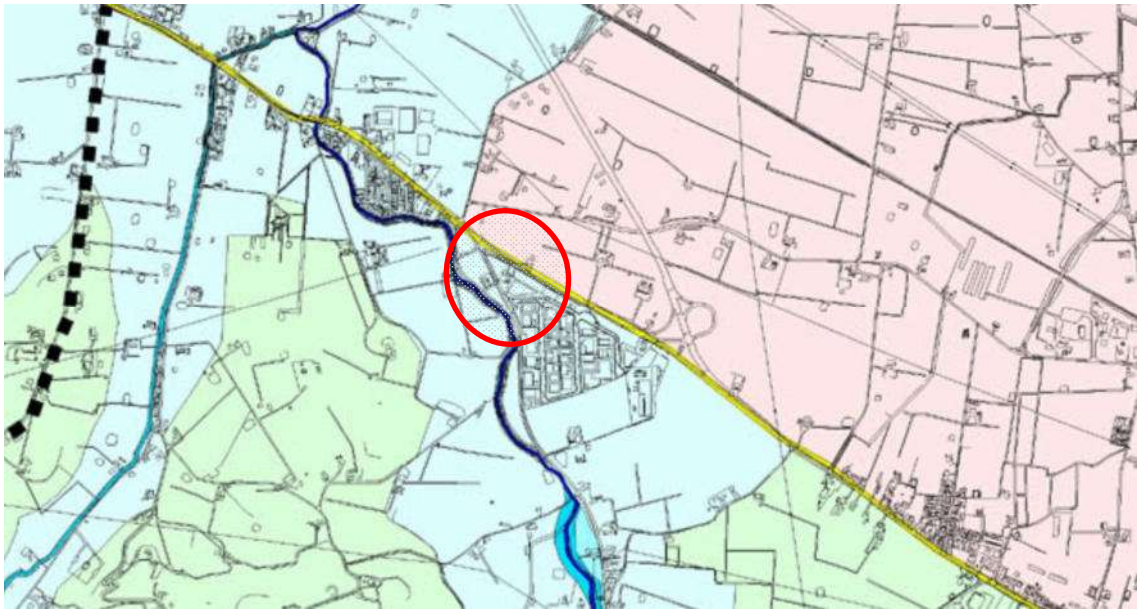
Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.15



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2



LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

- art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
- art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
- art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
- art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotteranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- art. 2.15 All. A1 Visibilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

- art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
- art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Cesena**	Provincia	**FC**	Cap	
Zona	**Artigianale**	Quartiere	**-**	Foglio di mappa	**173**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**Artigianale**
	Destinazione alternativa	**Artigianale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**singolo**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**capannone**
	Tipologia costruttiva	**cemento prefabbricato**
DIMENSIONE		**grande**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**società**
	Venditori	**società**
	Motivo dell'acquisto	**attività lavorativa**
	Intermediario	**Agenzia immobiliare**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**-**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**-**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**SI**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

ASTALEGALE.NET

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	2555

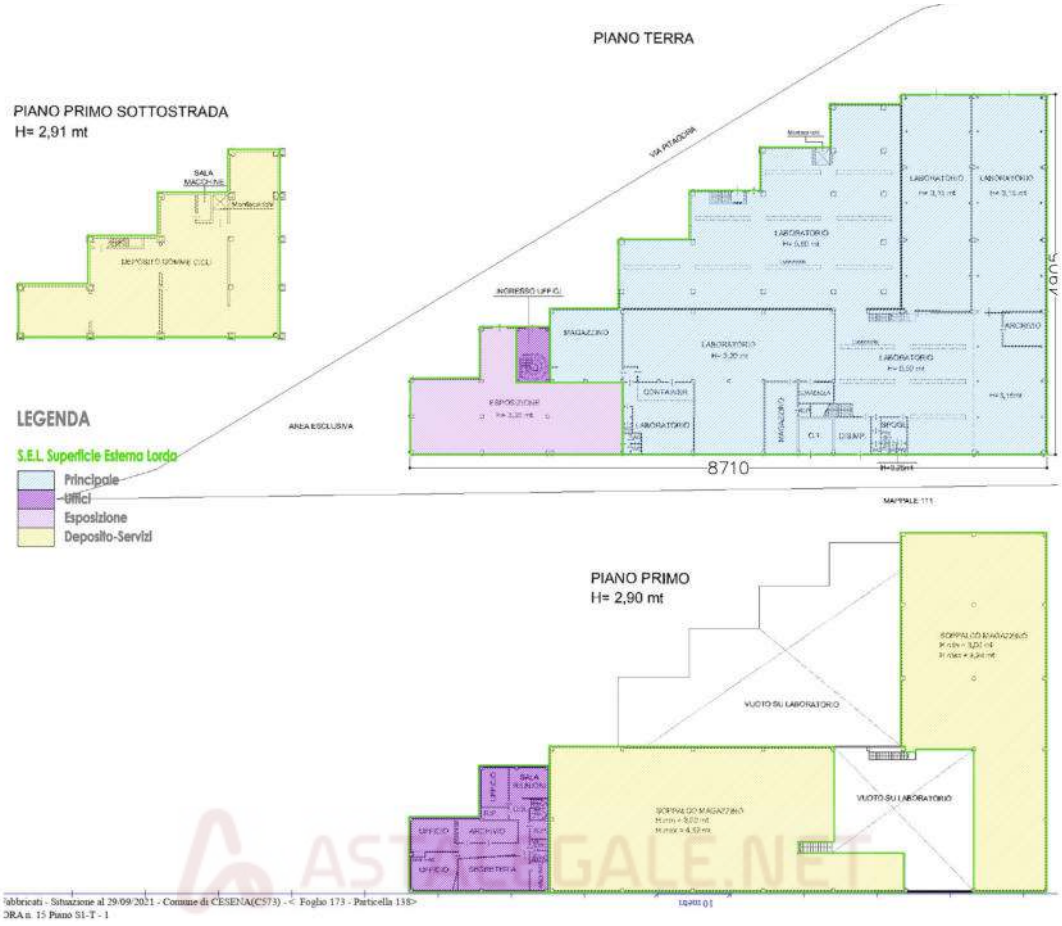
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Uffici	300	1,20		360,00
Esposizione	330	1,20		396,00
Depositi-servizi	2170	0,50		1085,00
Corte	2910	0,10		291,10

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	4687,10

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**1982**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**3**
N. dei vani	**-**
N. dei servizi igienici	**-**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**SUFFICIENTE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**SUFFICIENTE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**BUONO**
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**BUONO**
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	**NORMALE**
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	**BUONA**
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	**PRESENTE**
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	**NORMALE**

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Pievesestina	Macerone	
Zona		artigianale	artigianale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		700.000	650.000	
Prezzo adottato		595.000	550.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Artigianale	Artigianale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Fabbricato	Fabbricato	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Capannone	Capannone	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	Società	Società	
	Venditori	Società	Società	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	450,00	450,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	595.000	550.000	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	1300	1250	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	0	0	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	595.000,00	550.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	1.300,00	1.250,00	2.555,00
Ufficio UFF (mq)	0,00	0,00	300,00
Esposizione ESP (mq)	0,00	0,00	330,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	2.170,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	2.910,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(UFF)/p(SUP)	1,200
p(ESP)/p(SUP)	1,200
p(DEP)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	50,000
Costo intervento manut est. (euro)	25.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	250.000,000

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	440,00	440,00
p(UFF) (euro/mq)	528,00	528,00
p(ESP)/p(SUP) (euro/mq)	528,00	528,00
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	220,00	220,00
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	220,00	220,00
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	11.900,00	11.000,00
p(STMe) (euro)	25.000,00	25.000,00
p(STMi) (euro)	250.000,00	250.000,00

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	595.000,00	550.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	552.200,00	574.200,00
UFF (euro)	158.400,00	158.400,00
ESP (euro)	174.240,00	174.240,00
DEP (euro)	477.400,00	477.400,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	145.500,00	145.500,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**2.102.740,00**	**2.079.740,00**

PREZZI CORRETTI	2.102.740,00	2.079.740,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 2.092.000,00**	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

In via cautelativa si ritiene corretto detrarre dall'importo stimato i costi necessati alla regolarizzazione edilizia dell'immobile quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 10.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite.

A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari ad ***€ 2.082.000,00.***

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.B.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.B.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.B.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

COMPENDIO C

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.1 - Immobile uso abitativo

CESENA (FC) VIA MONTEFIORE

C.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 26 luglio e 4 agosto 2021 ho effettuato due sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato bifamiliare e garage ubicato nel Comune di Cesena, in via Montefiore civico n.894.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale con ottima presenza di servizi.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Montefiore attraverso la corte censita con il mappale 212.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista aerea

Vista aerea

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	99	187 1017	1 1			A/3	2	6,5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	Euro 469,98
	99	187	2			A/3	2	6 vani	Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte**: 130 m²	Euro 433,82
	99	1017	2			C/6	2	9 m²	Totale: 9 m²	Euro 39,97

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
99	187		-	FU D ACCERT	01 05			
99	210		-	FU D ACCERT	01 79			
99	211		-	FU D ACCERT	01 63			
99	212		-	FU D ACCERT	00 53			

ASTALEGALE.NET

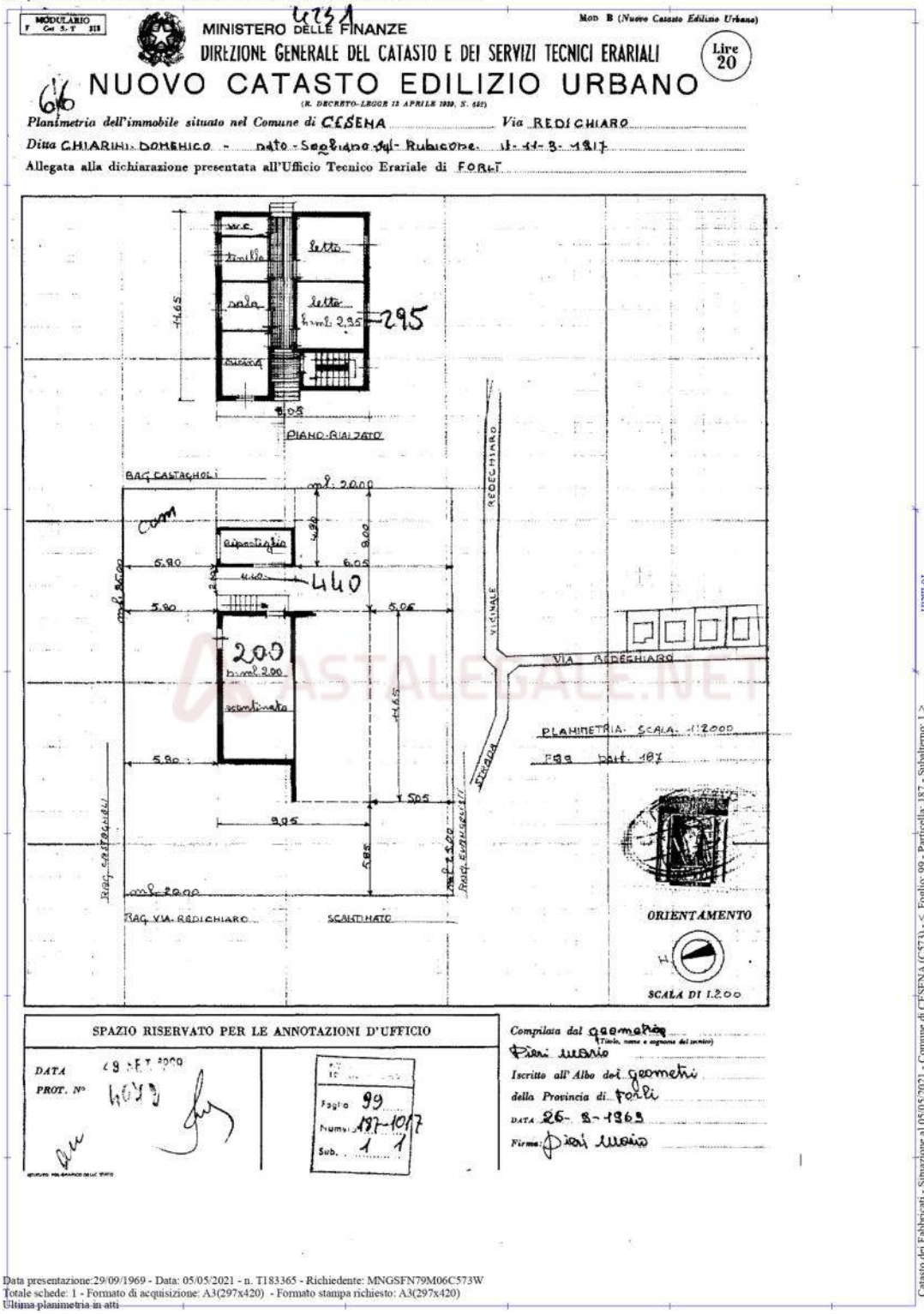
Estratto del foglio di mappa catastale

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale

Data presentazione:29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183365 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W



MODULARIO F - Cat. S.T. 218

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CESENA *Via* REDICHIARO

Ditta CHIARINI DOMENICO - nato a Sogliano sul Rubicone il 11-11-3-1917

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLI

wc
cucina
letto
sala
letto
h.m.l. 2,95
2,95
14,65
8,05
PIANO RIALZATO
RAG. CASTAGNOLI
m.l. 20,00
cantina
200
h.m.l. 2,90
scantinato
5,90
4,40
4,40
6,05
9,00
5,90
5,90
5,05
14,55
5,05
9,95
5,85
m.l. 29,00
m.l. 25,00
RAG. CASTAGNOLI
RAG. VIA REDICHIARO
SCANTINATO
REDICHIARO
VICINALE
SCARPATA
VIA REDICHIARO
PLANIMETRIA SCALA 1:2000
Fog. 99 part. 187
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 SET 1969

PROT. N° 16099

Foglio 99
Numero 187-1017
Sub. 1 1

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Piani Ilario

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Forlì
DATA 26-8-1969
Firma Piani Ilario

