Agenzia Entrate

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06-477751 www.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima di un immobile residenziale sito nel Comune di Cesenatico in Viale Andrea Mantegna, 19.

Direzione Provinciale di Forlì Cesena – Ufficio Provinciale-Territorio
Corso Mazzini 17 – 47121 Forlì - Tel. 0543 095111 Fax 0543 095366 e-mail:dp.forlicesena.uptforlicesena@agenziaentrate.it

committente

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN L.C.A.
Via Toscana, 12 –00187 Roma
PEC: entecri@cert.entecri.it

Relazione di stima di un immobile residenziale sito nel Comune di Cesenatico.

Committente: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a.

INDICE

PREMESSA 2

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE 2

1 Notizie di carattere generale 2
2 Caratteristiche dell'immobile e utilizzo 3
3 Identificazione catastale 6
4 Consistenza 7

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE 8

5 Descrizione urbanistica 8
  5.1 Precedenti Autorizzativi 9
6 Dati territoriali 9
7 Certificazione di Conformità 9

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE 9

8 Criteri e metodologie estimative 9
9 Individuazione dello scopo della stima 10
10 Analisi del mercato immobiliare 10
  10.1 Analisi generale del mercato 10
  10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento 11
11 Metodologia estimativa adottata 11
12 Procedimento derivato dal Market Comparison Approach 12
  12.1 Analisi del campione per la determinazione del valore. 13
  12.2 Valore dell'abitazione. 13

CONCLUSIONI 14

PREMESSA

La presente stima è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio dall'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a., in applicazione dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulata tra l'Agenzia delle Entrate ed il medesimo Ente in data 03/07/2019 protocollo n. 38675.
La valutazione riguarda la determinazione del *"più probabile valore di mercato"*, con riferimento all'attualità, di un appartamento sito nel Comune di Cesenatico, in capo all'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa e all'Avis Comunale di Cesenatico.

Documentazione trasmessa dalla Committenza:

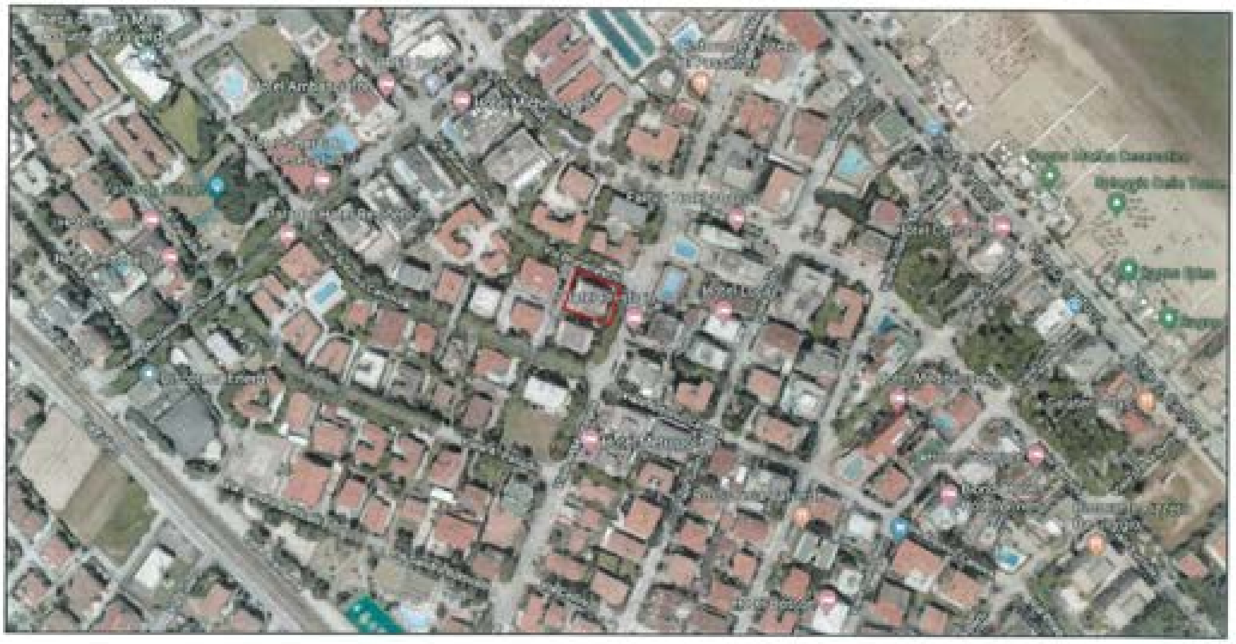
- Perizia giurata redatta in data 18/06/2015 dal Geom. Bazzocchi Ivan.

Per procedere alla determinazione del valore richiesto, è stato eseguito un sopralluogo interno ed esterno in data 22/07/2019, con la presenza del Funzionario Pierpaolo Scarpino dell'Ente CRI.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

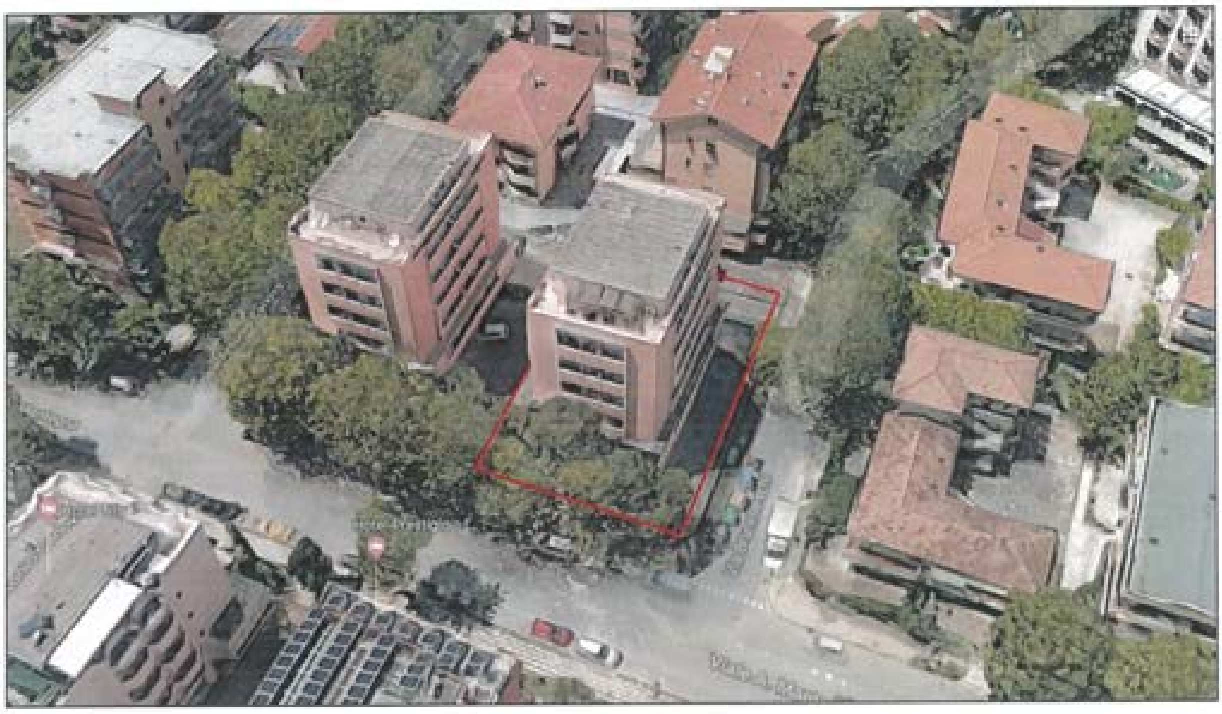
Il bene oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Cesenatico località Valverde, in Viale Andrea Mantegna 19, ad angolo con la Via Brunelleschi, facente parte di un complesso condominiale denominato "Rondine B".
La zona, risulta essere prevalentemente a carattere turistico-balneare e dista circa 2 Km dal centro cittadino e circa 250 mt dal mare.



