

■ **Data della valutazione**

martedì 10/11/2020

■ **Data del rapporto**

martedì 10/11/2020

Perizia di stima

■ **Valutatore**

Ilario Rossi



■ **Oggetto**


Ufficio sito in via Mengolina n.15, Faenza (RA).

■ **Valore**

182.000,00 € Diconsi Euro centoottantaduemila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)	
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale	
Comune	FAENZA	
Indirizzo	Via Mengolina, 15	
Proprietà	Esclusiva	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 85 Part. 423 Sub. 15	
Superficie (m²)	140,05	
Valore unitario (€/m²)	1.299,54	
Valore di mercato (€)	182.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via Mengolina, 15 - Periferia nord - FAENZA (RA), Emilia Romagna, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FAENZA Comune Catastale di FAENZA

Catasto Fabbricati

Fg. 85 Part. 423 Sub. 15 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 2, 6 vani, Rendita 1.673,32 €

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	
Valutatore	Ilario Rossi Colin
Collaboratore del valutatore	Corboy

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
10/11/2020	Esame documentale Corboy Colin (Collaboratore del valutatore)
12/10/2020	Sopralluogo al bene immobile Rossi Ilario (Valutatore)
01/10/2020	Incarico Rossi Ilario (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)	

SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

Denominazione

Data inserimento	10/11/2020	Data ultima modifica	23/11/2020
Codice	20-CCO FAENZA SUB.15		
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale		
Denominazione			
Destinazione	Direzionale		
Proprietà	Esclusiva		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato		
Superficie	140,05 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



Ubicazione

Via Mengolina, 15 -
Periferia nord 48018 FAENZA - (RA)

Descrizione principale

L'immobile è ubicato in zona direzionale/commerciale/produttiva del Comune di Faenza ben servita dai principali collegamenti urbani.

Trattasi ufficio, adibito a studio dentistico, inserito in un fabbricato di recente costruzione sviluppato su tre piani fuori terra formato da struttura in c.a.

L'unità è composta da ingresso - sala d'attesa, disimpegni, ufficio, tre locali operativi, spogliatoio, vano tecnico e servizi igienici al piano primo.

Le opere di finitura interne quali pavimenti (in ceramica), rivestimenti (in ceramica), infissi (in alluminio con vetro camera) sono di buona qualità e ben conservate.

Gli impianti tecnologici quali riscaldamento, condizionamento, idraulico ed elettrico sono indipendenti ed a norma.

Provenienza e titolarità

Provenienza dell'immobile :

- Atto del 03/05/2019 Rep.9669 Notaio Dello Russo Andrea - mutamento denominazione sociale.
- Atto del 24/10/2016 - Rep.139760 Notaio Scarano Eraldo - riscatto immobili concessi in leasing.

Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 270 del 10/07/2002
DIA prot. n. 1110 del 26/09/2002
Concessione edilizia n. 438 del 31/10/2002
DIA prot. n. 1385 del 26/11/2002
DIA prot. n. 254 del 17/03/2003
Permesso di costruire n. 255 del 1/12/2003
Voltura concessioni edilizie n. 270/2002
DIA prot. n. 159 del 24/02/2004
DIA prot. n. 179 del 1/03/2004
DIA prot. n. 293 del 31/03/2004
DIA prot. n. 358 del 16/04/2004
DIA prot. n. 634 del 22/06/2004
DIA prot. n. 728 del 19/07/2004

DIA prot. n. 1014 del 11/10/2004
Permesso di costruire n. 225 del 14/12/2004
Richiesta agibilità parziale prot. n. 379 del 19/05/2005
DIA prot. n. 59 del 26/01/2007

Servitù:

- Tipiche di condominio
- Convenzione stipulata con il Comune di Ravenna in data 13/12/1984 con atto del notaio Mario Bergamini rep. n. 14806/3788 - successiva convenzione stipulata in data 01/08/1989 con atto autenticato dal medesimo notaio rep. n. 22532/5443 - atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato in data 19/12/2001 con atto del notaio Massimo Gargiulo rep. n. 112247, successivamente integrato e parzialmente sostituito dagli atti unilaterali d'obbligo edilizio autenticati dal medesimo notaio Massimo Gargiulo rispettivamente in data 19/06/2002 rep. n. 115581 e in data 03/08/2004 rep. n. 126566.

Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.

Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.