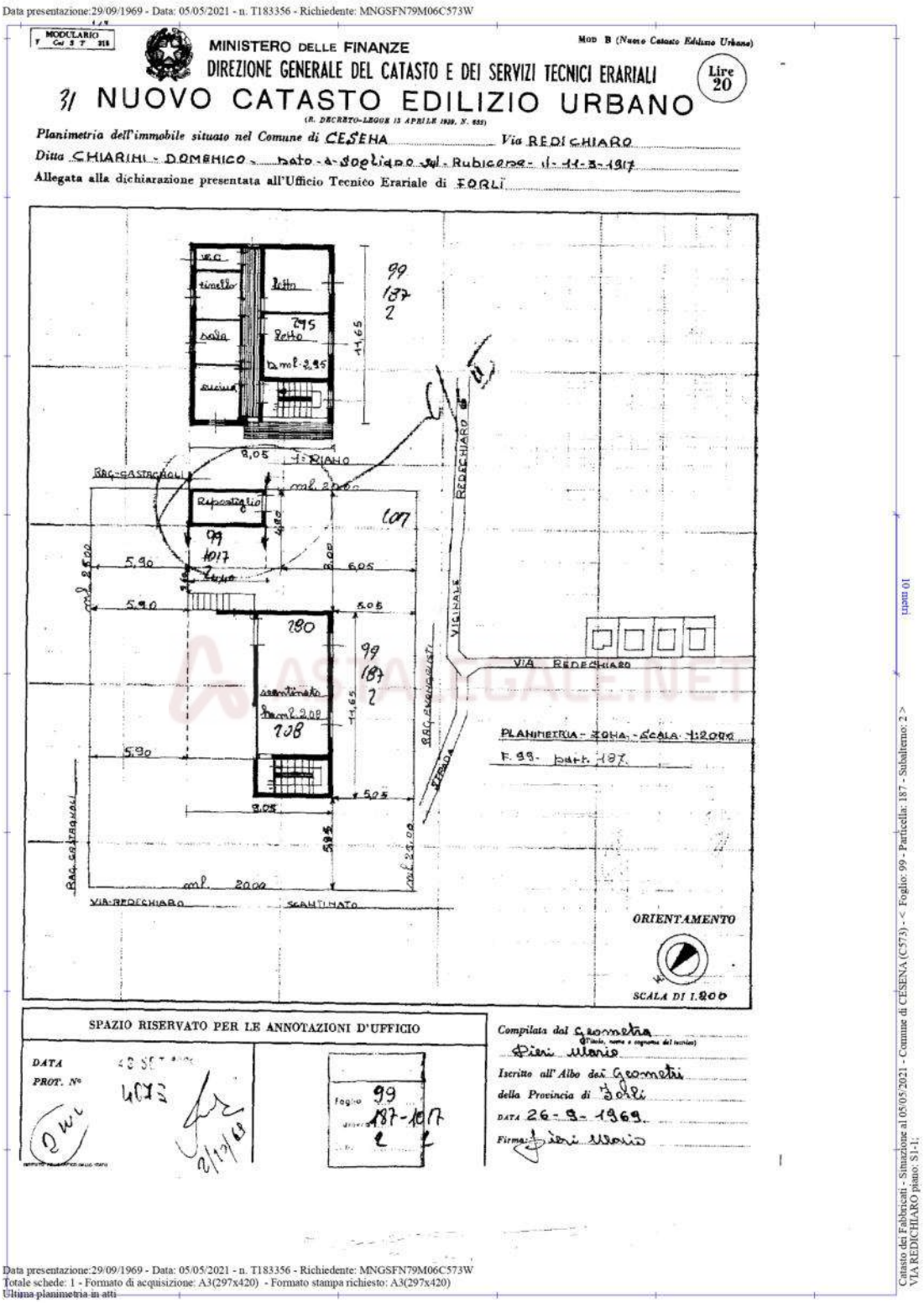
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2021 - Comune di CESENA (C573) - < Foglio: 99 - Particella: 187 - Subalterno: 1 >
VIA REDICHIARO piano: S1-T;

Data presentazione:29/09/1969 - Data: 05/05/2021 - n. T183365 - Richiedente: MNGSFN79M06C573W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

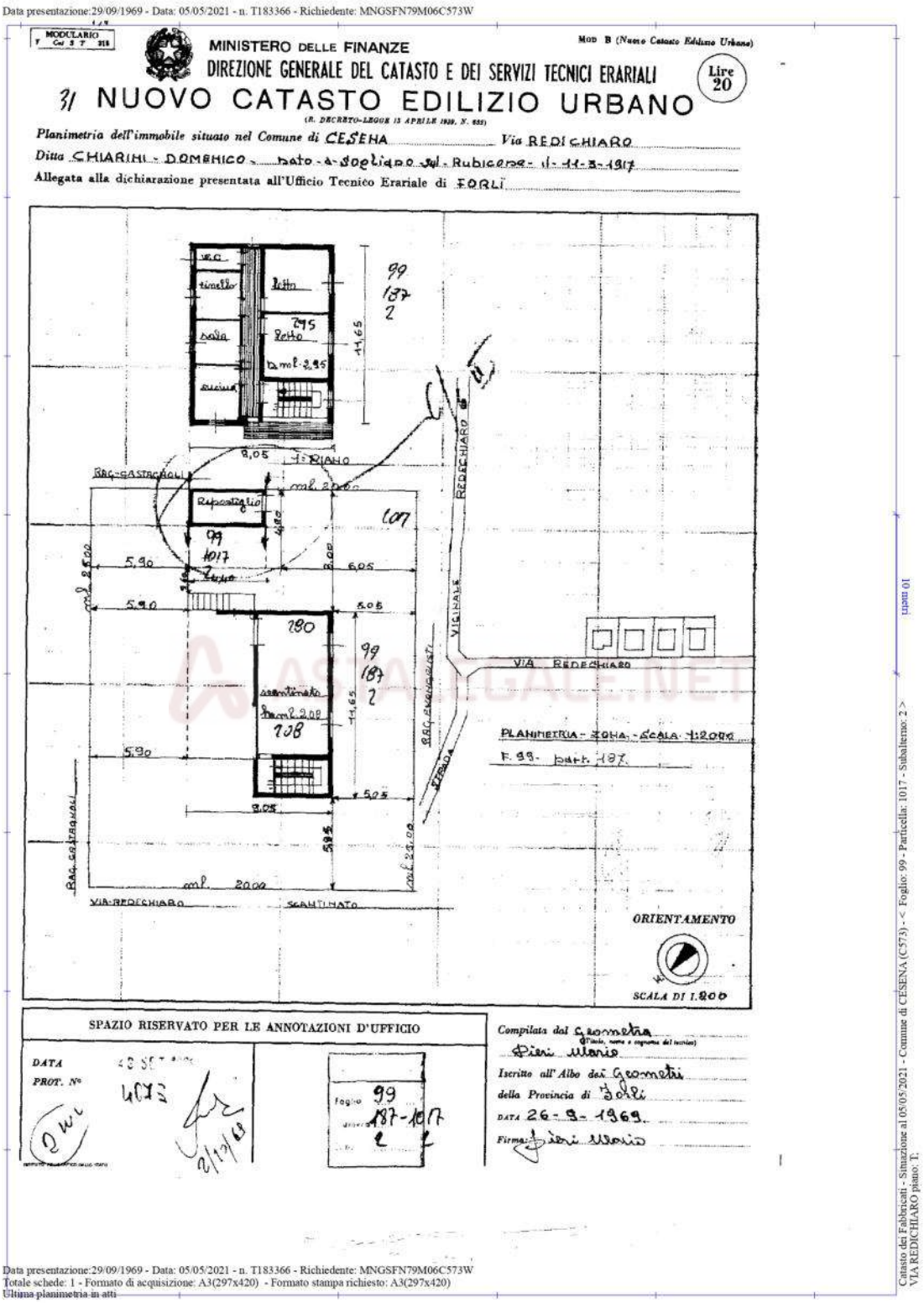
Estratto della planimetria catastale



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'unità immobiliare confina lungo i lati nord a nord con il mappale 186, a est con il mappale 304, a sud con il mappale 188 e lungo il lato ovest con via Montefiore.
Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:
Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.
(ALL.C.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.1.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato bifamiliare e garage ubicato nel Comune di Cesena, in via Montefiore civico n.894.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e, nella recinzione posta a confine con via Montefiore, possiede un accesso pedonale posto in posizione centrale oltre a due accessi carrai ai lati.

L'immobile, edificato nell'anno 1958 e successivamente ampliato e sopraelevato nell'anno 1964, si sviluppa su due livelli fuori terra nei quali sono localizzati i due appartamenti oltre ad un piano scantinato adibito a servizi. La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in muratura con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno,

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Montefiore attraverso la corte censita con il mappale 212. Salendo qualche gradino si accede ad un piccolo disimpegno comune dal quale è possibile accedere all'appartamento sito al piano terra contraddistinto con il numero interno 2 e al vano scala che porta all'appartamento sito al piano primo contraddistinto con il numero interno 1.

Entrambi gli appartamenti presentano la medesima distribuzione planimetrica ed un identico stato manutentivo.

Le finiture sono generalmente datate e costituite da pavimentazioni in piastrelle di graniglia e rivestimenti ceramici di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno, mentre quelli esterni risultano costituiti da infissi nel medesimo materiale con sistema di

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

oscurazione in tapparelle di pvc.

Particolari fotografici appartamento piano terra

E’ presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaie murali a gas e con sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L’immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre in considerazione della vetustà del fabbricato e delle relative dotazioni impiantistiche e di finitura.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI’ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Particolari fotografici appartamento piano primo

Posto nel retro del lotto è presente un ulteriore fabbricato disposto esclusivamente al piano terra e adibito a ripostiglio e garage. Lo stesso presenta dimensioni planivolumetriche difformi da quanto assentito e uno stato d'uso sicuramente vetusto.

Particolari fotografici fabbricato servizi e garage

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 17/02/1998 Repertorio 127170 ai rogiti del Notaio ANTONIO PORFIRI in Cesena.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Autorizzazione P.G.N.1901 rilasciata il 30/01/1958 per la costruzione di fabbricato;
- Dichiarazione di Abitabilità P.G.N.3299/1958 rilasciata il 24/01/1958
- Autorizzazione P.G.N.14153 rilasciata il 22/09/1964 per l'ampliamento e sopraelevazione di fabbricato ;
- Dichiarazione di Abitabilità P.G.N.6076/1965 rilasciata il 22/07/1965.

(ALL.C.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

ASTALEGALE.NET

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Il fabbricato ad uso servizi presenta dimensioni planivolumetriche difformi da quanto assentito;
- Una pensilina non autorizzata copre la scala esterna di accesso al piano scantinato;
- Al piano scantinato è presente un ulteriore vano, non rappresentato nelle planimetrie progettuali, posto in adiacenza alla scala interna;
- L'accesso al piano primo presenta una divisione difforme da quanto autorizzato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.9

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 Interventi edilizi

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;

ASTALEGALE.NET

- nuove costruzioni su lotto libero:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- ampliamento degli edifici esistenti:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale:

Uf =0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;

2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% elle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.

I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

34.03 Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

34.04 Indici paesaggistici-ecologici

- Ip = 20%

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

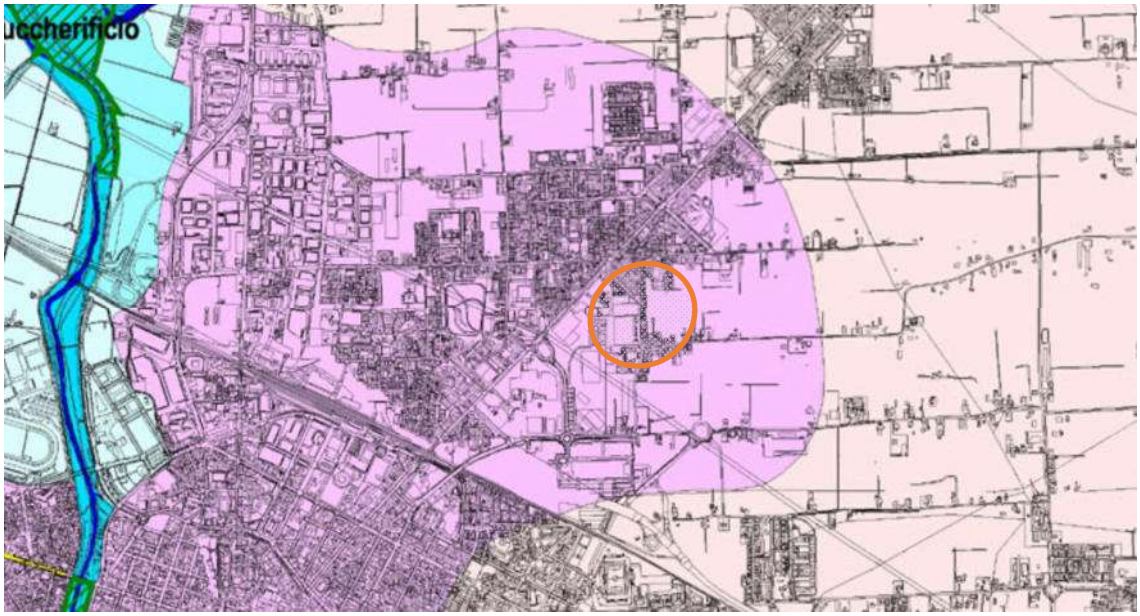
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con h > 13 mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2



LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

- art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
- art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
- art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
- art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotteranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

- art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
- art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.1.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Cesena**	Provincia	**FC**	Cap	
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Sant'Egidio**	Foglio di mappa	**99**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**Residenziale**
	Destinazione alternativa	**residenziale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**Abitazione indipendente**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**fabbricato**
	Tipologia costruttiva	**muratura**
DIMENSIONE		**media**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**privati**
	Venditori	**privati**
	Motivo dell'acquisto	**-**
	Intermediario	**-**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	**-**
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**100**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**SI**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**SI**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**NO**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

ASTALEGALE.NET

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	176

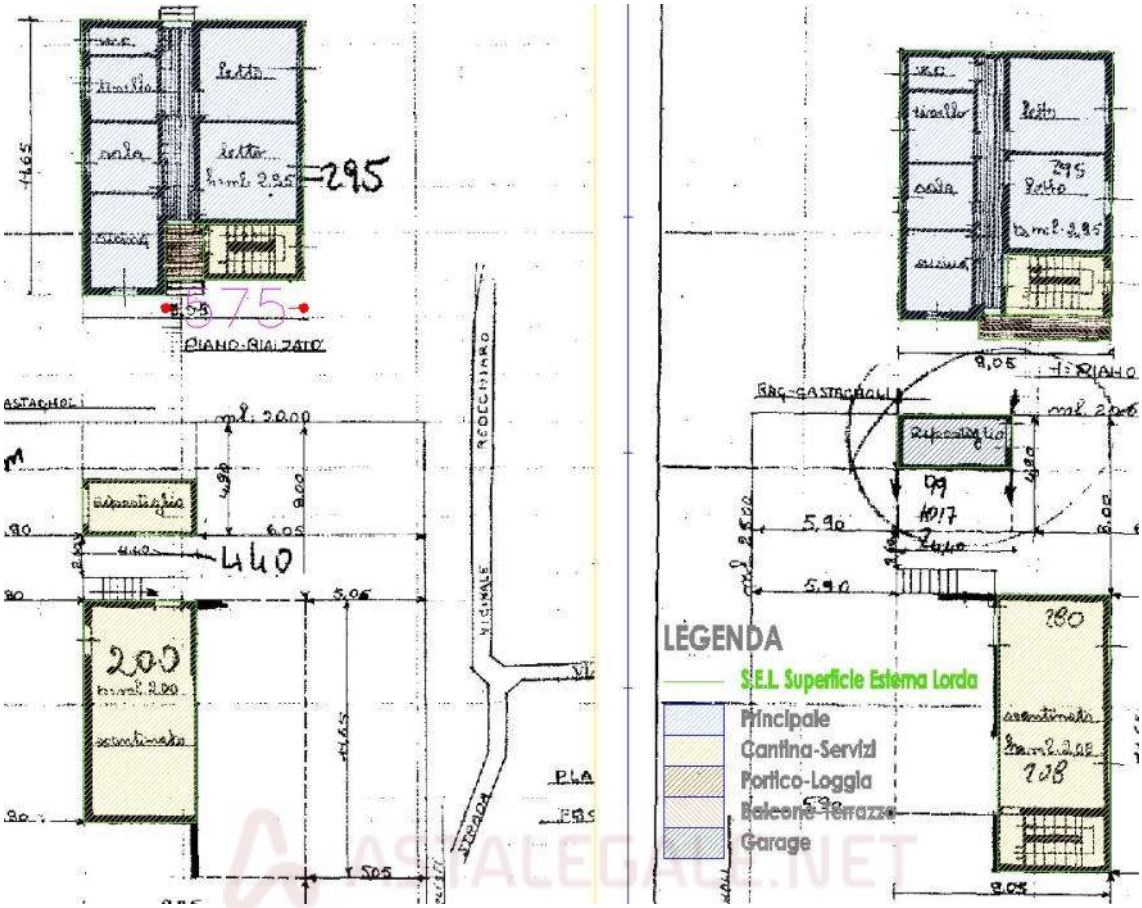
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	4	0,40		1,60
Balcone	4	0,30		1,20
Cantina	131	0,50		65,50
Garage	11	0,50		5,50
Corte	373	0,10		37,30