Vista aerea della zona – Forlì Viale Mantegna, 19

2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E UTILIZZO

Trattasi di un appartamento di un complesso condominiale di sei piani fuori terra oltre ad un attico ed un interrato, posto al secondo piano con vano cantina al seminterrato e posto auto scoperto insistente nell'area cortilizia condominiale.



A seguito del sopralluogo effettuato in data 22/07/2019, sulla scorta della documentazione depositata agli atti di questa Agenzia, nonché di quella fornita dall'Ente Committente, si è accertato quanto di seguito riportato.

L'appartamento sito al piano secondo, servito dalle scale ed ascensore condominiale, risulta così composto: ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale di altezza mt. 3.00 e due balconi. Cantina al piano interrato con altezza mt. 2,30. Posto auto scoperto di circa mq. 12 su corte comune assegnato con delibera condominiale.

Risulta servito dalle dotazioni impiantistiche di base quali elettrico, idrico, telefonico e di riscaldamento con radiatori in ghisa montati a parete, serviti da una caldaia murale montata nel cucinotto, mentre nel bagno è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda.

Gli infissi esterni sono in legno di abete verniciato bianco con vetri ad una camera ed avvolgibili in plastica mentre le porte interne sono in legno di tipo tamburate.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo e conservativo, risulta in mediocri condizioni, necessitante di opere di manutenzione ordinaria.

All'attualità l'immobile risulta sfitto ed ammobiliato.

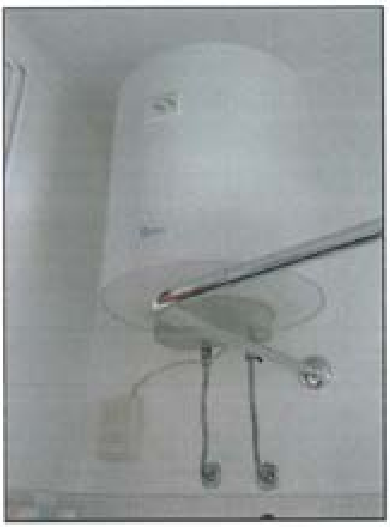


Foto relative al sopralluogo del 22/07/2019

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in argomento risulta attualmente identificato e censito, come riportato nelle seguenti tabelle:

Catasto Terreni:

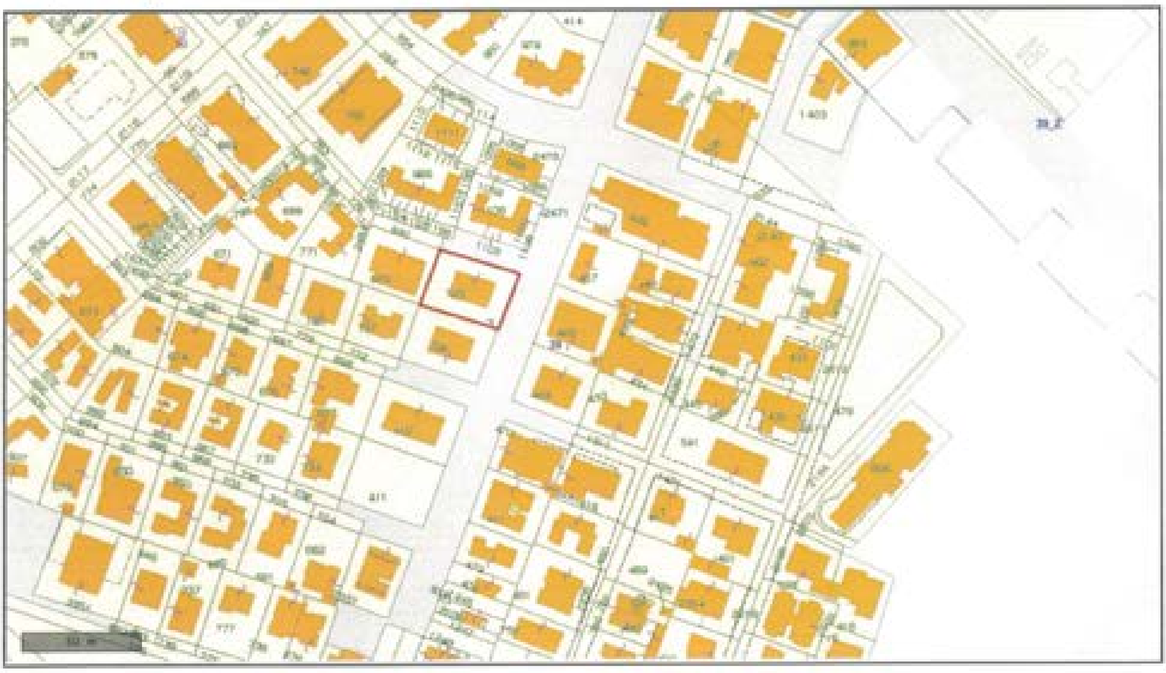
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Euro	
					Dominicale	Agrario
39	725	Ente Urbano	--	824	--	--

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro
39	725	6	A/3	5	3,5 vani	343,44

La suddetta particella risulta intestata alla seguente ditta:

- ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede in Roma – c.f. 01906810583 – Proprietà per ½;
- AVIS COMUNALE DI CESENATICO, con sede in Forlì – c.f. 900181550400 - Proprietà per ½.



Estratto di mappa catastale : Comune di Cesenatico - Foglio 39 Particella 725.

4 CONSISTENZA

Nella tabella successiva si è individuata la "superficie commerciale" del complesso da stimare, espressa come somma delle superfici lorde reali, coperte e scoperte, opportunamente ragguagliate in base alle indicazioni del Dpr 138/98 e secondo gli usi locali. Le superfici di riferimento sono state desunte graficamente dalle planimetrie presentate presso questo Ufficio e valide all'attualità.

