



Perizia di stima immobiliare



Oggetto: *stato e valore di mercato* di
fabbricati e capannoni



Ubicazione: Comune di **Bertinoro**
Via Grande 226,
Forlì



Catasto Terreni:

Foglio 20
Particella 129

Subalterno 1



“CAPANNONE”

Destinazione : *Lavorazione, laboratori, uffici*



Tecnico : arch. **Loris Foschi,**

Iscritto all'albo
dei Periti Tecnici
Tribunale di Forlì,
all'albo degli architetti
della Provincia
di Forlì-Cesena, n.667



Loris Foschi





Incarico : Ditta



Introduzione

Io sottoscritto **Arch. Loris Foschi**
iscritto all'albo degli architetti della provincia di
Forlì-Cesena, dei periti tecnici del Tribunale di Forlì,
numero 667,



ricevuto incarico dal
titolare della ditta:



**di verificare la consistenza, lo stato attuale ed il
valore di mercato**



dei seguenti immobili:



- **Fabbricati artigianali/industriali
Ubicati nel Comune di Bertinoro(FC)
Via Grande 226**



***Relazione di stima di complesso immobiliare sito nel
comune di Bertinoro (Forlì), via Grande 226***

INDICE

- ***Premessa***

- ***Parte I- Descrizione tecnico- legale del bene***
 - ***1.1 Identificazione catastale del bene***
 - ***1.2 Analisi tecnica di provenienza***
 - ***1.3 Verifica urbanistica***

- ***Parte II- Descrizione fisica e analitica dell'immobile***
 - ***2.1 Ubicazione***
 - ***2.2 Descrizione dell'immobile***
 - ***2.3 Caratteristiche costruttive***
 - ***2.4 Stato di conservazione e manutenzione***
 - ***2.5 Area di pertinenza cortilizia e di confine***

- ***Parte III- Processo di Valutazione***
 - ***3.1 Premessa***
 - ***3.2 Criteri di stima***
 - ***3.3 Indagine da fonti del mercato immobiliare***
 - ***3.4 Metodologia***

- ***Parte IV- Conclusioni***

- ***Parte V- Allegati***

FORLÌ - PROVINCIA DI FORLÌ -
ARCHITETTI
TO
FORLÌ - CESENA



Premessa :

Il sottoscritto arch. Loris Foschi
Iscritto all'albo degli architetti della provincia Forlì- Cesena con
n.667
e all'albo dei periti tecnici del tribunale di Forlì

a seguito di incarico ricevuto di redigere una perizia di stima
immobiliare, al fine di individuare il **più probabile valore di
mercato** degli immobili in oggetto

in data **27 novembre 2017** ha effettuato un **sopralluogo** di
analisi e verifica dei luoghi e delle aree immobiliari.

Successivamente in data **22 giugno 2018**, si è provveduto ad
effettuare un ulteriore sopralluogo.

Reperendo congiuntamente la documentazione messa a
disposizione dal committente e quella rintracciata presso gli
uffici pubblici.



Parte I – Descrizione Tecnico - Legale del Bene

1.1 - Identificazione catastale :

Comune di Bertinoro (Forlì)

Codice H3AD

Ubicazione :

Via Grande, civico 226,
Piano Terra

- **Foglio 20**
- **Particella 129**
- **Subalterno 1**

Categoria : D/7

Rendita catastale : 8.484,00

Fabbricato con destinazione :

- Deposito
- Area assemblaggio
- Verniciatura
- Sala prove
- Spogliatoi
- Archivio
- Sala riunioni





1.2 Analisi tecnica di provenienza:

Proprietà :

- Con atto notarile del 23/06/1999, redatto dal Notaio dott. Agostino Pistocchi, con ufficio in Cesena, repertorio n. 102151,

la di sede in inoro,

acquistava

dalla), con sede in

la proprietà dell'immobile distinto al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bertinoro al Foglio 20 Particella 129.

- Con atto notarile del Notaio Mario De Simone , in Forlì, del 07/02/2001

la società cambiava la denominazione sociale in

- Con atto del Notaio Mario De Simone, in Forlì, del 29/06/2001

la società veniva trasformata in con sede in



1.3 Verifica Urbanistica .

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bertinoro, a cui fare riferimento, confermano la **legittimità della costruzione degli immobili** in oggetto di questa perizia di stima immobiliare.

Specificatamente si sono analizzati e portati agli atti i seguenti documenti :

- **Concessione Edilizia** n°. 5050 del 10/07/1995, e successiva **Variante** del 15/07/1998 rilasciata dal Comune di Bertinoro
- **Certificato di agibilità** del 12/04/1999, prot. 13492, Relativo alla Concessione Edilizia n. 5050 del 10/07/1995, rilasciato dal Comune di Bertinoro
- **Permesso di Costruire** n. 10047/2009, del 14/08/2009, per completamento lavori con ampliamento
- **Inizio Lavori** presentato il 15/07/20010 Relativo al Permesso di Costruire n. 10047/2009 del 14/08/2009

L'immobile oggetto di questa stima di Perizia Immobiliare, dal momento del rilascio della Licenza Edilizia e del relativo Certificato di Agibilità, è **in possesso** di **Certificato e Collaudo Sismico e Statico**,

La struttura è dotata di un **impianto antincendio** composto da **manichette UNI 45** posizionate e ben indicate lungo il perimetro esterno.