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	291,10

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**ANTE 1967**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**2**
N. dei vani	**8**
N. dei servizi igienici	**2**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**SUFFICIENTE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**MEDIOCRE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	**NORMALE**
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	**NORMALE**
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	**PRESENTE**
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	**NORMALE**

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Sant'egidio	Vigne	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		210.000	195.000	
Prezzo adottato		190.000	175.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Fabbricato	Fabbricato	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.150,00	1.200,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	190.000,00	175.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	165	150	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	2	2	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	0	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	190.000,00	175.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	165,00	150,00	176,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	4,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	4,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	131,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	11,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	373,00
Bagni BAG (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	100,000
Costo intervento manut est. (euro)	5.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	45.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.151,52	1.151,52
p(POR) (euro/mq)	460,61	460,61
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	345,45	345,45
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	575,76	575,76
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	575,76	575,76
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	100,00	100,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	45.000,00	45.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	190.000,00	175.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	12.666,67	29.939,39
POR (euro)	1.842,42	1.842,42
BAL (euro)	1.381,82	1.381,82
CAN (euro)	75.424,24	75.424,24
BOX (euro)	6.333,33	6.333,33
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	37.300,00	37.300,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-45.000,00	-45.000,00
PREZZI CORRETTI	**279.948,48**	**282.221,21**

PREZZI CORRETTI	279.948,48	282.221,21
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 282.000,00**	

ASTALEGALE.NET

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 15.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a ***€ 267.000,00.***

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.C.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.C.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.C.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2 - Immobile uso abitativo

GRADARA (FC) VIA PIRANO

C.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 24 agosto 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Quota di proprietà pari ½ sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitativo facenti parte di un maggiore complesso di villetta a schiera denominato "Il Poggio" ubicato nella Provincia di Pesaro-Urbino, Comune di Gradara, in via Pirano civico n.14/C.

L'immobile si trova a sud del Comune di Gradara, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso lo stradello comune di accesso al complesso e l'ingresso pedonale e carraio.

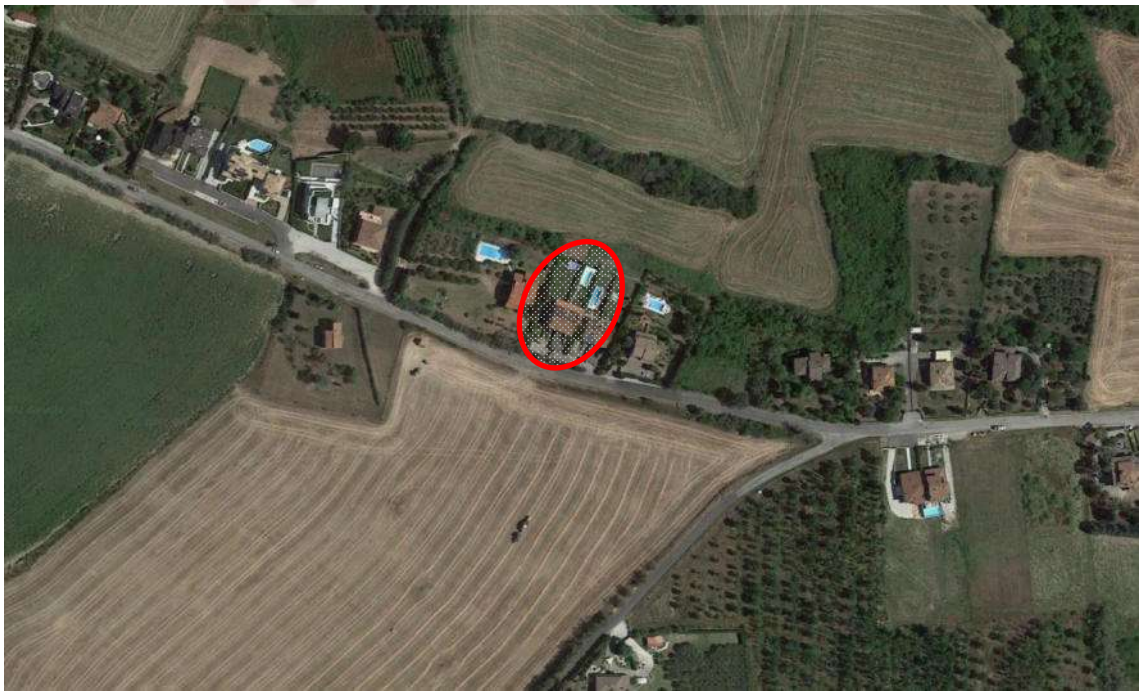
Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

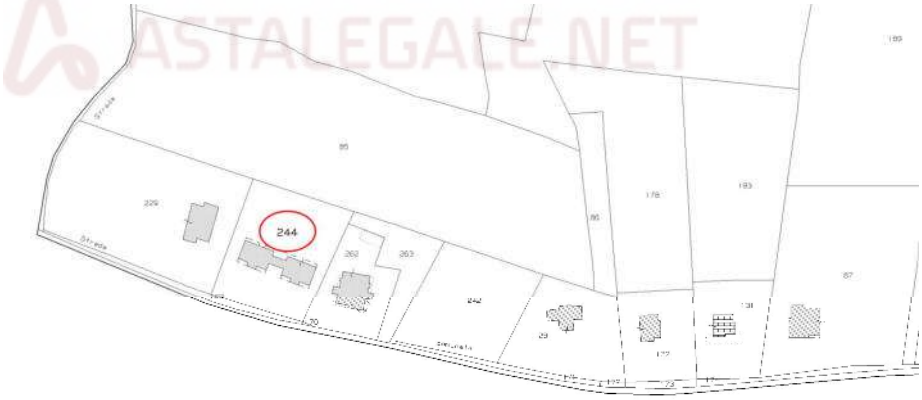
L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	17	**244**	**6**			**A/2**	**1**	**9,5 vani**	**Totale: 198 m² Totale escluse aree scoperte**: 179 m²**	**Euro 858,61**
	17	**244**	**2**			**C/6**	**U**	**31 m²**	**Totale: 35 m²**	**Euro 134,49**

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
17	**244**		-	**ENTE URBANO**	**24 47**			

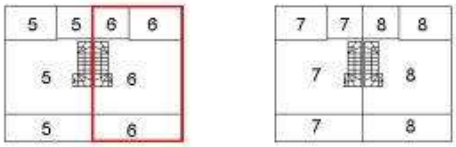
Estratto del foglio di mappa catastale



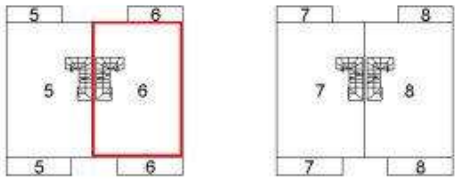
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

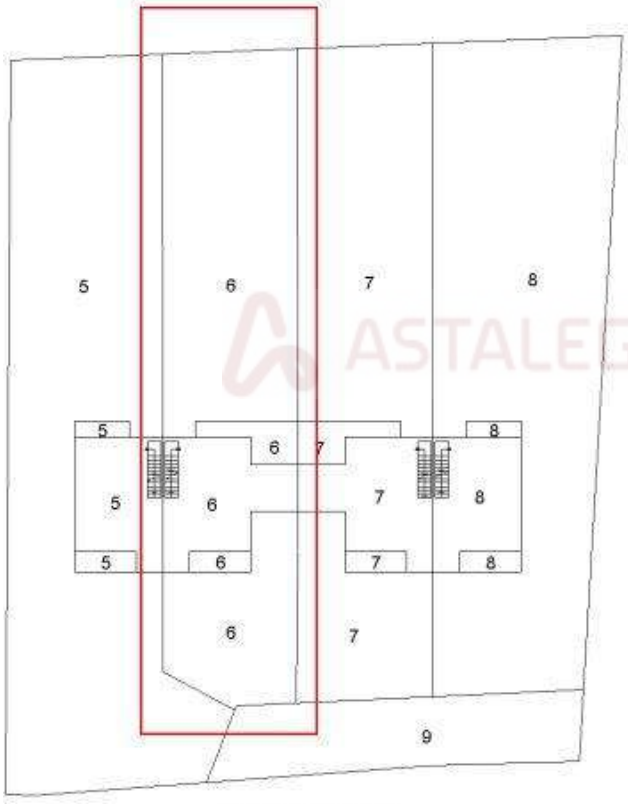
Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



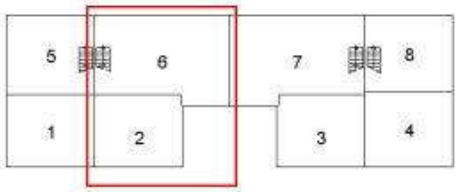
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

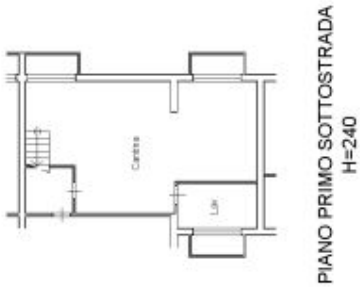


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

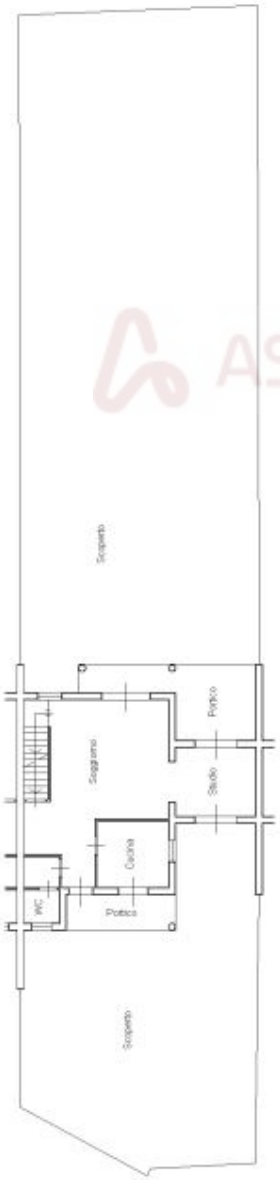
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale subalterno 6



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=240

PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)



PIANO TERRA
H=270

PIANO PRIMO
H=270

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale subalterno 2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=240

L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 85, ad est con l'unità immobiliare abitativa censita il subalterno 7, a sud con la strada comune di accesso identificata con il subalterno 9 e lungo il lato ovest con l'unità immobiliare abitativa censita con il subalterno 5.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.C.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2.2 DESCRIZIONE

Quota di proprietà pari ½ sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitativo facenti parte di un maggiore complesso di villetta a schiera denominato "Il Poggio" ubicato nella Provincia di Pesaro-Urbino, Comune di Gradara, in via Pirano civico n.14/C.

L'immobile si trova nella zona sud del Comune, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno rettangolare suddiviso in quattro lotti perpendicolari alla via Pirano.

Il complesso a schiera, i cui lavori di edificazione sono terminati nel 2005, presenta una pianta rettangolare suddivisa in due corpi di fabbrica speculari e collegati tra loro esclusivamente al piano terra ed interrato. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso abitativo e sottotetto oltre ad un piano interrato ad uso servizi e garage.

La struttura portante è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato innestati alla muratura del piano scantinato realizzata nel medesimo materiale.

I solai di piano e di copertura sono stati realizzati in latero-cemento con porzioni di tetto con struttura in legno.

La muratura di tamponamento risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso lo stradello comune di accesso al complesso e l'ingresso pedonale e carraio.

Attraverso il giardino posto anteriormente si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato. Si accede innanzitutto in un piccolo disimpegno collegato al

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

soggiorno, alla cucina e al servizio igienico opportunamente disimpegnato.

Al medesimo piano, oltre ad un ulteriore locale studio, è stato realizzato un ampliamento del portico esistente tramite la pavimentazione con listoni di legno di una porzione della corte, la chiusura laterale con infissi in legno alzanti scorrevoli e la copertura superiore con struttura in legno. Tale struttura, insieme alla piscina esterna posta nella corte retrostante con dimensioni di mt. 8,00x3,00 circa e completamente interrata, risultano opere prive di autorizzazione.

Attraverso una scala interna di collegamento si accede al piano primo dove sono presenti tre camere letti oltre a due servizi igienici e al piano sottotetto dove è stata rilevata un ulteriore camera letto con il ripostiglio adibito a servizio igienico.

Al piano interrato la cantina risulta essere stata trasformata in tavernetta con adiacente cucina, mentre nella lavanderia è stato rilevato un ulteriore servizio igienico.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella zona giorno mentre risultano in legno nelle camere letto e al piano sottotetto. Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Particolari fotografici

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel terrazzo e sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

ASTALEGALE.NET

Particolari fotografici servizi piano interrato

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse cosi come per legge.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 11/03/2010 Repertorio 573584 ai rogiti del Notaio MARCHIONNI ENRICO in Pesaro.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Gradara.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia n.2002/120 del 04/01/2003 relativa a nuova costruzione di edificio residenziale;
- Permesso di costruire di variante n.2004/91 del 09/11/2004;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1109 del 08/02/2005;

(ALL.C.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Ampliamento e chiusura del portico e realizzazione di piscina esterna;
- Realizzazione di locale cucina e bagno al piano interrato;
- Realizzazione di vano deposito accessibile dalla rampa esterna di accesso al garage al piano interrato;
- Realizzazione di ulteriore servizio igienico al piano sottotetto

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Gradara, come segue: **Estratto della Tavola 1 - Zone territoriali omogenee**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 41 – ZTR1 – Tessuti urbani prevalentemente residenziali

1 Tessuti urbani esistenti, caratterizzati in prevalenza da tipologie edilizie a bassa e media densità.

a) normativa funzionale

Usi previsti: U1.1 – U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 – U5.1 – U5.3 – U5.4 – U5.6 – U5.9

Usi regolati: U4.1 – U4.5 – U4.6 – U4.9 = max 25% di Su

Le attività produttive di tipo laboratoriale compatibili con la residenza (U3.1) sono ammesse per le attività già insediate, mentre sono da escludere per nuove attività da insediare.

b) parametri urbanistici ed edilizi

i parametri sono definiti con riferimento alla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" alla quale si fa esplicito richiamo anche per tutto quanto riguarda la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie.

A) Nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 0,40 mq. di Su per mq. di SF (superficie fondiaria così come definita all'art.6, punto 2) H max = 7,00 m.

È ammesso un aumento dell'indice fino a 0,45 mq. di Su per mq. di SF nei casi di interventi che prevedano l'applicazione di soluzioni progettuali e costruttive (materiali, impianti, tecniche costruttive) finalizzate alla qualificazione ecologica secondo i principi della sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio delle risorse, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.), in aggiunta agli obblighi minimi già prescritti al Capo VII delle presenti Norme. I relativi requisiti minimi e specifiche tecniche sono contenuti nella Del. C.C. n. 14/2008 "Regolamentazione di tipo prestazionale di attuazione relativa all'utilizzo delle tecniche di bioarchitettura ai sensi dell'art. 41 delle NTA della Variante Generale al PRG", in adeguamento ai contenuti della Delibera regionale n. 5 del 9.01.2007 Proposta di legge: Norme per l'edilizia sostenibile.

B) Demolizione e ricostruzione: Uf = 0,40 mq. di Su per mq. di SF (superficie fondiaria così come definita all'art. 6, punto 2) oppure Uf = Ufe se superiore, ma con H max = 7,00 m.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C) Ampliamento dell'esistente: fino al raggiungimento dell'indice massimo Uf di cui al punto A.

c) Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della Tavola 3 - Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica

Legenda

Confine comunale

SISTEMA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICO

Ambiti di tutela integrale di tipo A (art. 74)
aree diffusamente interessate da processi morfodinamici attivi o quiescenti - aree in dissesto superficiale diffuso

Ambiti di tutela integrale di tipo B (art. 75)
corsi d'acqua classe 2
corsi d'acqua classe 3

Ambiti di tutela integrale di tipo C (Art. 76)
Crinali
Linea di quota massima del crinale di classe 1
Linea di quota massima del crinale di classe 2
Linea di quota massima del crinale di classe 3

Ambiti di tutela integrale di tipo D (art. 77)
versanti - aree con pendenza > 30%

Ambiti di tutela orientata di tipo S (art. 78)
Aree esondabili per piene con tempi di ritorno di 200 anni

Ambiti di tutela orientata di tipo B (art. 79)
Aree a possibile evoluzione geomorfilogica

Ambiti di tutela orientata di tipo C (art. 80)
amplificazione del moto del suolo per focalizzazione delle onde sismiche

Ambiti di tutela delle risorse idriche (art. 81)
grado di vulnerabilità Medio-alta

Zona di protezione speciale ZPS
Colle San Bartolo e litorale Pesarese

SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE
Ambiti di tutela integrale (art. 83)
Ambiti areali di tulela integrale e orientata (art. 83)
Ambiti lineari di tutela orientata (art. 84)
Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale (art. 85)

SISTEMA STORICO
Beni culturali tutelati ai sensi della L. 42/2004 art.10-11 e 13
Edifici di interesse storico-testimoniale e relativi ambiti di tutela (art. 86)
Edifici di interesse tipologico-ambientale (art. 87)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Gradara**	Provincia	**PU**	Cap	
Zona	**Periferico**	Quartiere		Foglio di mappa	**17**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**Residenziale**
	Destinazione alternativa	**residenziale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**Abitazione indipendente**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**Villetta a schiera**
	Tipologia costruttiva	**Cemento armato**
DIMENSIONE		**media**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**privati**
	Venditori	**privati**
	Motivo dell'acquisto	**-**
	Intermediario	**-**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	**-**
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**150**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**NO**
Presenza di strutture ricreative	**NO**
Presenza di attività commerciali	**NO**
Presenza di strutture sportive	**NO**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**NO**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

ASTALEGALE.NET

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	136

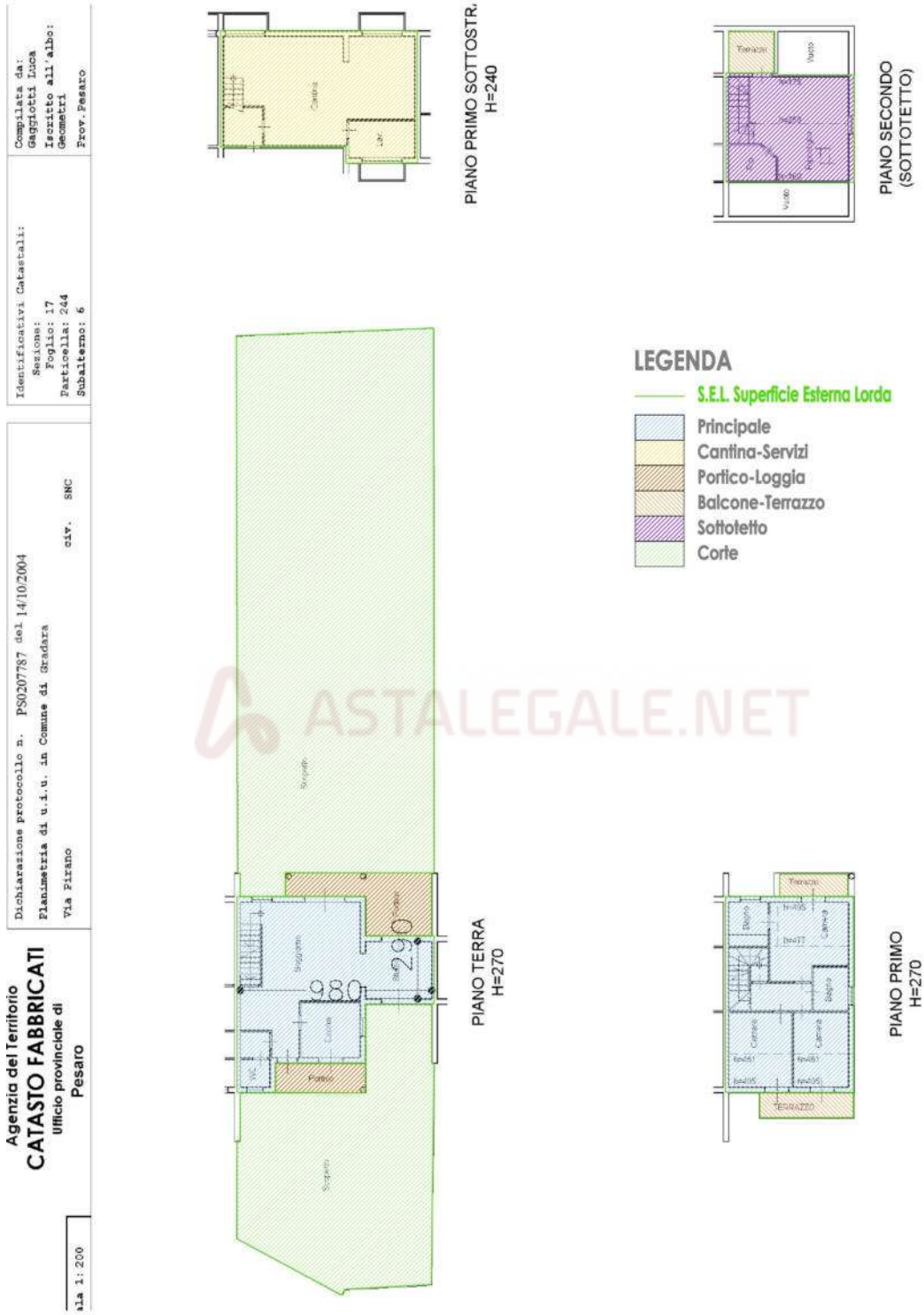
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	23	0,40		9,20
Terrazzo	15	0,30		4,50
Sottotetto	36	0,60		21,60
Cantina	62	0,70		43,40
Garage	35	0,50		17,50
Corte	385	0,05		19,25

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	251,45

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**2005**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**4**
N. dei vani	**5**
N. dei servizi igienici	**3**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**DISCRETO**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**DISCRETO**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	**NORMALE**
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	**NORMALE**
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	**PRESENTE**
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	**NORMALE**

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Gradara	Gradara	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		290.000	165.000	
Prezzo adottato		260.000	150.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Villetta schiera	Villetta schiera	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.500,00	1.400,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	260.000,00	150.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	180	108	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	0	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	260.000,00	150.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	180,00	108,00	136,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	23,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	15,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	62,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	35,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	36,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	385,00
Bagni BAG (n)	1	1	3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	1

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,700
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	100,000
Costo intervento manut est. (euro)	3.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	34.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.388,89	1.388,89
p(POR) (euro/mq)	555,56	555,56
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	416,67	416,67
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	972,22	972,22
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	694,44	694,44
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	833,33	833,33
p(SUE) (euro/mq)	100,00	100,00
p(SER) (euro)	2.160,00	2.160,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (euro)	34.000,00	34.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	260.000,00	150.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-61.111,11	38.888,89
POR (euro)	12.777,78	12.777,78
BAL (euro)	6.250,00	6.250,00
CAN (euro)	60.277,78	60.277,78
BOX (euro)	24.305,56	24.305,56
SOTT (euro)	30.000,00	30.000,00
SUE (euro)	38.500,00	38.500,00
SER (euro)	4.320,00	4.320,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**375.320,00**	**365.320,00**

PREZZI CORRETTI	375.320,00	365.320,00
MEDIA PESATA	45,00%	55,00%
VALORE STIMATO	**€ 370.000,00**	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 20.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a ***€ 350.000,00.***

Valore quota di proprietà pari ½ sull'intero ***€ 175.000,00***

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.C.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.C.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.C.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

COMPENDIO D

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1 - Immobile uso abitativo

CESENA (FC) VIA CELINCORDIA

D.1.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 14 luglio e 14 settembre 2021 ho effettuato due sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Quota di usufrutto pari ½ sull'intero relativamente a compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso abitativo, deposito, garage e adiacente terreno ubicato nel Comune di Cesena, in via Celincordia civico n.110-114.

L'immobile si trova nel quartiere Monte-Osservanza in una posizione pedecollinare appena fuori il centro abitato.

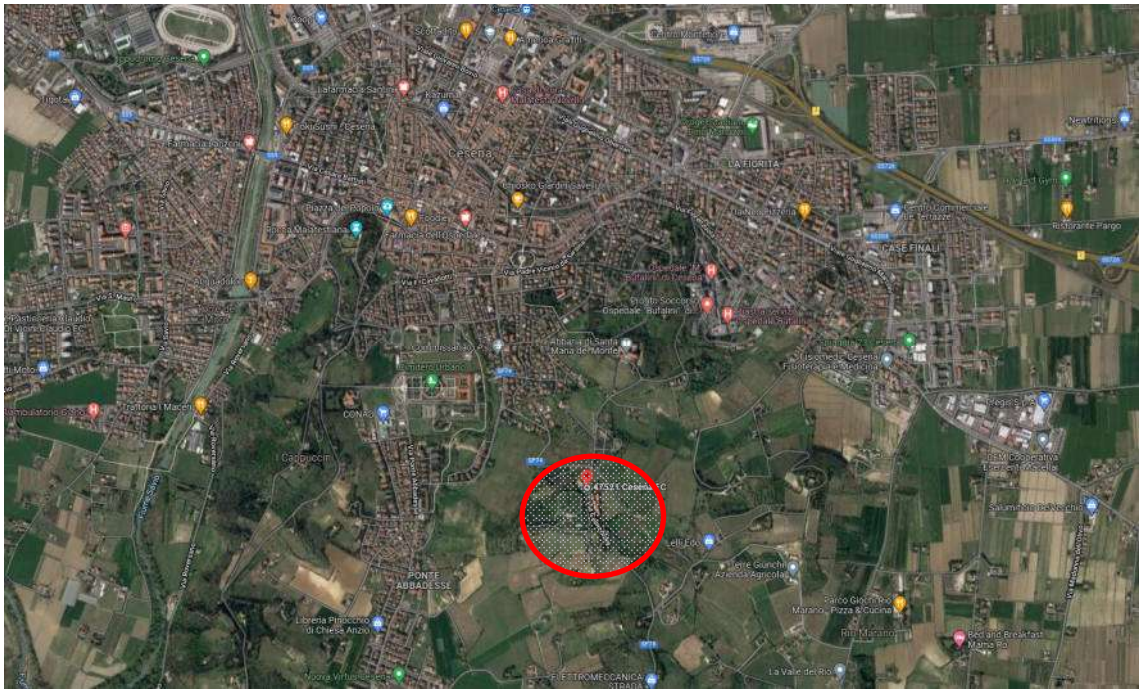
L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Celincordia attraverso il cancello carraio e pedonale.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

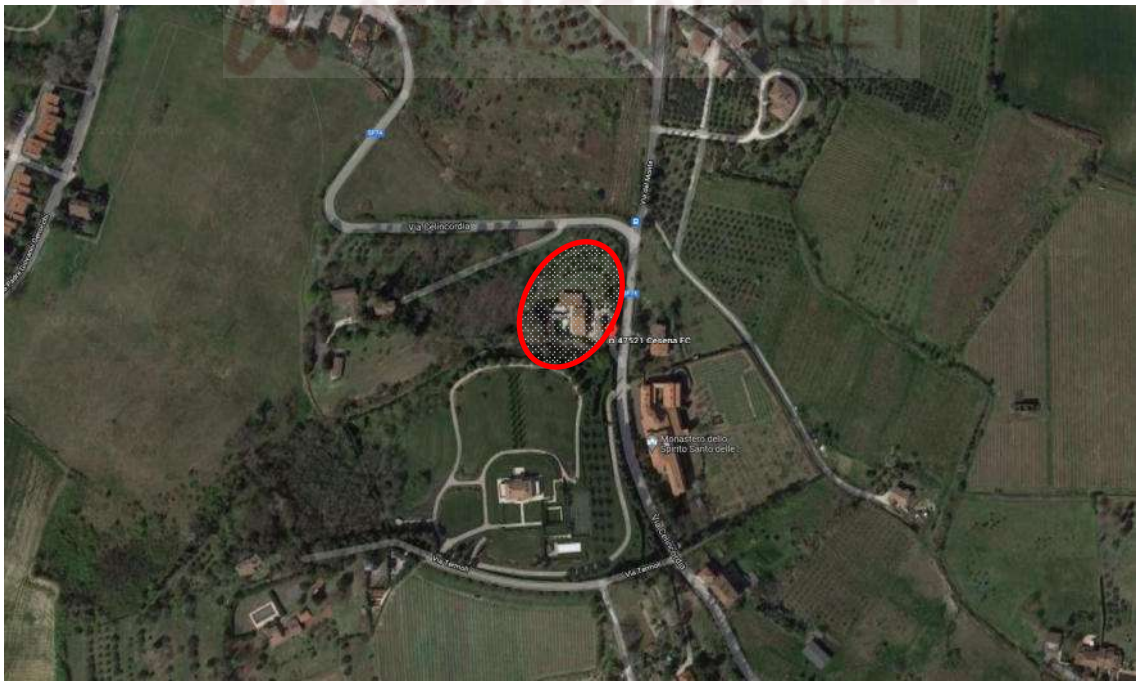
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista aerea

Vista aerea

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	167	**593**	**1**			**A/8**	**3**	**9 vani**	**Totale: 289 m² Totale escluse aree scoperte**: 247 m²**	**Euro 1.766,28**
	167	**593**	**2**			**A/2**	**3**	**2,5 vani**	**Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 264,68**
	167	**593**	**3**			**C/6**	**3**	**45 m²**	**Totale: 55 m²**	**Euro 232,41**
	167	**593**	**4**			**C/6**	**3**	**228 m²**	**Totale: 253 m²**	**Euro 1.177,52**

Costituisce bene comune non censibile alle unità sopradescritte il subalterno 5 corte e centrale termica.