Destinazione dei Locali	Superficie Lorda	Coeff. ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento	mq. 44,74	1,00	**mq. 44,74**
Balconi	mq. 11,14	0,30	**mq. 3,34**
Cantina	mq. 6,44	0,25	**mq. 1,61**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t			***mq. 50,00***

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

5 DESCRIZIONE URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente, il terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'oggetto di stima, all'attualità, risulta ricadere all'interno degli ambiti urbanizzati:

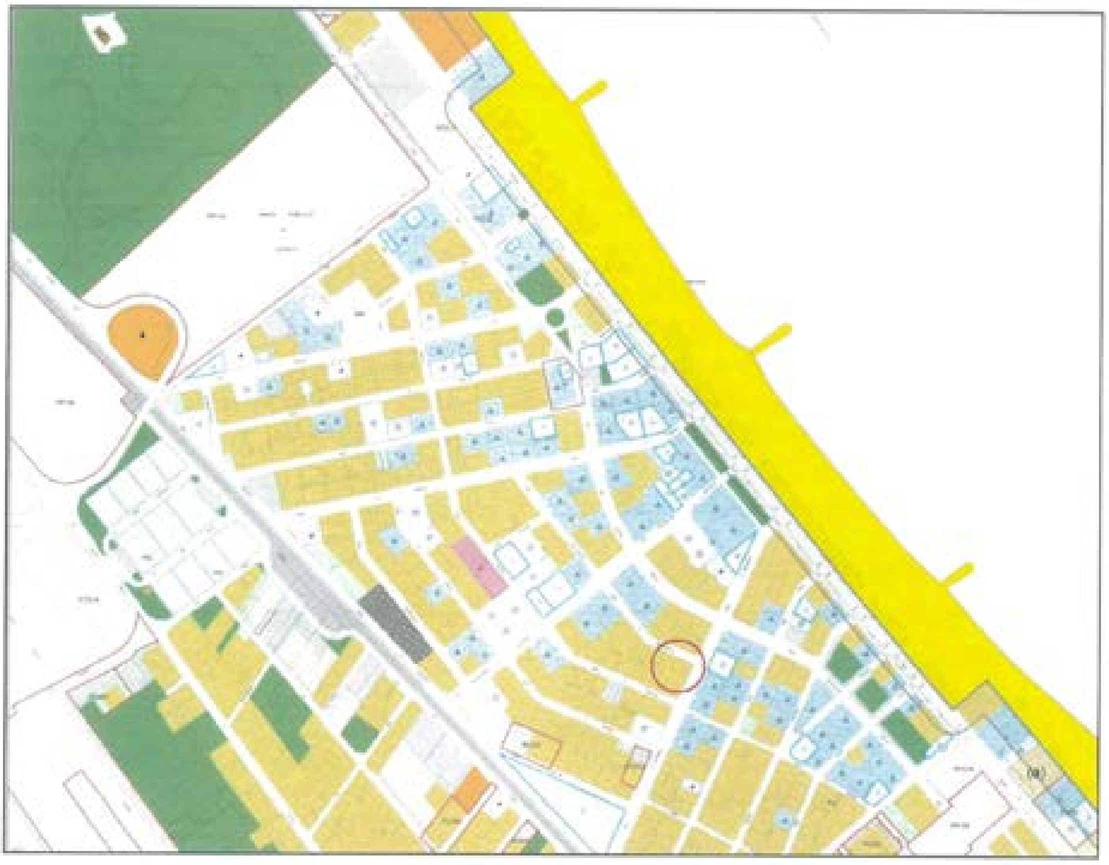
•Sottozona B1 – Residenziale di completamento permanente e stagionale.

Tali sottozone comprendono le parti di territorio, sia nella parte costiera che nelle frazioni, quasi completamente edificate, a prevalente destinazione residenziale.

Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

È ammesso nelle zone "B1" il recupero degli edifici esistenti e condonati, destinati ad uso pertinenziale accessorio e collocati nell'area di pertinenza degli edifici, mediante interventi comprendenti anche la demolizione e ricostruzione



PRG – Tav. Foglio 10

5.1 *Precedenti Autorizzativi*

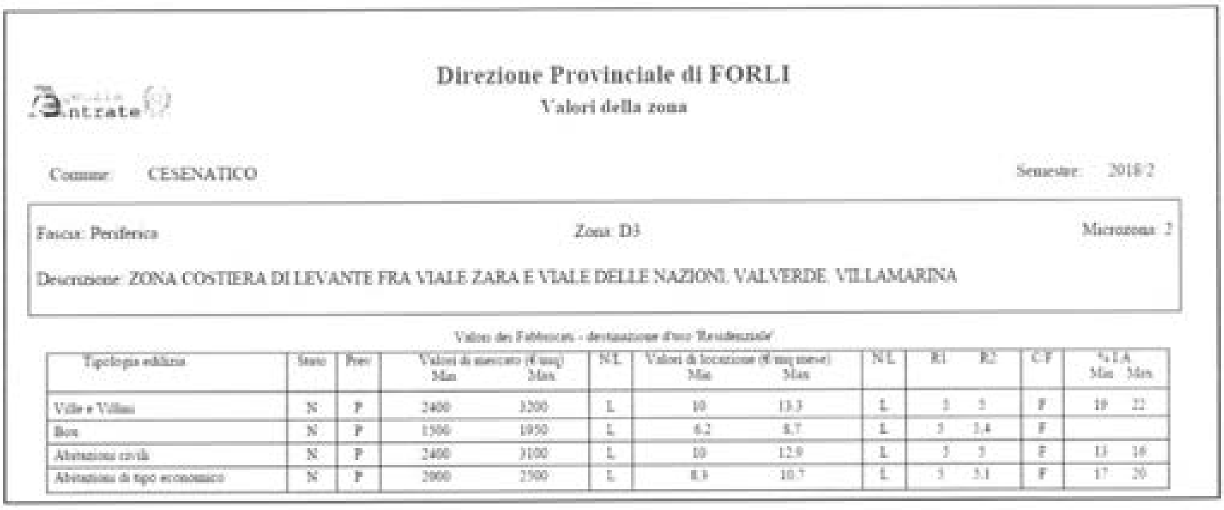
L'edificio è stato edificato in ragione della licenza edilizia n° 334 del 20/07/1967 e dichiarato abitabile in data 25/05/1972.

Inoltre il Comune di Cesenatico ha rilasciato i seguenti titoli autorizzativi:

- Variante prot. 8342 del 16/08/1968;
- Variante prot. 3930 del 27/04/1970;
- Variante prot. 6129 del 25/05/1971;
- Concessione in sanatoria prot. 1027 del 12/09/1990;
- Concessione in sanatoria prot. 44 del 10/10/1994.

6 DATI TERRITORIALI

Il terreno in argomento risulta compreso nella zona O.M.I. D3– Fascia Periferica, del Comune di Cesenatico.
Nella tabella seguente sono riportate le quotazioni "OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare", curato da quest'Ufficio, relative alla zona e alle varie tipologie, riferite al secondo semestre 2018 per lo stato manutentivo *"normale-usato"*.