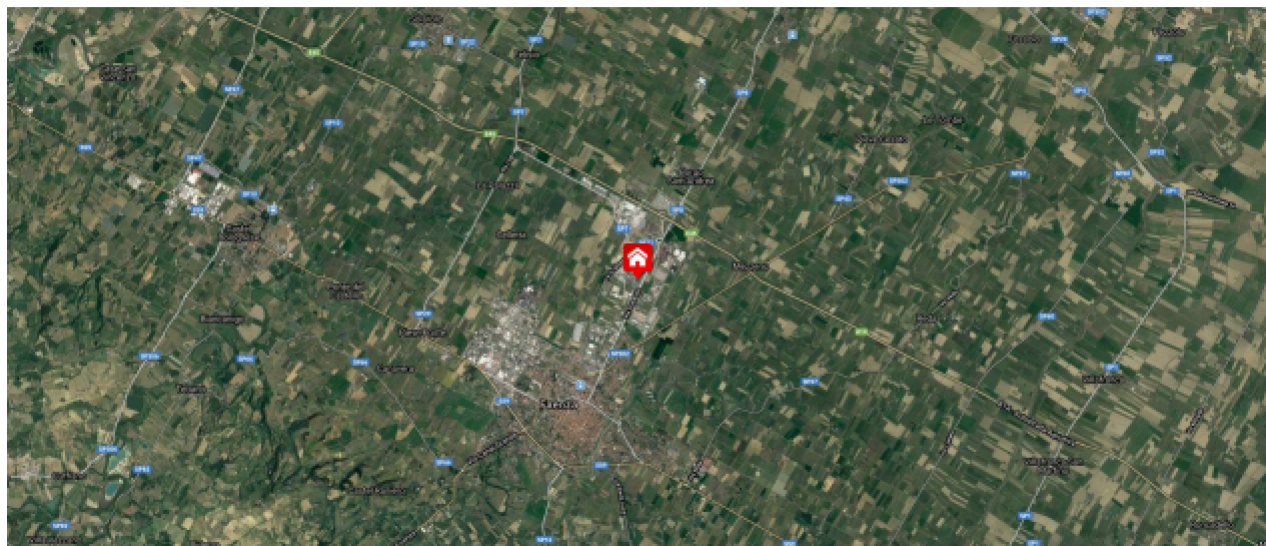
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

Ubicazione

Regione	Emilia Romagna	Provincia	RA
Comune	FAENZA		
Zona	Periferia nord		
Indirizzo	Via Mengolina		
Civico	15	Cap	48018
Latitudine	44° 18' 45,9720"	Longitudine	11° 53' 51,2880"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	140,05	1,00	140,05
Totale Superficie (m²)		140,05		140,05
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	140,05	S1	1,00	140,05
Totale per piano	140,05			140,05

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	140,05	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	140,05	m²	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 30.000,00 da 2 a 3 = 12.500,00

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	10/11/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

■ **Denominazione**

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Destinazione	Direzionale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	FAENZA	Provincia	RA
Località/Fraz./Zona	Periferia nord		
Posizione	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato urbano	Categoria	Usato
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Tipologia edile**

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	140,05/140,05	100,00
Superficie principale	S1/SUP	140,05/140,05	100,00

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 1 Elaborato planimetrico del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Elenco subalterni del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Planimetria sub.15 del 19/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 4 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Esterni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 8 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Interni del 10/11/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 12 Visura sub.15 del 19/10/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di FAENZA Comune catastale di FAENZA

Catasto Fabbricati

Fg. 85 Part. 423 Sub. 15 Categoria A10 -Uffici e studi privati Consistenza 6 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Fotografie esterni

N. 4 - Esterni



N. 5 - Esterni



N. 6 - Esterni



N. 7 - Esterni

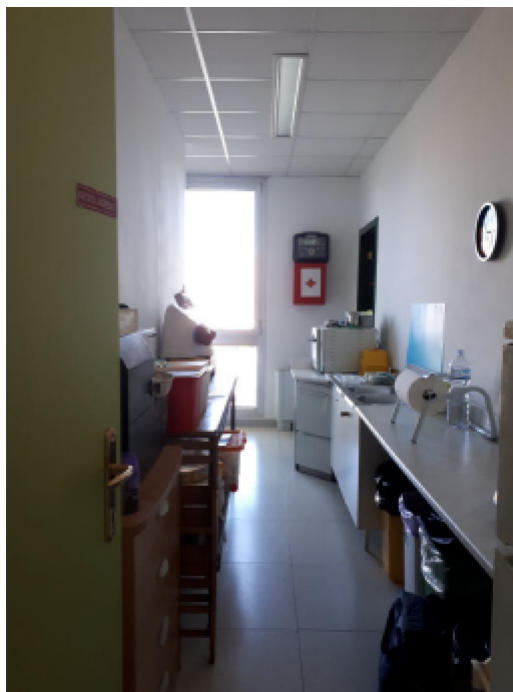


■ Fotografie locali interni

N. 8 - Interni



N. 9 - Interni



N. 10 - Interni



N. 11 - Interni



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	FAENZA	Provincia di	RA
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di FAENZA (D458)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		85	423	15	A10 -Uffici e studi privati	2	6 vani	1.673,32	141,00
Totali								1.673,32	141,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 85 Part. 423 Sub. 15 (Bene principale) Situazione in atti al 19/10/2020