L'area coperta e scoperta pertinenziale risulta altresì distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
167	**593**		**-**	**ENTE URBANO**	**40 80**			

Il terreno facente parte del compendio e adiacente le unità sopradescritte risulta censito al Catasto Terreni del medesimo Comune con i seguenti dati censuari:

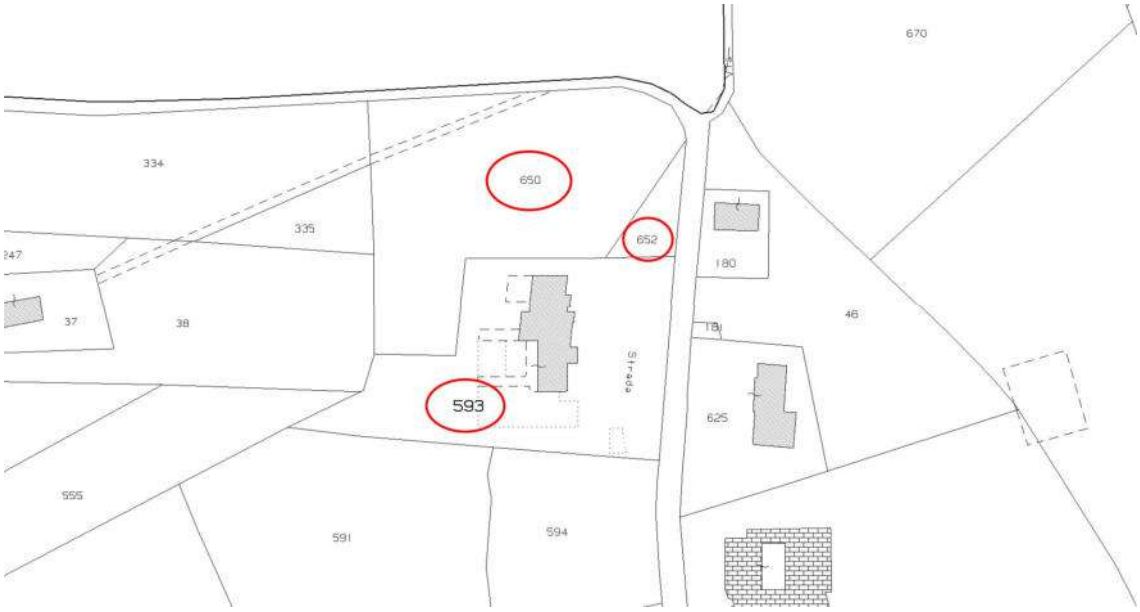
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
167	**650**		**-**	**FRUTTETO 2**	**45 81**		**Euro 127,76**	**Euro 49,68**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
167	**652**		**-**	**FRUTTETO 2**	**03 92**		**Euro 10,93**	**Euro 4,25**

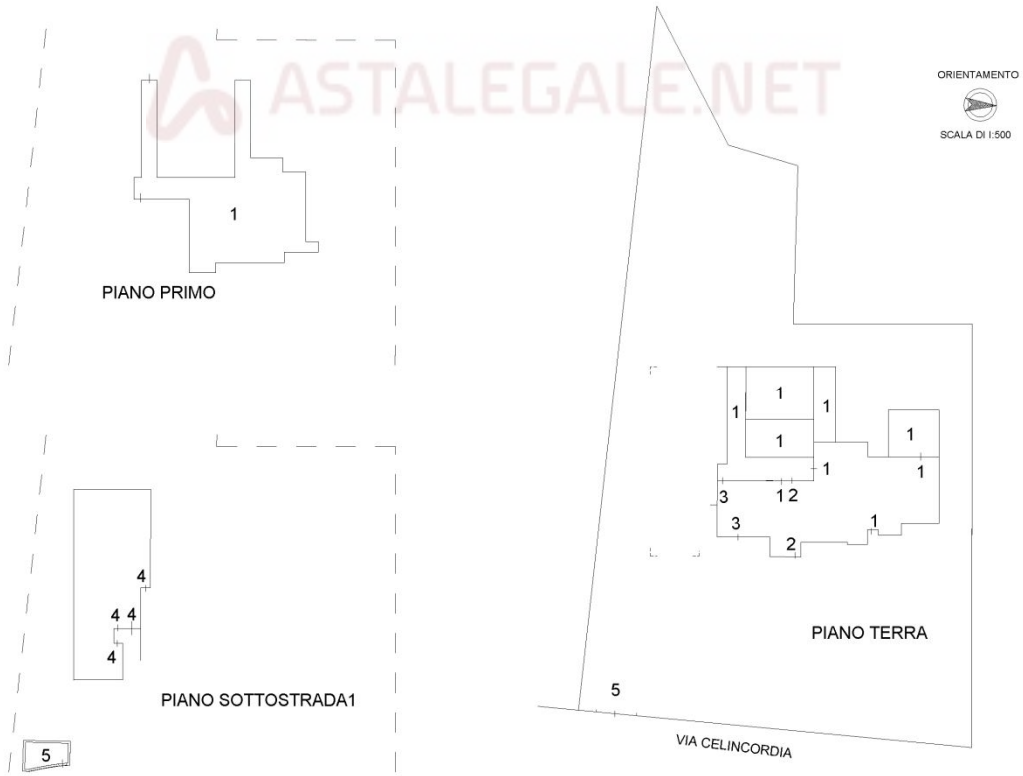
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto del foglio di mappa catastale



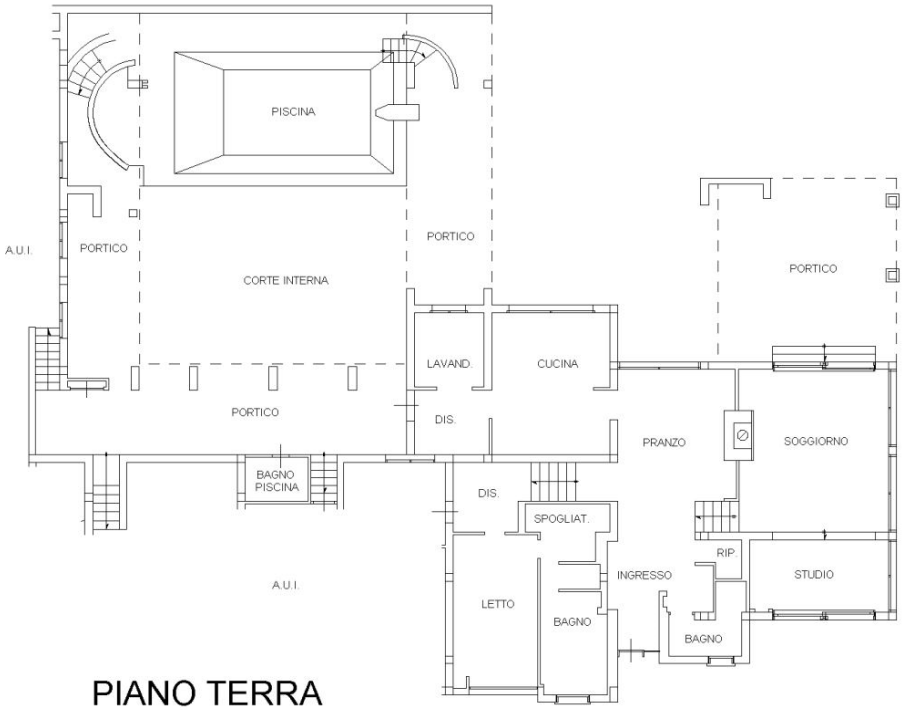
Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

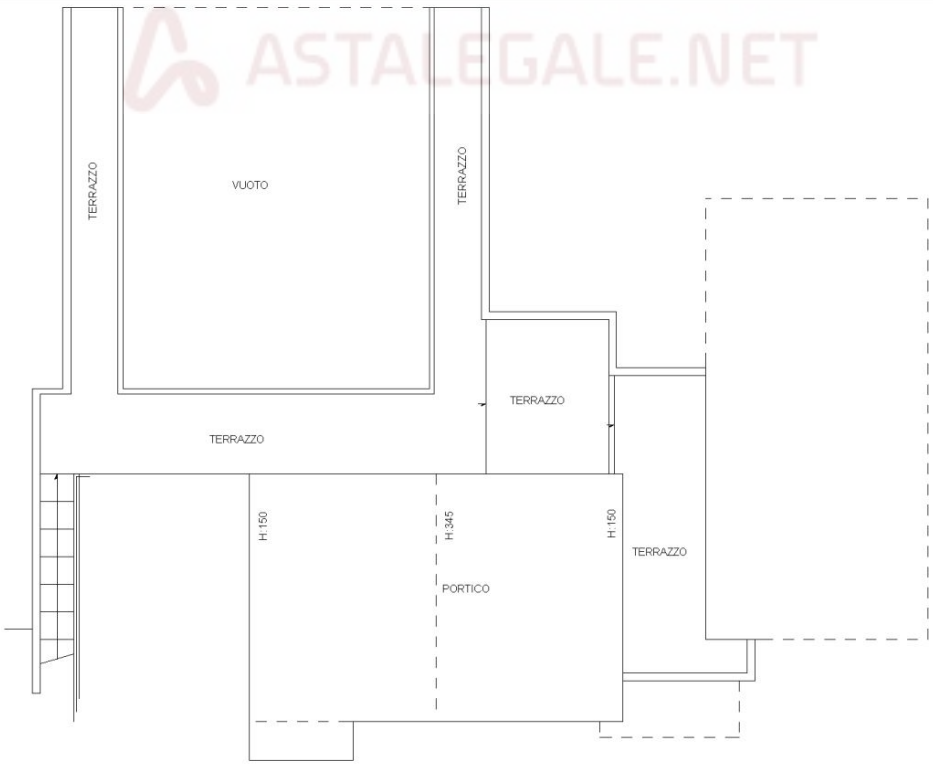
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale subalterno 1



PIANO TERRA

H : 270



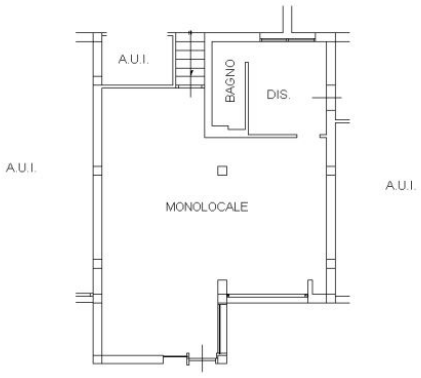
PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

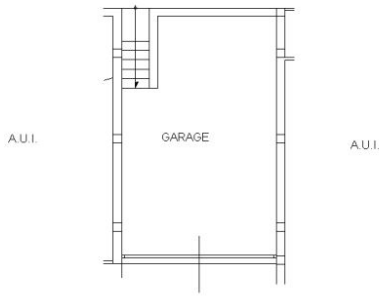
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale subalterno 2 e 3



PIANO TERRA

H:270



PIANO TERRA

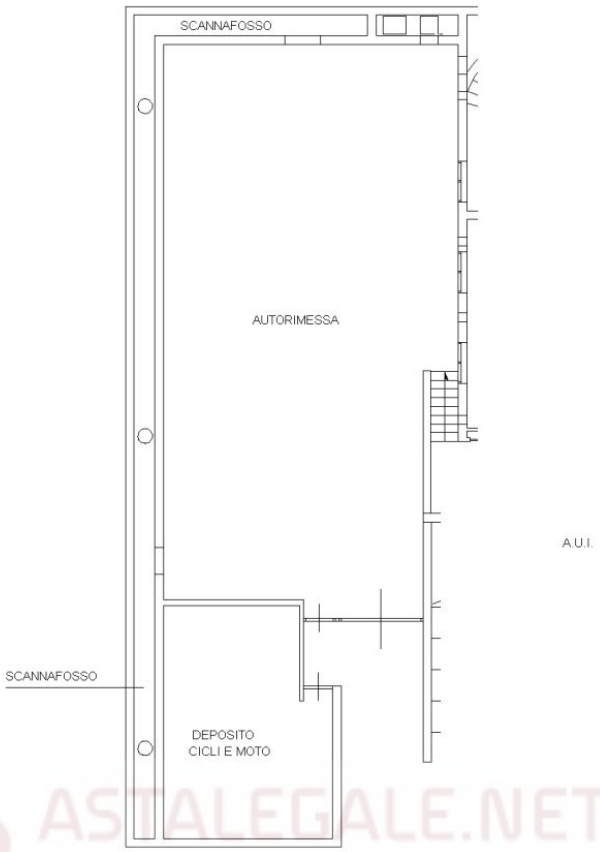
H:250

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale subalterno 4



PIANO SOTTOSTRADA1

H:250

Il compendio immobiliare confina lungo i lati nord ed est con via Celincordia, a sud con i mappali 591 e 594 con i mappali 334, 335, 38 e 555.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.D.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.2 DESCRIZIONE

Quota di usufrutto pari ½ sull'intero relativamente a compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso abitativo, deposito, garage e adiacente terreno ubicato nel Comune di Cesena, in via Celincordia civico n.110-114.

L'immobile si trova in una zona di particolare pregio in quanto posto nel quartiere Monte-Osservanza in una posizione pedecollinare appena fuori il centro abitato.

L'edificio si sviluppa su tre livelli complessivi: al piano terra sono posizionate due unità immobiliari ad uso abitativo oltre a garage e piscina, al piano primo sono presenti terrazzi e porticato mentre al piano sottostrada si trova un ulteriore autorimessa con annesso locale deposito.

L'immobile, i cui lavori di edificazione sono terminati nel 2009, presenta una struttura portante è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato.

I solai di piano sono stati realizzati in latero-cemento mentre quello di copertura presenta una struttura di legno lamellare.

La muratura di tamponamento risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro sia sul lato interno che in quello esterno.

L'accesso dalla pubblica via avviene direttamente da via Celincordia attraverso il cancello carraio e pedonale.