Direzione Provinciale di FORLI
Valori della zona

Comune: CESENATICO
Semestre: 2018/2

Fascia: Periferica
Zona: D3
Microzona: 2

Descrizione: ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L	R1	R2	C/F	% I.A. Min	Max
Ville e Villini	N	P	2400	3200	L	10	13.3	L	5	5	F	19	22
Box	N	P	1500	1950	L	6.2	8.7	L	5	3,4	F		
Abitazioni civili	N	P	2400	3100	L	10	12.9	L	5	5	F	13	16
Abitazioni di tipo economico	N	P	2000	2500	L	8.3	10.7	L	5	5,1	F	17	20

7 CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

Per il bene in oggetto non sono stati forniti dall'Ente committente certificazioni di conformità.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

- Scopo della stima ed individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
- Scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
- Individuazione dei necessari elementi di riferimento.

9 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione di stima ha per scopo la determinazione del *"più probabile valore di mercato"*, con riferimento all'attualità, di un immobile residenziale sito nel Comune di Cesenatico, al fine di procedere all'alienazione del bene.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un bene può essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti (compratore e venditore) non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a condizione che si realizzino alcune condizioni di contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:
a) esistenza di beni similari al bene da stimare;
b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
c) conoscenza dei prezzi di compravendita/redditi di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).

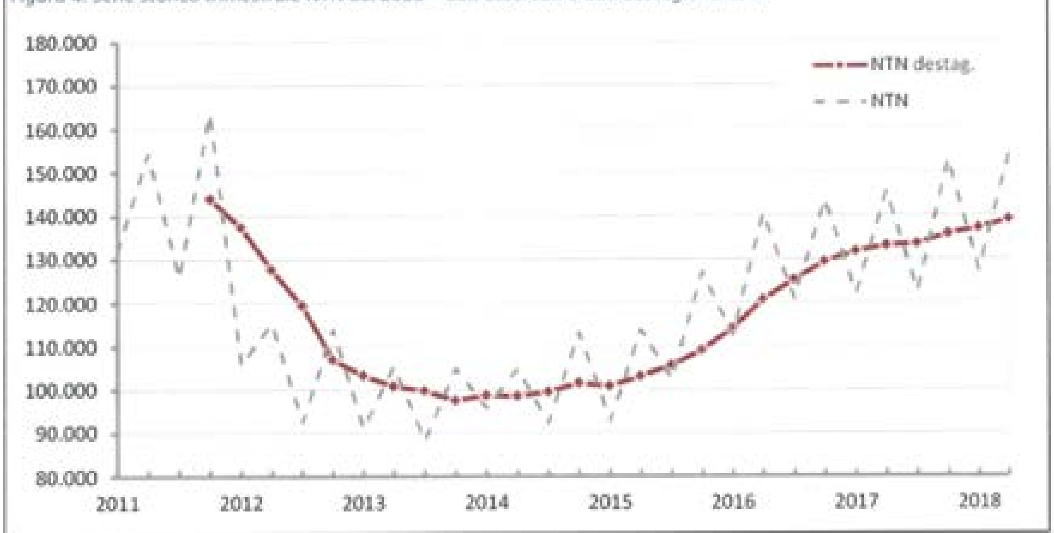
10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di ricercare il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato risulta necessario procedere con un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale.

10.1 Analisi generale del mercato

Dai dati riportati nella Statistica Trimestrale relativa al II trimestre 2018, pubblicata a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della nostra Agenzia, si evince il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra aprile e giugno di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 153.693 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 5,6%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre. La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori, per quanto con una differenza meno evidente rispetto al trimestre precedente (+5,9%, contro il +5,1% dei capoluoghi di provincia, nonostante ciò, in ben tre macroaree su cinque (Nord Est, Sud e Isole) sono i capoluoghi a crescere di più (rilevante il +10,4% dei capoluoghi del Nord Est). In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord che spicca sia in termini di volumi (quasi il 55% del totale delle compravendite si concentra in quelle aree del Paese), sia come dinamica (il Nord segna un +7%, rispetto al +3,3% del Centro-Sud).

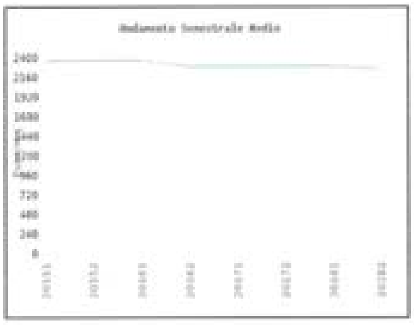
Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

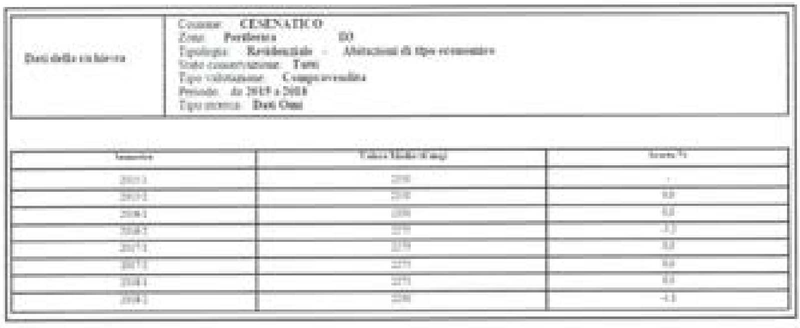


10.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Dopo aver analizzato nel paragrafo precedente la tendenza generale del mercato immobiliare nazionale, si procede ora ad un'analisi dell'andamento del mercato locale e delle quotazioni immobiliari di riferimento che analizzano il periodo dall'anno 2015 fino al 2018.

Nello specifico, con riferimento al Comune di Cesenatico, è stato analizzato l'andamento semestrale medio, registrato con riferimento alla destinazione "abitazioni di tipo economico".





Dati della richiesta	Comune: CESENATICO Zona: Periferica [illegible] Tipologia: Residenziale - Abitazioni di tipo economico Stato conservazione: Tutti Tipo valutazione: Compravendita Periodo: da 2015 a 2018 Tipo ricerca: Dati Omi

Dall'analisi di tali informazioni si evince una inflessione dei valori subita nell'anno 2016 per un -3.2% e nell'ultimo semestre del 2018 pari a circa un -1,1%.

11 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La valutazione è stata effettuata sulla base dei dati indicati e per quanto attiene alla metodologia estimativa da seguire per la determinazione del *"più probabile valore di mercato"* del bene in argomento, sono stati utilizzati i seguenti procedimenti estimativi:

- ***Procedimento pluriparimetrico derivato del Market Comparison Approach.***

12 PROCEDIMENTO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

Nell'ambito dei procedimenti comparativi pluriparametrici, quello derivato dal MCA (*Market Comparison Approach*) si fonda sul principio che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
Dette caratteristiche, che possono essere quantitative misurabili (come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo implicito".
Ai fini della comparazione si avrà da un lato il **subject** (oggetto della stima) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La raccolta e l'elaborazione dei dati segue 5 fasi:

1. Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables) e indicazione delle caratteristiche rilevanti (sia dei comparables che del subject) - *vedi allegato n. 1/A*;
2. *Riallineamento dei dati e test di ammissibilità - vedi allegato n. 1/B* - Le caratteristiche dei comparables debbono essere di norma riallineate a quelle del subject, con riferimento all'epoca del dato e alla localizzazione generale. Per il riallineamento si farà riferimento alla Banca Dati OMI;
3. *Redazione della Tabella dei dati - vedi allegato n. 1/C* - Compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, attribuisce i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative;
4. *Redazione della tabella dei prezzi impliciti - vedi allegato n. 1/C* - Stima dei prezzi impliciti correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa;
5. *Determinazione del valore di mercato e verifica dei risultati - vedi allegato n. 1/D:*
   a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del subject e la corrispondente quantità (o punteggio) dei comparables.
   b. Calcolo della correzione dei prezzi dei comparables in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
   c. Calcolo del valore di mercato del subject come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.
   d. Calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei comparables e la media aritmetica degli stessi. Gli scostamenti devono essere compresi nell'alea estimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima (nella fattispecie 10%).