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 141,00 m²

Documenti di riferimento

N.12 - Visura sub.15 del 19/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in FAENZA (RA) - Periferia nord, Via Mengolina, 15, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/11/2020.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
10/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi.		
10/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Con sopralluogo effettuato in data 12/10/2020, sulla scorta dei grafici esaminati (sole planimetrie catastali), si è verificata la rispondenza dimensionale planivolumetrica dell'edificio con gli stessi. Si precisa che non siamo in possesso dei grafici relativi ai titoli abilitativi e per tale valutazione si sono utilizzate le sole planimetrie catastali da noi reperite; pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Ufficio privato o studio professionale - FAENZA (RA) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Ufficio al piano primo composto da un vano oltre anti-bagno e bagno finestrato e relativo posto auto scoperto al piano terra.	
Destinazione	Direzionale	
Superficie commerciale (SUP)	79,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Prezzo richiesto	85.500,00 €	
Nota Prezzo	Offerta in vendita 95.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 85.500,00	

■ Ufficio privato o studio professionale - FAENZA (RA) - Comparabile B

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Ufficio in vendita al piano primo costituito da un ampio e luminoso open space dotato di grandi finestre per cui comodamente divisibile in piu' vani, oltre a bagno e terrazzo.	
Destinazione	Direzionale	
Superficie commerciale (SUP)	92,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Prezzo richiesto	144.000,00 €	
Nota Prezzo	Offerta in vendita 160.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa 10%) Valore di mercato 144.000,00	

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	85.500,00	144.000,00		-
Superficie principale (S1) m ²	74,20	84,50		140,05
Superficie balconi (SUB) m ²		25,00		
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²	12,00			
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	1	3		2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
----------------	----------------------------

Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie posto auto scoperto	0,400

■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(S1) = 85.500,00 * 1,00 / 79,00 = 1.082,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 144.000,00 * 1,00 / 92,00 = 1.565,22 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.565,22 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.082,28 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.082,28 * 1,00 = 1.082,28$$

$$p_B(S1) = 1.082,28 * 1,00 = 1.082,28$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.082,28 * 0,30 = 324,68$$

$$p_B(SUB) = 1.082,28 * 0,30 = 324,68$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

$$[i(PS)] = 0,40 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(PS) = 1.082,28 * 0,40 = 432,91$$

$$p_B(PS) = 1.082,28 * 0,40 = 432,91$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	30.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	12.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 30.000,00$$

$$p_B(\text{STM}) = 12.500,00$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie principale (S1)	1.082,28	1.082,28	
Superficie balconi (SUB)	324,68	324,68	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	432,91	432,91	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		85.500,00		144.000,00	
Superficie principale (S1)	(140,05-74,20)	71.268,14	(140,05-84,50)	60.120,65	
Superficie balconi (SUB)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-25,00)	-8.117,10	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,00-12,00)	-5.194,94	(0,00-0,00)	0,00	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-1)	30.000,00	(2-3)	-12.500,00	
Prezzo corretto		181.573,20		183.503,55	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(183.503,55 - 181.573,20) * 100] / 181.573,20 = 1,06\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(181.573,20 + 183.503,55) / 2 = 182.538,37$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	182.538,37


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

182.000,00 €

Diconsi Euro centoottantaduemila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA) il Valore di mercato alla data di stima del 10/11/2020 è pari a 182.000,00 € per 140,1 m ² pari a 1.299,07 €/m ²	 182.000,00
Totale		182.000,00
Totale Lotti		182.000,00

FIRME

Ilario Rossi



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	5
Lotto 1	
Ufficio privato o studio professionale Via Mengolina, 15 - 48018 - FAENZA (RA)	
Scheda immobile	6
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	11
Documenti	12
Consistenza catastale	15
Valutazione	16
Due diligence	16
Comparabili	17
Market Comparison Approach	18
Risultati della valutazione	21
Quadro riassuntivo	21
Firme	21