Attraverso il giardino posto anteriormente si accede all'interno della prima unità abitativa costituita da un principale vano pranzo-soggiorno collegato direttamente alla

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

cucina e ad un ulteriore locale studio. Tramite un piccolo disimpegno si accede al reparto notte costituito da una camera letto e servizio igienico. Lo spazio esterno assegnato all'unità risulta costituito da porticati posti posteriormente all'ingresso, chiusi con infissi, e dalla piscina esterna completamente interrata. Al piano primo il portico è stato chiuso tramite l'installazione di infissi e adibito a reparto notte della seconda unità abitativa.

Particolari fotografici unità abitativa

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La porzione d'immobile assentita come monolocale al piano terra risulta ampliata e trasformata rispetto quanto autorizzato. Il vano abitativo autorizzato risulta adibito a soggiorno e, adiacente ad esso, è posta la cucina che risulta urbanisticamente autorizzata come garage. Al piano primo, come già indicato, si accede tramite una scala di collegamento posta nel soggiorno e, mediante la chiusura del portico e la trasformazione degli spazi, sono state realizzate tre camere letto oltre a cabine armadio e servizi igienici.

Particolari fotografici unità abitativa "monolocale"

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Al piano sottostrada è presente un ulteriore unità immobiliare adibita a garage con annesso deposito all'interno della quale sono state realizzati divisori interni.

Le finiture delle unità abitative sono costituite da pavimentazioni in legno con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi igienici.

Sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo con caldaie a gas poste nel locale centrale termica adiacente la strada di accesso.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione buono e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Le particelle di terreno che completano il compendio immobiliare non sono altro che superfici che ampliano la corte attorno l'edificio.

Particolari fotografici terreni

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.D.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

-

-

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 05/11/2009 Repertorio 134647 ai rogiti del Notaio ALFREDO D'AUSILIO in Savignano sul Rubicone.

I riferimenti dell'atto di provenienza sono stati desunti dalla visura storica catastale.

ASTALEGALE.NET

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.1.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Certificato di conformità edilizia e Agibilità n.261 del 27/10/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n.1284 del 08/10/2008;
- Concessione Edilizia n.220 del 17/10/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n.218 del 02/04/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n.1031 del 19/09/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n.876 del 27/07/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n.693 del 01/06/2000;
- Concessione Edilizia del 29/02/2000 in variante alla 564/98;
- Concessione edilizia n.564 del 24/11/1998;

(ALL.D.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

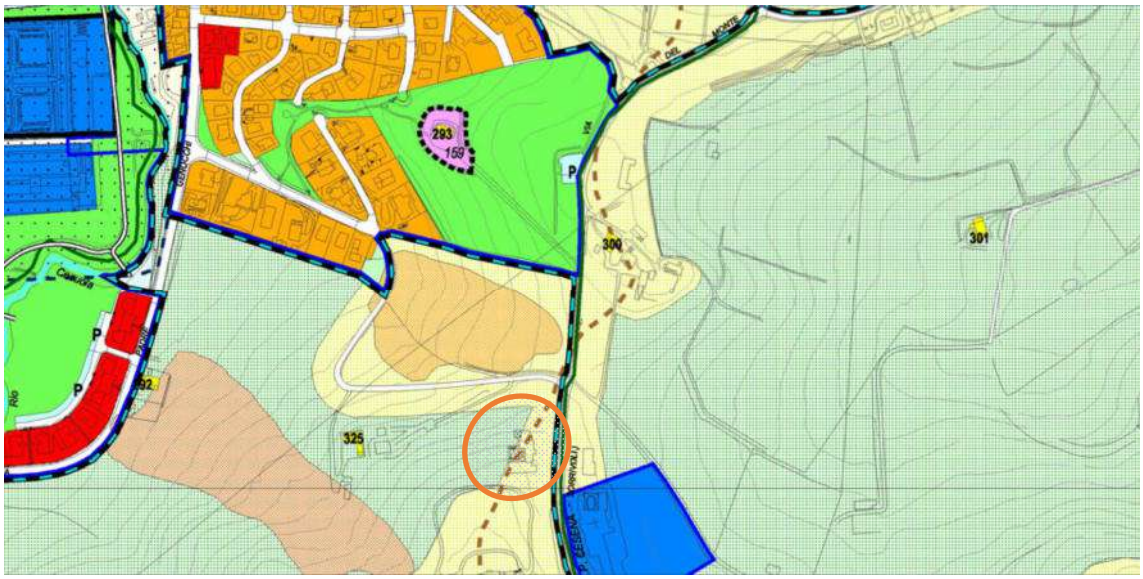
- Chiusura del portico ai piani terra e primo tramite l'installazione di infissi;
- Trasformazione in uso abitativo del portico al piano primo;
- Trasformazione in spazio abitativo annesso al monolocale del garage sub.3;
- Realizzazione di scala per l'accesso al piano superiore nel monolocale;
- Divisori interni nel garage sub.4

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue: **Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.9**



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 67 Ambito rurale della Pianura Bonificata

67.01 Comprende due porzioni distinte della pianura a ridosso della zona collinare e del fiume Savio. Si tratta di aree coltivate in maniera intensiva e caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).

67.02 In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia attiva dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.

67.03 Usi consentiti e regolati

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici divalore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

67.04 Vincoli e tutele territoriali

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strad poderali ed interpoderali limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata individuata nelle tavole dei Sistemi;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione, limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.) limitatamente alle parti del territorio poste a nord della via Emilia. La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- manufatti, pilastrini, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- i tracciati stradali e i canali di scolo nella Zona di tutela degli elementi della centuriazione (art. 2.12.10 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP) individuati nella tavola dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS
5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di inquinanti, nutrienti e fitofarmaci.

67.05 Indici urbanistico-ecologici

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art.78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed iltempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con Uf = 0.0025 mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con Uf = 0.075 mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 5 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può esseresola abitazione.
- hm = 7 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3> 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq

Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

- hm 5 mt con esclusione di silos, serbatoi celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt.

I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.

- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per unmax di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigor della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- Vl = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione o la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessario all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 70 Ambito di Tutela Fluviale

70.01 Comprende le aree di tutela fluviale del fiume Savio, dei torrenti Borello, Cesuola, Pisciatello e delle aree a rischio di esondazione. Coincide in massima parte con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.5 dell'Allegato normativo A1 (art. 17 del PTCP). 70.02 Vanno tutelati i caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua e promosso il riequilibrio ecologico. Nelle aree a rischio di esondazione va migliorato il deflusso delle acque anche attraverso la creazione di aree di laminazione. Il Parco del fiume Savio valorizza le potenzialità ecologiche, naturalistiche e di corridoio ecologico del fiume anche attraverso la realizzazione di percorsi per il tempo libero. Non è consentita la nuova edificazionesalvo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli ambiti di trasformazione previsti nel Piano; in tali ambiti e in quelli adiacenti vengono fissate regole insediative adeguate a superare le criticità presenti.

70.03 Usi consentiti e regolati

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature sportive per lo sport e il tempo libero previste all'interno delle aree a parco

U5/1, abitazioni rurali limitatamente a quelle esistenti

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, rurale, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

70.05 Vincoli e tutele territoriali

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi relativa ai soli ambiti fluviali del PTCP; alcune porzioni dell'ambito ricadono nella Zona di tutela della struttura centuriata del PTCP.

E' vietato:

- intervenire con opere che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso;
- aprire discariche, depositare sostanze pericolose e materiali a cielo aperto, lagunare i liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo;
- intervenire con opere che possano compromettere la stabilità degli argini;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- le formazioni boschive igrofile individuate nelle tavole dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari protetti individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

70.06 Indici urbanistico-ecologici:

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art.78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 5 ha fino a mq 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i qual si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per un azienda agricola.

- hm = 7 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

SAU: per gli usi U5/1, U5/2,U5/4 i terreni compresi nelpresente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

La possibilità di realizzare nuove attrezzature ed impianti per la produzione agricola è subordinata alla approvazione del piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA), ai sensi dell'art. 77 delle N.d.A. nel rispetto dei seguenti indici :

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.

Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

ASTALEGALE.NET

- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

E’ ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzionedei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- Vl = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E’ consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all’art. 78 bis.

E’ consentito l’adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di Peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l’aumento della Sulstrettamente necessaria all’adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

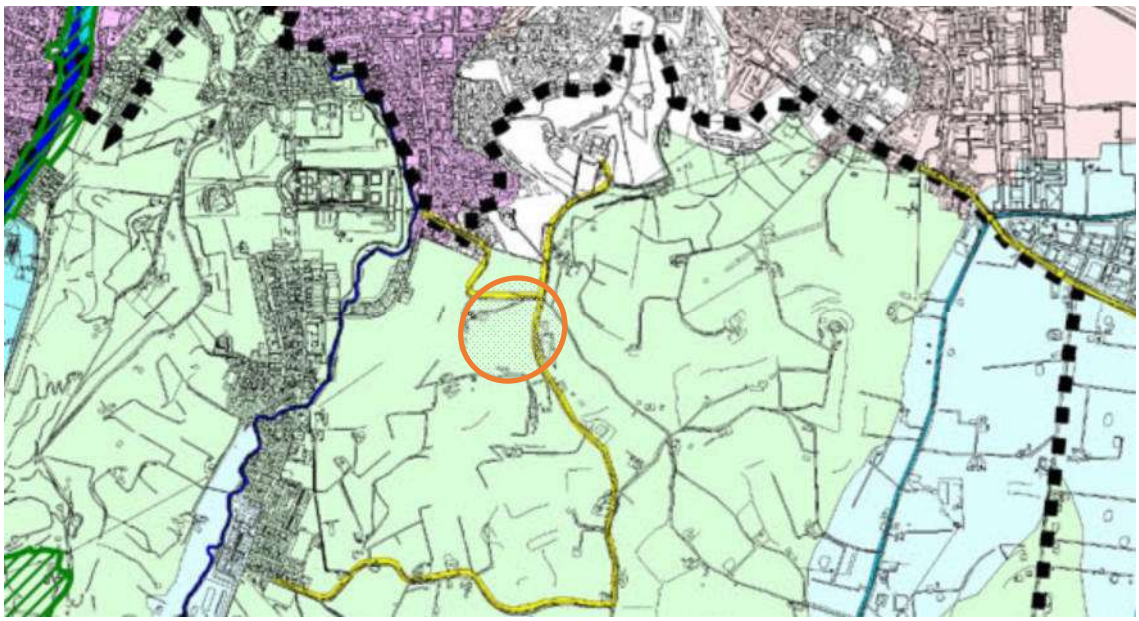
Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI’ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2



LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

- art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
- art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
- art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
- art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotteranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- art. 2.15 All. A1 Viabilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

- art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
- art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Cesena**	Provincia	**FC**	Cap	
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Monte - Osservanza**	Foglio di mappa	**167**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**Residenziale**
	Destinazione alternativa	**residenziale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**Abitazione indipendente**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**Villa**
	Tipologia costruttiva	**Cemento armato**
DIMENSIONE		**media**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**privati**
	Venditori	**privati**
	Motivo dell'acquisto	**-**
	Intermediario	**-**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	**-**
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**20**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**NO**
Servita dai mezzi pubblici	**NO**
Presenza di strutture ricreative	**NO**
Presenza di attività commerciali	**NO**
Presenza di strutture sportive	**NO**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**NO**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

ASTALEGALE.NET

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	302

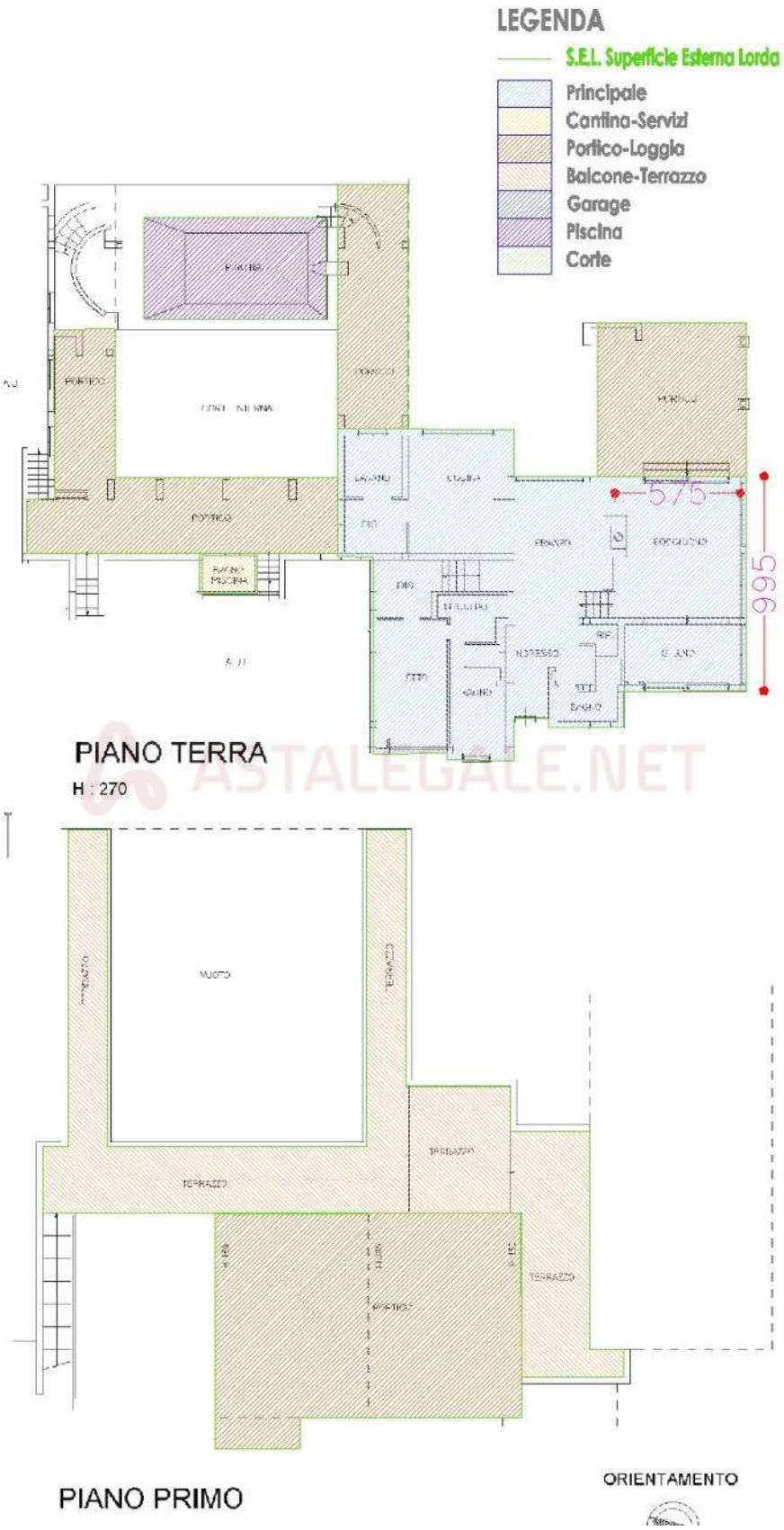
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Portico	299	0,40		119,60
Terrazzo	178	0,20		35,60
Servizi	5	0,50		2,50
Garage	343	0,50		171,50
Corte	8539	0,01		85,39