Di seguito vengono riportate le risultanze delle attività sopra descritte.

12.1 Analisi del campione per la determinazione del valore.

I valori desunti dall'indagine e di seguito riportati sono relativi a recenti transazioni immobiliari di abitazioni residenziali, ubicate nel medesimo condominio dell'immobile oggetto di stima.

Si riportano di seguito i riferimenti economici dei *comparables* utilizzati:

Ca) Atto di compravendita notaio Valentina Buglione, del 27/02/2017, repertorio/raccolta 2898/2158. La compravendita riguarda un'abitazione e un posto auto coperto, avente una superficie ragguagliata di mq. 65, ubicata in Cesenatico, Viale Mantegna, 19, sita nel medesimo condominio del subject e censiti in Catasto al foglio 39 particella 725 subb. 3 - 24, zona OMI D3. Prezzo dichiarato € 120.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/$_{\text{mq.}}$ 1.846,15**;

Cb) Atto di compravendita notaio Cristina Scozzoli, del 10/01/2019, repertorio/raccolta 27569/16569. La compravendita riguarda un'abitazione, avente una superficie ragguagliata di mq. 51, ubicata in Cesenatico, Viale Mantegna, 19, sita nel medesimo condominio del subject e censita in Catasto al foglio 39 particella 725 sub. 10, zona OMI D3. Prezzo dichiarato € 114.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/$_{\text{mq.}}$ 2.235,29**;

Cc) Atto di compravendita notaio Alessandro Torroni, del 29/03/2017, repertorio/raccolta 17097/11119. La compravendita riguarda un'abitazione, avente una superficie ragguagliata di mq. 50, ubicata in Cesenatico, Viale Mantegna, 19, sita nel medesimo condominio del subject e censita in Catasto al foglio 39 particella 725 sub. 14, zona OMI D3. Prezzo dichiarato € 85.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/$_{\text{mq.}}$ 1.700,00**;

Cd) Atto di compravendita notaio Cristiano Masi, del 08/02/2016, repertorio/raccolta 91802/26605. La compravendita riguarda un'abitazione, avente una superficie ragguagliata di mq. 54, ubicata in Cesenatico, Viale Mantegna, 19, sita nel medesimo condominio del subject e censita in Catasto al foglio 39 particella 725 sub. 17, zona OMI D3. Prezzo dichiarato € 118.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/$_{\text{mq.}}$ 2.185,19**;

L'elaborazione dei dati secondo l'MCA ha restituito il più probabile valore di mercato, riferito all'abitazione pari ad € 101.470,00 corrispondenti ad €/$_{\text{mq.}}$ 2.029,40 – *vedi allegato n. 1/D*;

12.2 Valore dell'abitazione.

Il più probabile valore di mercato riferito all'abitazione sita al secondo piano con annessa cantina al piano seminterrato risulta pari ad € 101.000,00 in c.t. **(Euro: Centounomila/00)**

Il valore così determinato si ritiene comprensivo degli spazi comuni e del posto auto assegnato con delibera condominiale.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata redatta in conformità ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare prot. n. 38675 del 03/07/2019, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a.
Scopo della stima è la determinazione del *"più probabile valore di mercato"*, con riferimento all'attualità, del bene sito nel Comune di Cesenatico, in Viale Andrea Mantegna, 19 di cui al foglio 39 particella 725 sub. 6 al fine di procedere alla sua alienazione.

Alla luce delle considerazioni esposte e dei calcoli effettuati attraverso il *procedimento comparativo pluriparametrico derivato dell'M.C.A.* si è giunti alla seguente determinazione:

Valore abitazione € 101.000,00 (Euro: Centounomila/00)

Si precisa che la stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo effettuato in data 22/07/2019 non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.
Si precisa, infine, che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa, nonché al punto 9 del presente elaborato e non può essere utilizzata per altri scopi.

Forlì, 23 settembre 2019

Il Responsabile Tecnico
Silvia MORICI
(firmato digitalmente)

Il Capo Ufficio Provinciale-Territorio
Alberto MERCATALI
firma per delega del Direttore Provinciale
Natale Antonino GALASSO
(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n° 4 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

1 **File MCA – ABITAZIONE**

2 **PLANIMETRIA**

3 **ESTRATTO DI MAPPA**

4 **FOTO AEREA**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Forlì-Cesena - Ufficio provinciale - Territorio

Corso Giuseppe Mazzini, 17 - CAP 47121 - Tel. 0543 095111 - Fax 0543 095366 - email: dp.forlicesena.uptforlicesena@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C$_i$ = *comparables*)										**IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)**	
Immobili Residenziali			**Ca**		**Cb**		**Cc**		**Cd**					
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi		Atto Notaio Antonella Buglione rep/racc 2898/2158		Atto Notaio Cristina Scozzoli rep/racc 27569/16569		Atto Notaio Alessandro Torroni rep/racc 17097/11115		Atto Notaio Cristiano Masi rep/racc 91802/26806					
	Prezzo o valore assunto (€)		120.000,00		114.000,00		85.000,00		118.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2017		1°/2019		1°/2017		1°/2016				1°/2019	
	Comune		Cesenatico		Cesenatico		Cesenatico		Cesenatico				Cesenatico	
	Indirizzo	Toponimo	Viale Mantegna		Viale Mantegna		Viale Mantegna		Viale Mantegna				Viale Mantegna	
		Numero civico	19		19		19		19				19	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-				-	
		Foglio	39		39		39		39				39	
		Part.lle	725		725		725		725				725	
		Subalterno	3 - 34		10		14		17				6	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D3		D3		D3		D3				D3	
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m^2	2.050,00		2.000,00		2.050,00		2.100,00					
		Massimo €/m^2	2.500,00		2.500,00		2.500,00		2.600,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m^2	2.000,00		2.000,00		2.000,00		2.000,00				2.000,00	
	1°/2019	Massimo €/m^2	2.500,00		2.500,00		2.500,00		2.500,00				2.500,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	65,00	Superficie in m^2	51,00	Superficie in m^2	50,00	Superficie in m^2	54,00			Superficie in m^2	50,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale				Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Economica		Economica		Economica				Economica	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Normale		Normale				Normale	
	Livello di piano dell'u.i.		Primo		Intermedio con ascensore		Intermedio con ascensore		Intermedio con ascensore				Secondo con ascensore	
	Orientamento prevalente dell'u.i.		NE-NO		SE-SO		SE-SO		SE-SO				SE-SO	
	Stato manutentivo dell'u.i.		Normale		Normale		Scadente		Normale				Normale	
	Ascensore		Presente		Presente		Presente		Presente				Presente	
	Numero di affacci		Due		Due		Due		Due				Due	
	Qualità distributiva		Scadente		Scadente		Scadente		Normale				Scadente	
	Numero WC		Uno		Uno		Uno		Uno				Uno	