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	716,59

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

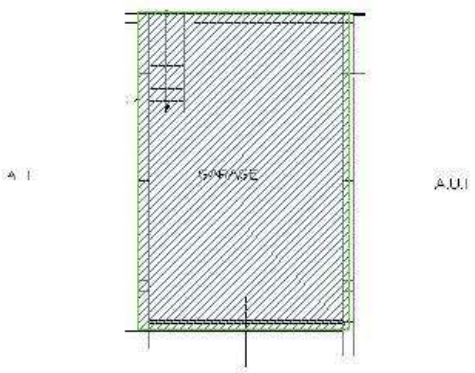
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET

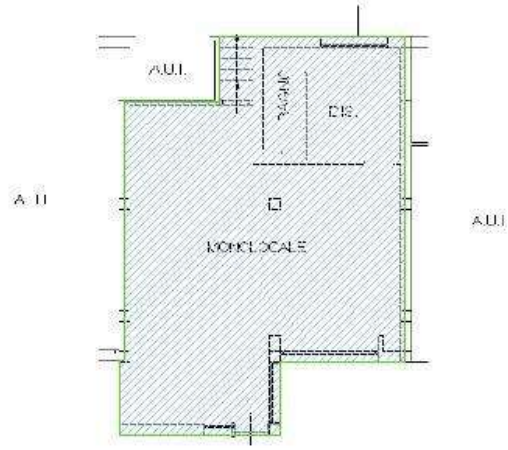
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



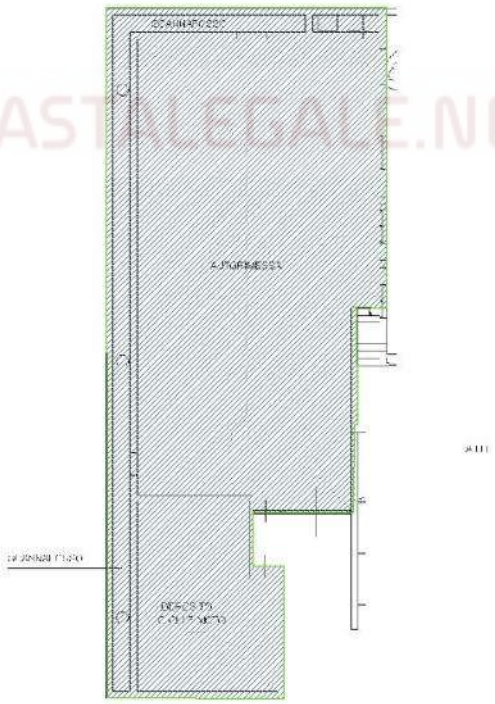
PIANO TERRA

H:250



PIANO TERRA

H:270



PIANO SOTTOSTRADA1

H:250

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**2009**
Livello di piano	**0**
N. totale dei piani	**1**
N. dei vani	**5**
N. dei servizi igienici	**4**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**BUONO**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**BUONO**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**BUONO**
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**BUONO**
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	**SEMIPAN.**
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	**BUONO**
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	**PRESENTE**
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	**BUONO**

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Monte	Monte	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		850.000	800.000	
Prezzo adottato		765.000	720.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Villa	Villa	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.800,00	1.700,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	765.000,00	720.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	420	430	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	3	3	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	4	4	
Livello di piano (n.)	0	0	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	765.000,00	720.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	420,00	430,00	302,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	299,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	178,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	5,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	343,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	8.539,00
Bagni BAG (n)	3	3	3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP - PISCINA (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	4	4	5
Stato manut int. STMi (n)	4	4	5
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	1

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,200
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	20,000
Costo intervento manut est. (euro)	9.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	90.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.674,42	1.674,42
p(POR) (euro/mq)	669,77	669,77
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	334,88	334,88
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	837,21	837,21
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	837,21	837,21
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	1.004,65	1.004,65
p(SUE) (euro/mq)	20,00	20,00
p(SER) (euro)	3.120,00	3.120,00
p(RIA) (euro)	520,00	520,00
p(RIC) (euro)	520,00	520,00
p(ELE) (euro)	520,00	520,00
p(CON) (euro)	1.600,00	1.600,00
p(IMP-PISCINA) (euro)	12.000,00	12.000,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	9.000,00	9.000,00
p(STMi) (euro)	90.000,00	90.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	765.000,00	720.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-197.581,40	-214.325,58
POR (euro)	200.260,47	200.260,47
BAL (euro)	59.609,30	59.609,30
CAN (euro)	4.186,05	4.186,05
BOX (euro)	287.162,79	287.162,79
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	170.780,00	170.780,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	12.000,00	12.000,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	9.000,00	9.000,00
STMi (euro)	90.000,00	90.000,00
PREZZI CORRETTI	**1.400.417,21**	**1.338.673,02**

PREZZI CORRETTI	1.400.417,21	1.338.673,02
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 1.370.000,00**	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 30.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a ***€ 1.340.000,00.***

Valore quota di usufrutto pari ½ sull'intero ***€ 234.500,00***

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.D.1.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.D.1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.D.1.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2 - Immobile uso abitativo

CESENA (FC) VIA CHIESA DI SANT'EGIDIO

D.2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

In data 14 luglio 2021 ho effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'unità immobiliare.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione;
- riprese fotografiche interne ed esterne;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso appartamento, cantina e garage facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in via Chiesa di Sant'Egidio civico n.60.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni dell'edificio quali corte, ingresso e vano scala fino al piano sesto e la porta identificata con il numero int.12.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse cosi come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inquadramento generale

Inquadramento di dettaglio

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista aerea

Vista aerea

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	98	**995**	**36**			**A/3**	**4**	**5,5 vani**	**Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte**: 84 m²**	**Euro 553,90**
	98	**995**	**24**			**C/6**	**3**	**12 m²**	**Totale: 12 m²**	**Euro 61,97**

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

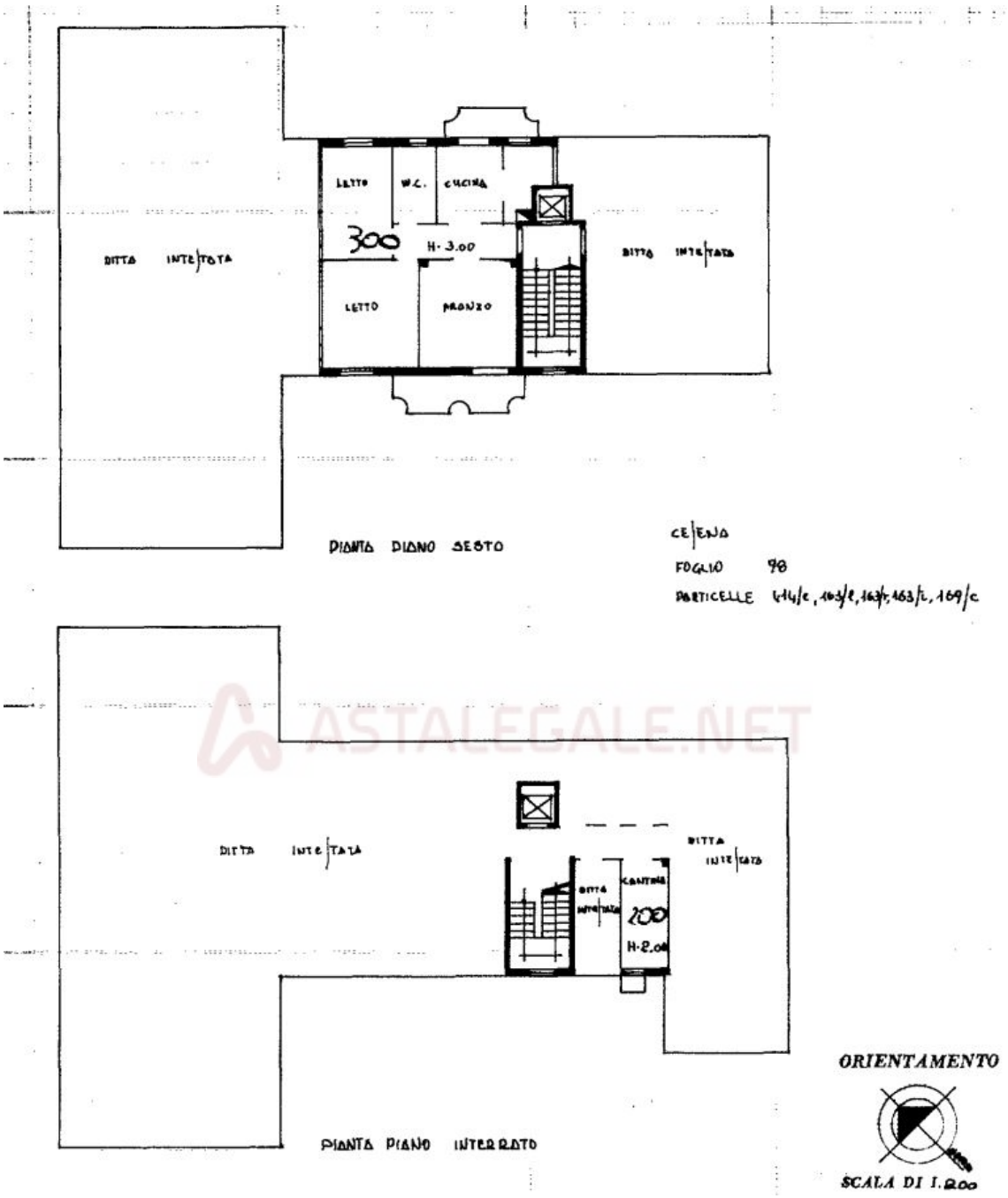
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
98	**995**		-	**ENTE URBANO**	**17 85**			

Estratto del foglio di mappa catastale

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

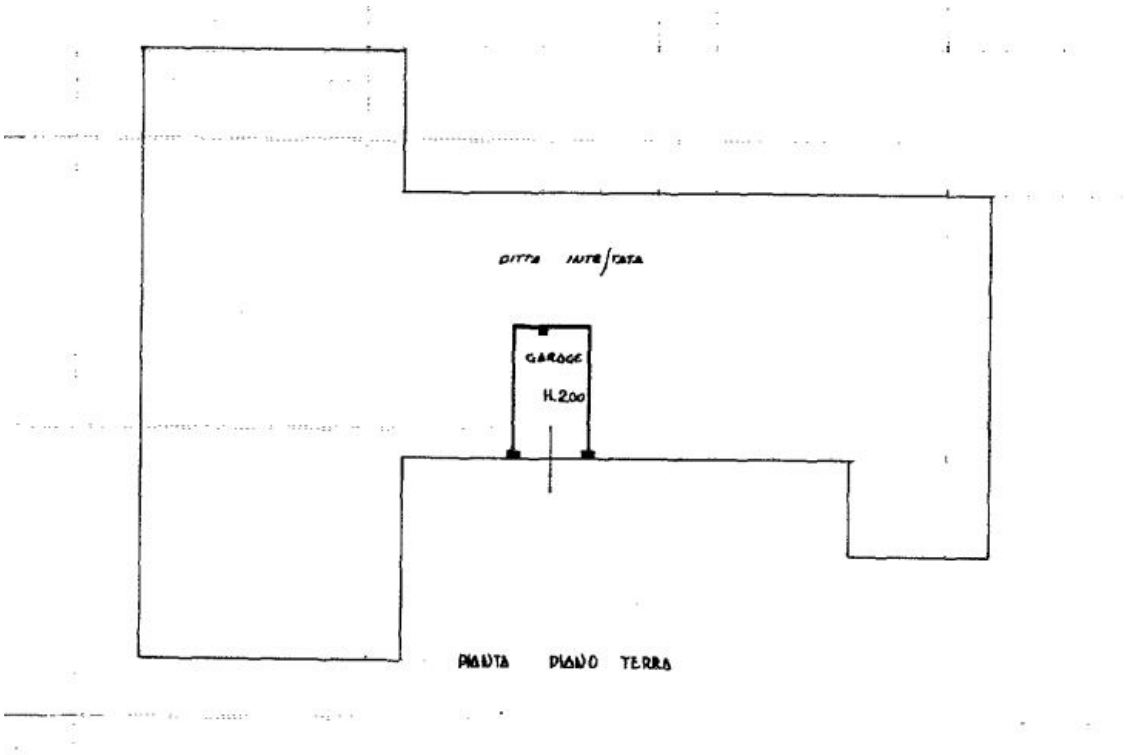
Estratto della planimetria catastale



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della planimetria catastale



L'unità immobiliare presenta un affaccio esterno lungo i lati nord-est e sud-ovest, mentre confina a sud-est con il vano scala comune e a nord ovest con altra unità immobiliare.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa conformazione del locale cucina.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.D.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.2 DESCRIZIONE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso appartamento, cantina e garage facenti parte di un maggiore complesso condominiale ubicato nel Comune di Cesena, in via Chiesa di Sant'Egidio civico n.60.

L'immobile si trova nel quartiere Sant'Egidio in una posizione semicentrale a prevalente destinazione residenziale e con ottima presenza di servizi.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e, nella recinzione posta a confine con via Chiesa di Sant'Egidio, possiede un accesso pedonale posto in posizione centrale oltre a due accessi carrai ai lati. Nella recinzione posta lungo il confine con via Torriana è altresì presente un ulteriore accesso carraio.

Il fabbricato condominiale, i cui lavori di costruzione sono terminati nell'anno 1969, presenta una pianta a T, si sviluppa su sette livelli fuori terra dei quali il piano terreno destinato ad autorimesse ed i piani superiori ad abitazioni oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

La struttura portante è costituita da intelaiatura con travi e pilastri in cemento armato con solai di piano e di copertura di tipo misto in latero-cemento con muratura di tamponamento lasciata "a vista" sul lato esterno.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni dell'edificio quali corte, ingresso e vano scala fino al piano sesto e la porta identificata con il numero int.12.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'unità abitativa oggetto della presente relazione è ubicata al piano sesto e si distribuisce su un unico livello.

Trattasi nello specifico di un appartamento costituito da locali cucina e pranzo con balconi esterni oltre a due camere letto ed un servizio igienico collegati da un disimpegno posto in posizione centrale.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella zona giorno mentre risultano in listelli di legno nelle camere letto.

Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con sistema oscurante costituito da tapparelle in pvc.

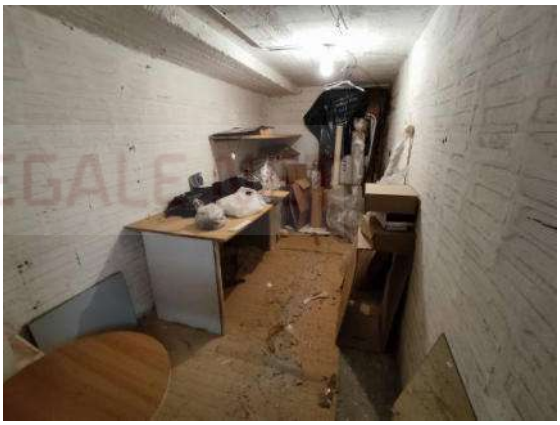
Particolari fotografici appartamento

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo centralizzato e con sistema di distribuzione del calore a radiatori.
L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.
L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.
Al piano terra è presente un'autorimessa, posta frontalmente alla via Chiesa di Sant'Egidio, il cui accesso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello carraio e la corte comune oltre ad un vano cantina al piano interrato. Le finiture dei locali sono standard con riferimento alla tipologia di servizio.