FILE MCA – ABITAZIONE
Tabella A – Immobili in comparazione

ALLEGATO
N° 1/A

Direzione Provinciale di Forlì-Cesena - Ufficio provinciale - Territorio

Corso Giuseppe Mazzini, 17 - CAP 47121 - Tel. 0543 095111 - Fax 0543 095366 - email: dp.forlicesena.uptforlicesena@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI		D3	D3	D3	D3			D3	
Prezzo rilevato (€)		120.000,00	114.000,00	85.000,00	118.000,00			V_{OMI} min. - €/m²	2.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2017		1°/2017	1°/2016			V_{OMI} max - €/m²	2.500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparable)	2.275,00		2.275,00	2.350,00			C' (€/m²) (da scadente a normale)	400,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable)	0,99		0,99	0,96			C'' (€/m²) (da normale a ottimo)	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparable all'epoca stima)	2.250,00		2.250,00	2.250,00			Epoca stima	1°/2019
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00		1,00	1,00			Valore centrale OMI - €/m² (zona ed epoca subject)	2.250,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		65	51	50	54			50	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.846,15	2.235,29	1.700,00	2.185,19			Prezzo min. ammissibile - €/m² (V_{OMI} min - C')	1.600,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.825,87		1.681,32	2.092,20			Prezzo max ammissibile - €/m² (V_{OMI} max + C'')	2.900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		118.681,32		84.065,93	112.978,72			p'c min - €	1.681,32
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI				

Il range dei valori min-max viene ampliato, in misura dei costi unitari necessari per portare lo stato manutentivo da scadente a ottimo

Valore OMI min – C' < p'ci < Valore OMI max + C''

dove:

VOMImin = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

VOMImax = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

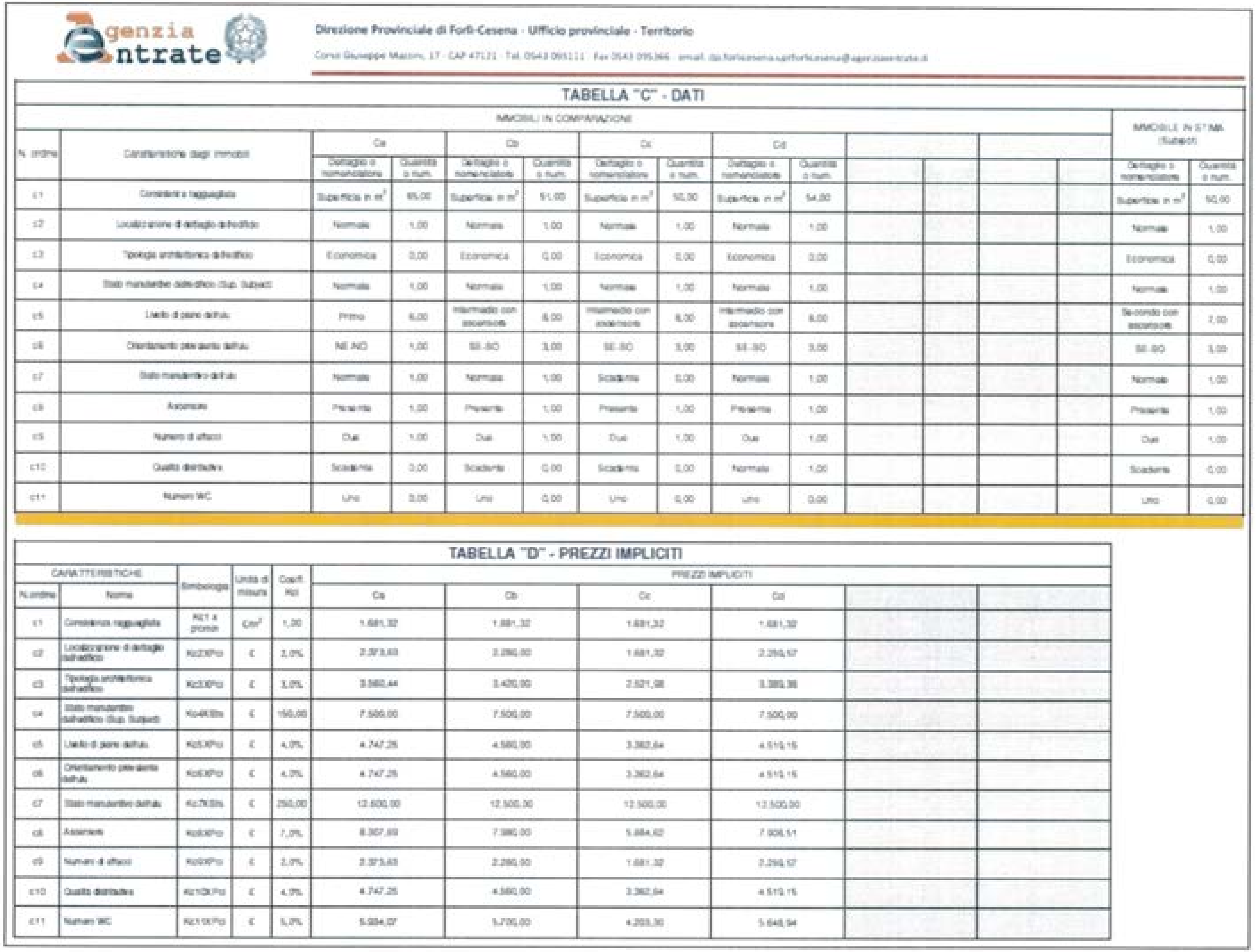
C' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'immobile da "scadente" a "normale";

C'' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "normale" a "ottimo".

Si è assunto C' = C'' = Cr/2.

FILE MCA – ABITAZIONE
Tabella B – Test ammissibilità

ALLEGATO
N° 1/B



Direzione Provinciale di Forlì-Cesena · Ufficio provinciale · Territorio
Corso Giuseppe Mazzini, 17 · CAP 47121 · Tel. 0543 095111 · Fax 0543 095366 · email: dp.forlicesena.upforlicesena@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd							
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	65,00	Superficie in m^2	51,00	Superficie in m^2	50,00	Superficie in m^2	54,00					Superficie in m^2	50,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00					Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00					Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00					Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'u.i.u.	Primo	6,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00					Secondo con ascensore	7,00
c6	Orientamento prevalente dell'u.i.u.	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00					SE-SO	3,00
c7	Stato manutentivo dell'u.i.u.	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00					Normale	1,00
c8	Ascensore	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00					Presente	1,00
c9	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00					Due	1,00
c10	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00					Scadente	0,00
c11	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00					Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Ki	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x prcmm	€/m²	1,00	1.681,32	1.681,32	1.681,32	1.681,32		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPo	€	2,0%	2.373,63	2.280,00	1.681,32	2.259,57		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPo	€	3,0%	3.560,44	3.420,00	2.521,98	3.389,36		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4KSs	€	150,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00		
c5	Livello di piano dell'u.i.u.	Kc5XPo	€	4,0%	4.747,25	4.560,00	3.362,64	4.519,15		
c6	Orientamento prevalente dell'u.i.u.	Kc6XPo	€	4,0%	4.747,25	4.560,00	3.362,64	4.519,15		
c7	Stato manutentivo dell'u.i.u.	Kc7KSs	€	250,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00		
c8	Ascensore	Kc8XPo	€	7,0%	8.307,69	7.980,00	5.884,62	7.908,51		
c9	Numero di affacci	Kc9XPo	€	2,0%	2.373,63	2.280,00	1.681,32	2.259,57		
c10	Qualità distributiva	Kc10XPo	€	4,0%	4.747,25	4.560,00	3.362,64	4.519,15		
c11	Numero WC	Kc11XPo	€	5,0%	5.934,07	5.700,00	4.203,30	5.648,94		

FILE MCA – ABITAZIONE
Tab. C - Dati; Tab. D – Prezzi impliciti

ALLEGATO
N° 1/C

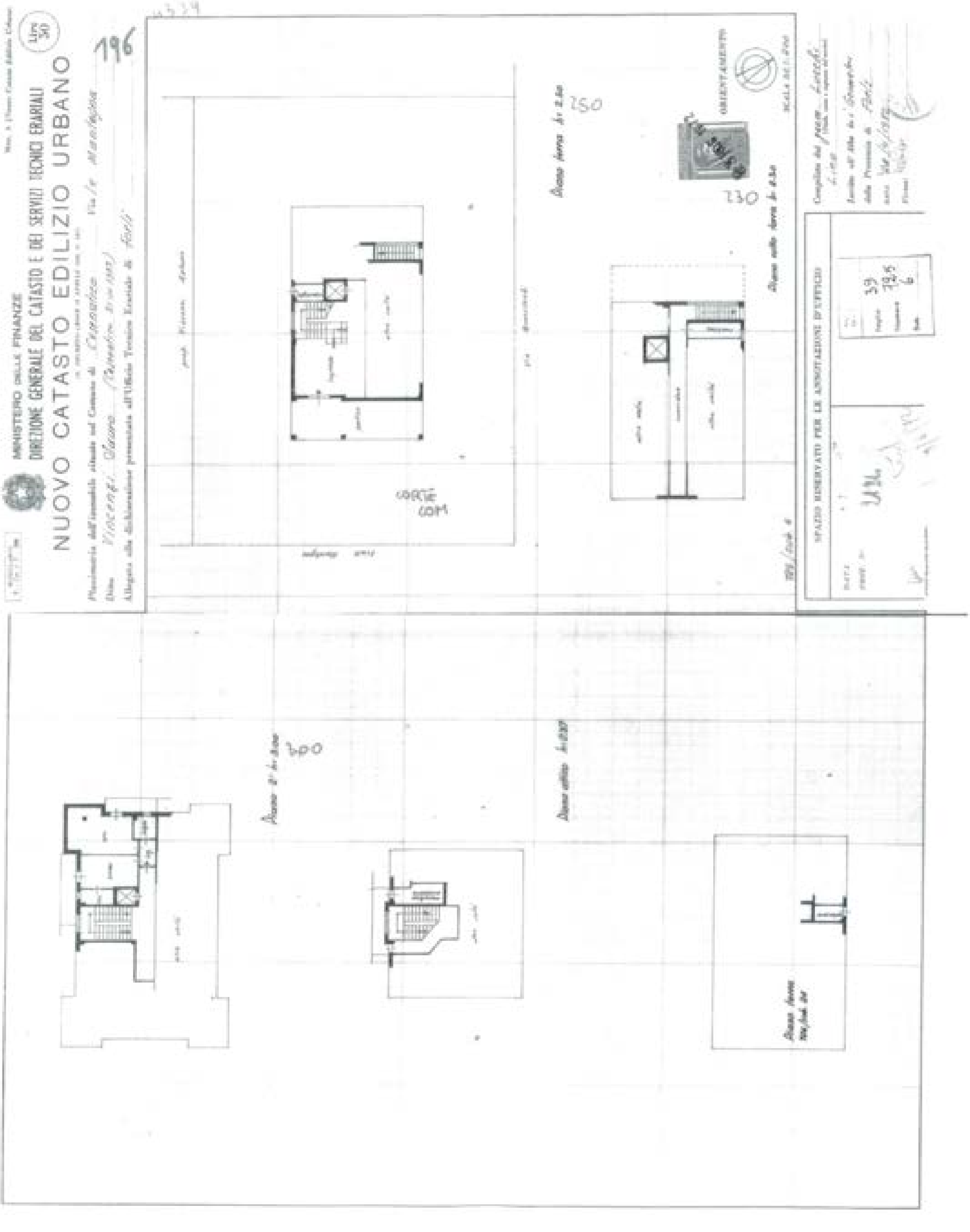
Direzione Provinciale di Forlì-Cesena - Ufficio provinciale - Territorio
Corso Giuseppe Mazzini, 17 - CAP 47121 - Tel. 0543 095111 - Fax 0543 095366 - email: dp.forlicesena.uptforlicesena@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd							
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo						
c1	Consistenza ragguagliata	-15,00	-25.219,78	-1,00	-1.681,32	0,00	0,00	-4,00	-6.725,27						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c5	Livello di piano dell'uiu	1,00	4.747,25	-1,00	-4.560,00	-1,00	-3.362,64	-1,00	-4.519,15						
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	9.494,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c7	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	12.500,00	0,00	0,00						
c8	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.519,15						
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-10.978,02		-6.241,32		9.137,36		-15.763,57							
	P_c	118.681,32		114.000,00		84.065,90		112.978,72							
	$P_c + \sum \Delta P_i$	107.703,30		107.758,68		93.203,30		97.215,15							
1^ SINTESI	$p_{i\ unitario}$	2.154,07		2.155,17		1.664,07		1.944,30						prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	2.026,40
	A_{medio} %	6,14%		6,20%		-6,15%		-4,19%						% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						Valore 1^ sintesi (€)	[illegible]