Particolari fotografici garage e cantina



Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse cosi come per legge.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.
(ALL.D.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.3 TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

TITOLARITA'

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.4 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Cesena.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia N.238 rilasciata il 20/03/1968 per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo;
- Licenza Edilizia di variante al precedente titolo rilasciata il 06/06/1969;
- Autorizzazione di Abitabilità N.461 rilasciata il 06/12/1969.

(ALL.D.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa conformazione del locale cucina.

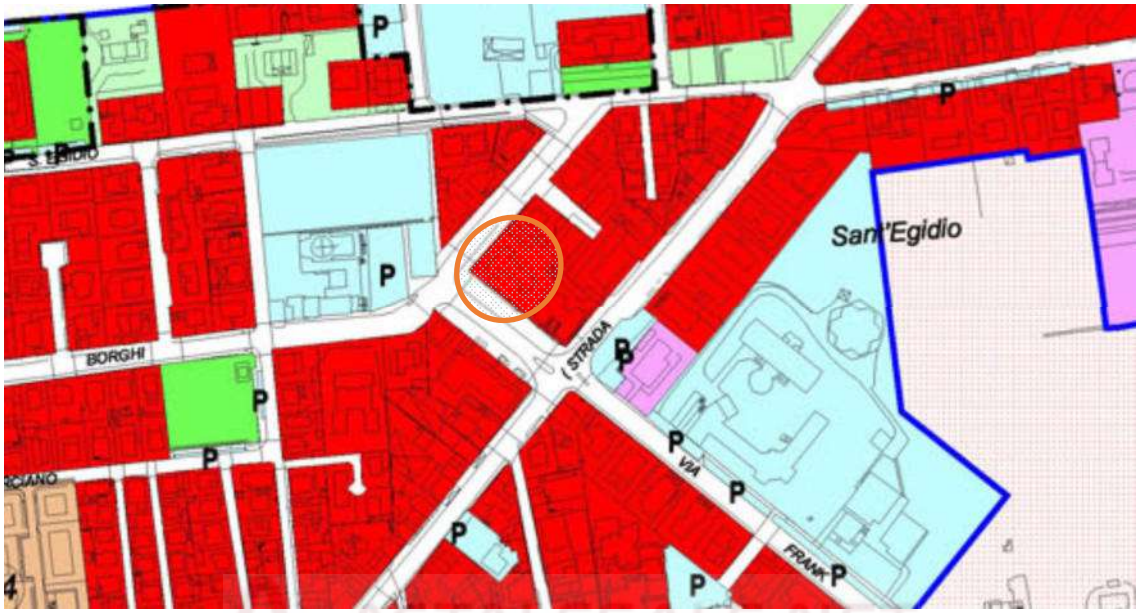
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Cesena, come segue:

Estratto della tavola dei sistemi PS 2.1.9



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 Interventi edilizi

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;

ASTALEGALE.NET

- nuove costruzioni su lotto libero:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- ampliamento degli edifici esistenti:

Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale:

Uf =0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;

Uf = 0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;

2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% elle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.

I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

34.03 Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

34.04 Indici paesaggistici-ecologici

- Ip = 20%

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

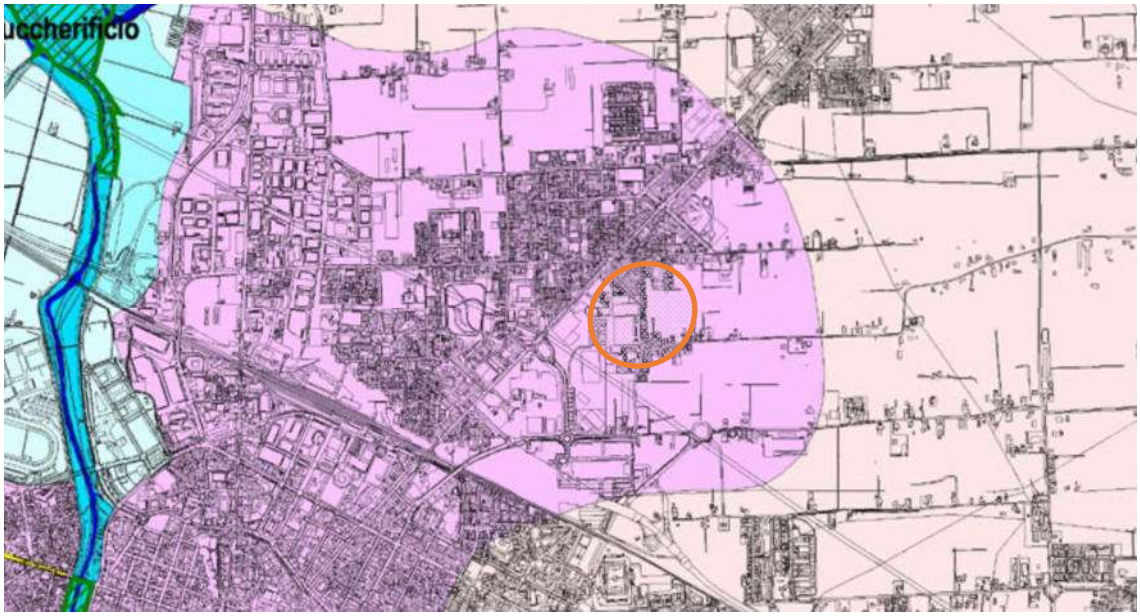
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con h > 13 mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto della Tavola di Azzonamento Paesistico PS 5.2



LEGENDA

LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERANEE

- art. 2.5.2a All. A1 Fasce d'espansione inondabili (art. 17.2.a PTCP)
- art. 2.5.2b All. A1 Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17.2.b PTCP)
- art. 2.5.2c All. A1 Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17.2.c PTCP)
- art. 2.6 All. A1 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 PTCP)

ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- art. 3.3.2a All. A1 Aree di alimentazione degli acquiferi sotteranei (art. 28.2 PTCP)
- art. 3.3.2b All. A1 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 28.2 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- art. 2.7 All. A1 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP)

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- art. 2.15 All. A1 Visibilità panoramica (art. 24b PTCP)

SPECIFICHE MODALITA' DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE

- art. 4.1 All. A1 Riserve e aree naturali protette (art. 30 PTCP)
- art.4.2 All. A1 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 32 PTCP)

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D.2.5 STIMA

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) cosi come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1. Analisi del segmento di mercato e del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
2. Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
3. Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.1 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	**Cesena**	Provincia	**FC**	Cap	
Zona	**Semicentrale**	Quartiere	**Sant'Egidio**	Foglio di mappa	**98**

TIPO DI CONTRATTO		**compravendita**
LIVELLO DEGLI SCAMBI		**medio**
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	**Residenziale**
	Destinazione alternativa	**residenziale**
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	**fabbricato**
	2° Livello	**condominio**
	Tipo costruzione	**usato**
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	**appartamento**
	Tipologia costruttiva	**Cemento armato**
DIMENSIONE		**media**
FORMA DI MERCATO		**concorrenza monopolistica**
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	**privati**
	Venditori	**privati**
	Motivo dell'acquisto	**-**
	Intermediario	**-**
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	**-**
	Filtering	**assente**
	Fase del ciclo immobiliare	**recessione**

INDICI DI MERCATO	
Rapporto complementare area/immobile	**-**
Prezzo medio terreno	**-**
Saggio var. del livello di piano negli edifici multipiano	**0,01**
Saggio annuale di var. dei prezzi degli immobili	**0**

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	
Presenza di strutture scolastiche	**SI**
Servita dai mezzi pubblici	**SI**
Presenza di strutture ricreative	**SI**
Presenza di attività commerciali	**SI**
Presenza di strutture sportive	**SI**
Prossimità a strade di grande comunicazione	**NO**
Presenza di strutture amministrative	**NO**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DATO IMMOBILIARE

1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

ASTALEGALE.NET

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	82

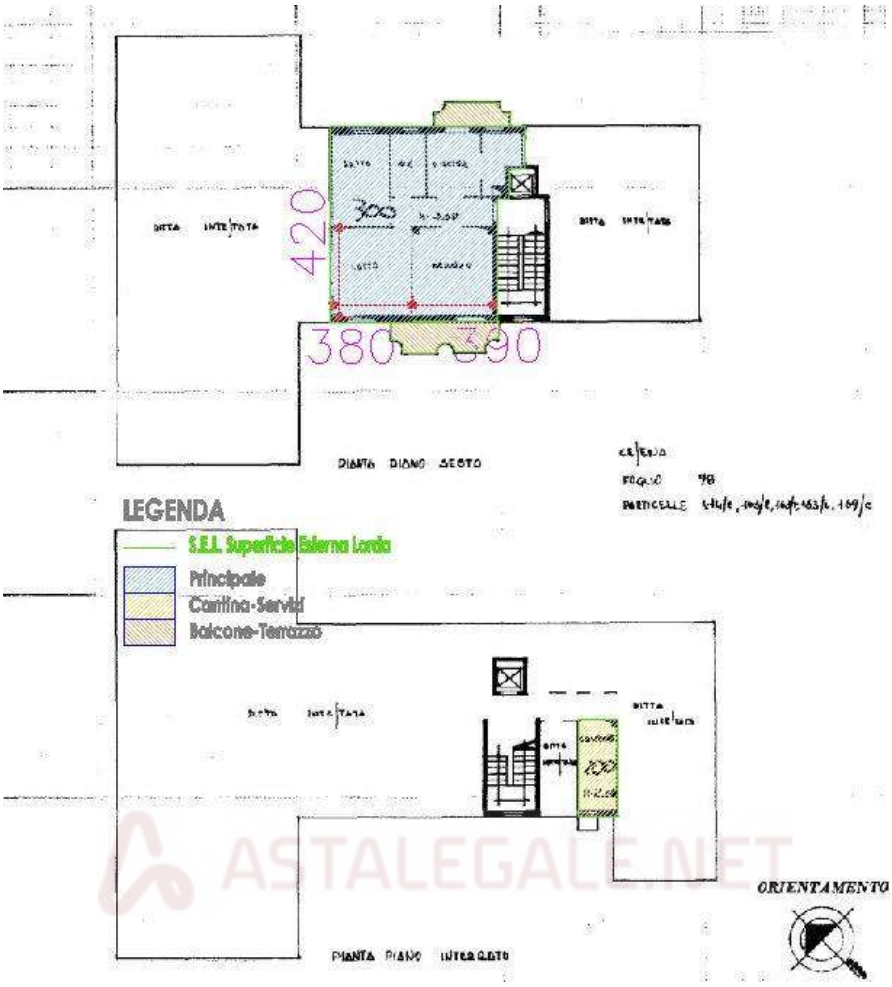
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota propr.	Sup. Comm.mq
Balcone	11	0,30		3,30
Cantina	9	0,50		4,50
Garage	12	0,50		6,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	95,80

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	**1969**
Livello di piano	**6**
N. totale dei piani	**1**
N. dei vani	**3**
N. dei servizi igienici	**1**

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**SUFFICIENTE**
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**SUFFICIENTE**

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	**ASSENTE**
Prospicienza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Prospicienza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	**NORMALE**
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	**NORMALE**
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	**NORMALE**
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	**NORMALE**
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	**PRESENTE**
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	**NORMALE**

ASTALEGALE.NET

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Sant'egidio	Sant'egidio	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		agenzia	agenzia	
Prezzo rilevato		149.000	199.000	
Prezzo adottato		135.000	180.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	1.500,00	1.500,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo di mercato (€)	135.000,00	180.000,00	
Data (mesi)	0	0	
Superficie Principale	90	120	
Sup. Sec. Balconi (mq)	0	0	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	
Sup. Sec. Soffitta	0	0	
Sup. Sec. Soffitta h.< 1,50 mt.	0	0	
Sup. Esterna (mq)	0	0	
Servizi Igienici (n.)	1	1	
Stato di Manutenzione Edificio (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Stato di Manutenzione Immobile (nomenclatore) 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	3	3	
Livello di piano (n.)	1	0	
Aria condizionata (nomenclatore) 0 assente, 1 presente	0	0	

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3 STIMA DEL VALORE

TABELLA DEI DATI

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	135.000,00	180.000,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	90,00	120,00	82,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	11,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	9,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	12,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Bagni BAG (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	1	0	6
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	2.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	20.000,000

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.500,00	1.500,00
p(POR) (euro/mq)	600,00	600,00
p(BAL)/p(SUP) (euro/mq)	450,00	450,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	750,00	750,00
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	750,00	750,00
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(LIV) (euro)	1.350,00	1.800,00
p(STMe) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (euro)	20.000,00	20.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	135.000,00	180.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-12.000,00	-57.000,00
POR (euro)	0,00	0,00
BAL (euro)	4.950,00	4.950,00
CAN (euro)	6.750,00	6.750,00
BOX (euro)	9.000,00	9.000,00
SOTT (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	2.000,00	2.000,00
LIV (euro)	6.750,00	10.800,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	**152.450,00**	**156.500,00**

PREZZI CORRETTI	152.450,00	156.500,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	**€ 155.000,00**	

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 3.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a ***€ 152.000,00.***

Il Valore di Mercato è riferito a settembre 2021.

All.D.2.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All.D.2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

All.D.2.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

COMPENDIO A -

A.1- Immobile uso ufficio, CESENA (FC) VIA VERDONI

€ 61.000,00

A.2- Immobile uso commerciale, FORLI' (FC) VIA RIO BECCA

€ 1.225.000,00

A.3- Immobile uso industriale, CAVENAGO DI BRIANZA (MB) VIA DEI CHIOSI

€ 1.538.000,00

A.4- Terreno agricolo, SAVIGNANO SUL PANARO (MO)

€ 13.000,00

A.5- Lastrico solare, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA Incluso nel punto B.1

COMPENDIO B -

B.1 Complesso commerciale, REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA

Lastrico solare sub.13 € 52.000,00
Palestra sub.17 € 988.000,00
Unità commerciale sub.18 € 559.000,00
Ristorante sub.19 € 537.000,00
Supermercato sub.21 € 1.220.000,00
Unità commerciale sub.22 € 547.000,00
Brasserie sub.23 € 128.000,00

Totale CON LASTRICO SOLARE € 4.031.000,00

B.2 Immobile uso produttivo, CESENA (FC) VIA PITAGORA

€ 2.082.000,00

COMPENDIO C -

C.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA MONTEFIORE

€ 267.000,00

C.2 Immobile uso abitativo, GRADARA (PU) VIA PIRANO

€ 175.000,00

COMPENDIO D -

D.1 Immobile uso abitativo, CESENA (FC) VIA CELINCORDIA

€ 234.500,00

D.2 Immobile uso abitativo, CESENA (FO) VIA CHIESA DI SANT'EGIDIO

€ 152.000,00

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

ASTALEGALE.NET

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 30 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009