FILE MCA – ABITAZIONE
Tabella D – Valutazione e sintesi

ALLEGATO
N° 1/D



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

196

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cesenatico Viale Mantegna

Ditta Vincenzi [illegible]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

39

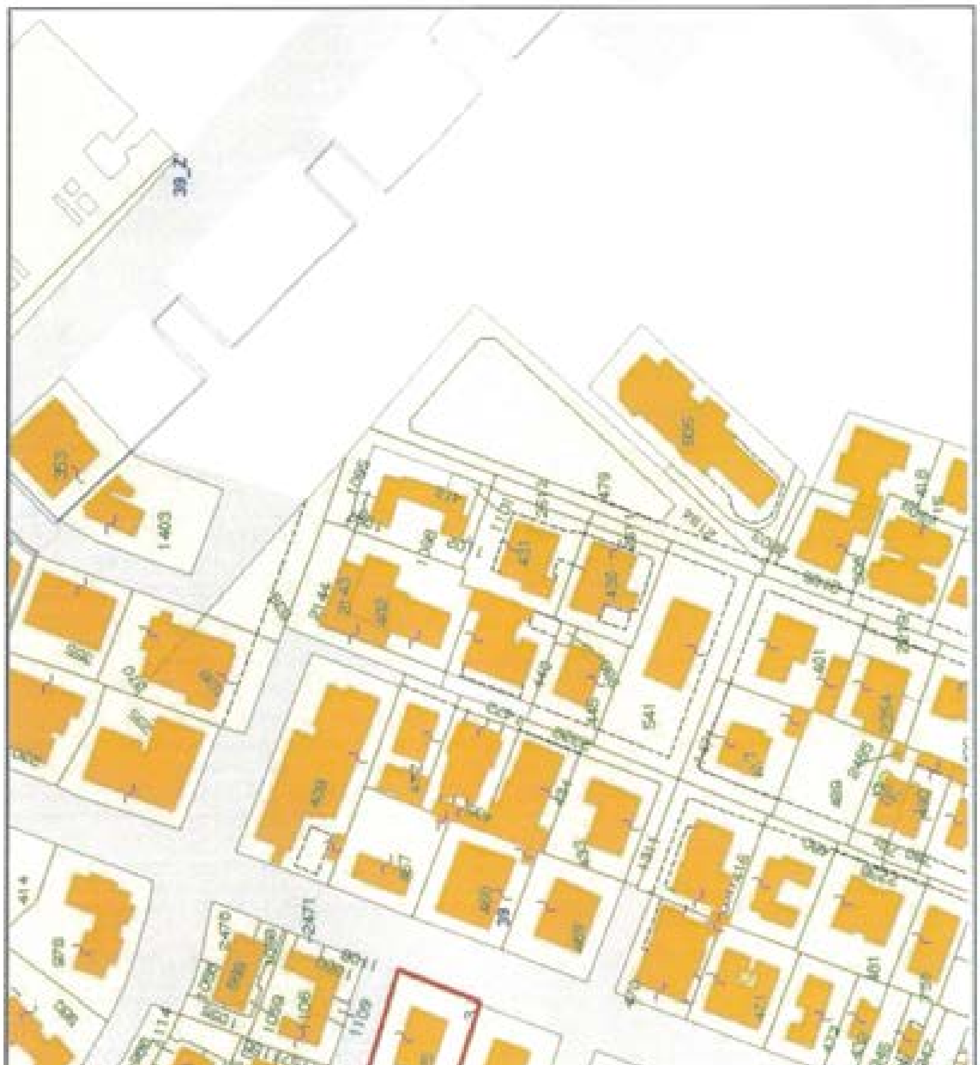
795

6

PLANIMETRIA

ALLEGATO

N° 2



ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 3

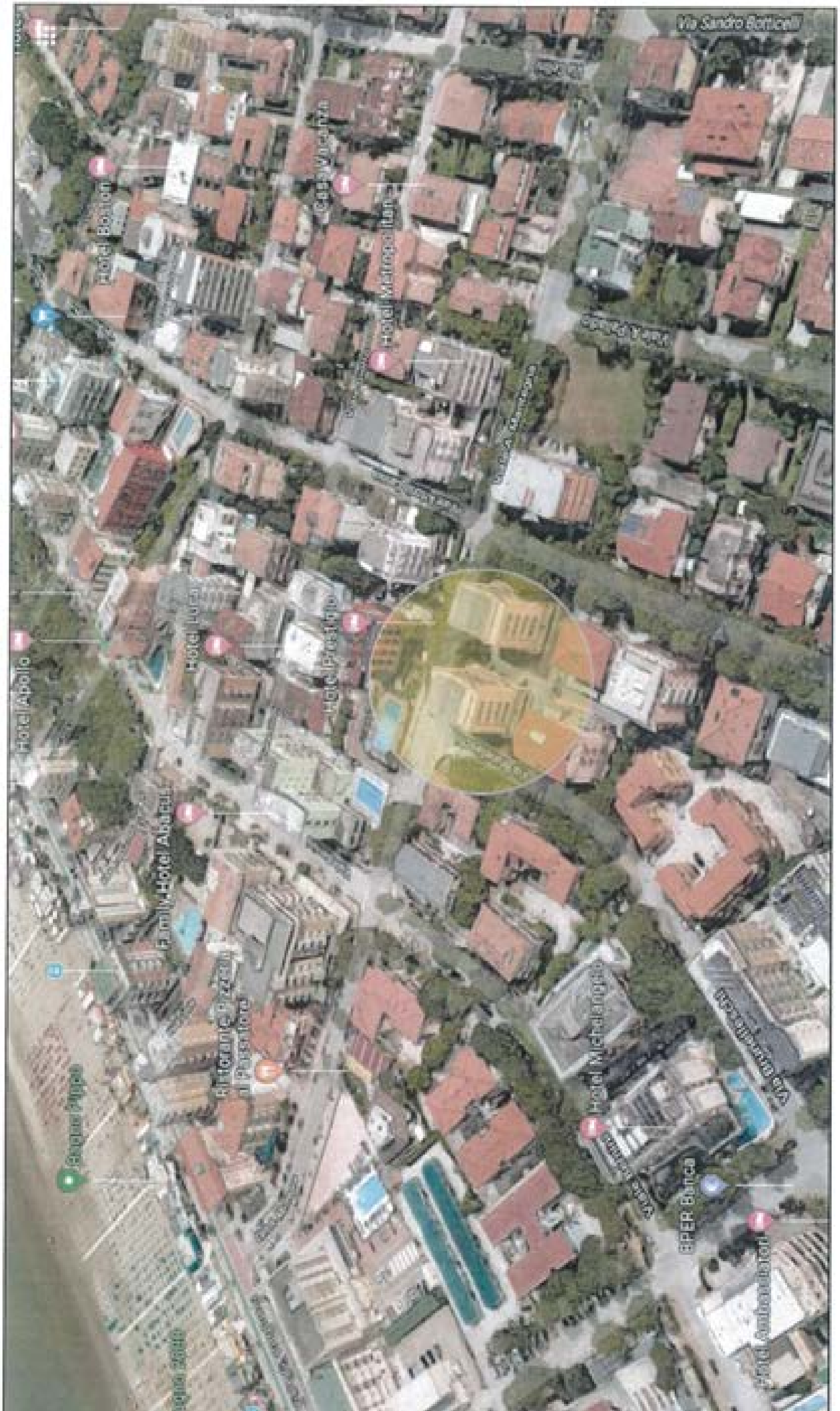

Via Sandro Botticelli
Hotel Boston
Hotel Apollo
Hotel Luna
Family Hotel Abatur
Hotel Michelangelo
BPER Banca

FOTO AEREA
google maps

ALLEGATO
N° 4