Mentre all'interno sono distribuiti un numero adeguato di estintori. Pertanto quanto attiene alle **normative antincendio** e di sicurezza in genere l'immobile risulta **in regola ed in efficienza**.



Le **tamponature verticali** esterne sono realizzate da **pannelli modulari prefabbricati** verticali con superficie esterna di finitura in ghiaia lavata.

Mentre la **copertura** è costituita da **elementi prefabbricati in lastre grecate, in latero cemento**.

La **pavimentazione** è realizzata in **calcestruzzo e cemento vibrato e liscio**.

2.4 Stato di conservazione e manutenzione

La **struttura statica**, in fase di sopralluogo, **non presentava segni di degrado** e neppure cedimento.

L'immobile si presenta in **ottimo stato di conservazione e manutenzione**.

2.5 Area di pertinenza, cortilizia e di confine

Le ampie **superfici di pertinenza** che si sviluppano attorno al fabbricato, per la **quasi totalità carrabili** e ricoperte in superficie con uno strato di composto bituminoso (asfalto), si presentano in **buono stato**.

La **recinzione di confine** che si sviluppa su tre lati è composta da una rete metallica posta ed ancorata su di un muretto in calcestruzzo, e può dichiararsi in **ottimo stato di conservazione**.



Parte 3 – Processo di Valutazione

3.1 Premessa

La presente relazione di stima ha per scopo la determinazione del “più probabile valore di mercato”, all’attualità, di un immobile posto nel comune di Bertinoro, via Grande n.226.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un bene può essere scambiato.

L’utilizzo della comparazione diretta può risultare il miglior interprete del mercato, va però rilevato che occorre che siano presenti alcune condizioni di base:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare nella stessa zona
- b) dinamicità del mercato immobiliare
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili in un periodo prossimo a quello della stima



3.2 Criteri di stima

Per la valutazione di stima dell’immobile oggetto di questa perizia si è ritenuto di utilizzare il *procedimento derivato dal “Market Comparison Approach”* e il *procedimento di Stima Pluriparametrica e per Punti di Merito*.

Il *Market Comparison Approach*, è un procedimento di *stima comparativa* che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili.

Il metodo si applica seguendo determinate fasi :

- Esame del bene da valutare considerando le principali caratteristiche
- Individuazione del segmento di mercato
- Prezzi di compravendita effettuata di immobili simili.

Quindi la analisi si basa principalmente sulla valutazione di prezzi di mercato per immobili simili per caratteristiche architettoniche e ubicazione.



La **Stima Pluriparametrica per Punti di Merito** è un procedimento si colloca in posizione intermedia, impostando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite di tipo intrinseco, estrinseco, tecnologico e produttivo, basandosi su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati.

Le fasi di stima presumono la **valutazione dei singoli punti di merito** del bene, determinati per confronto con immobili di riferimento, comparandolo con quello che ha fatto registrare il **prezzo più alto di compravendita**.



3.3 Indagine da fonti del mercato immobiliare

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, si è effettuata una analisi comparativa di annunci apparsi sulle pubblicazioni cittadine del settore immobiliare e specificatamente relativo ad immobili di questa tipologia .

L'analisi di fonti indirette del mercato immobiliare ha interessato :

- Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate
- Consulente immobiliari (ilsole24ore)
- Osservatorio Immobiliare Fiaip (federazione italiana agenti immobiliari professionali)
- Borse Immobiliari – Camere di Commercio



Inoltre si sono presi a riferimento i dati di strutture ubicate nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simili.

L'osservazione di questi dati è stata effettuata in un arco di temporale di alcuni mesi, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dello stesso.

Poi è stata condotta in luogo, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di attendibilità.



3.4 Metodologia

Dai dati ripostati nella Statistica Trimestrale, pubblicata a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate, si evince che, in generale, il mercato immobiliare produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, a livello nazionale mostra un rialzo di scambi del 5% rispetto al precedente Trimestre.

Analizzando poi l'andamento del mercato "locale" e delle quotazioni immobiliari a destinazione "produttiva, industriale e/o artigianale", nello specifico relativamente ai Comuni limitrofi e inoltre alle seguenti zone :

- Forlimpopoli area "Centro commerciale Le Fornaci" e "Comparto produttivo Melatello"
- Bertinoro area "Panighina"
- Forlì, appena oltre il confine del Comune di Forlimpopoli, area "Zona industriale La Selva 2"

si è riscontrato un aumento delle transazioni e soprattutto delle quotazioni, ***mostrando segnali di evidente ripresa negli ultimi due semestri.***

Successivamente si è provveduto a recepire quotazioni relative al costo in rapporto alla superficie, di immobili oggetto di compravendita confrontabili per caratteristiche, e posizionati sempre in zone limitrofe o assimilabili, dei comuni vicini.

Da questa indagine è emerso che il costo al metro quadro per immobili comparabili con il bene oggetto di questa stima varia da un ***minimo di € 900/mq. ad un massimo di € 1.200/mq.***

A conclusione di questa tipologia di analisi, derivato dal procedimento "Market Comparison Approach" è convenuto considerare per questa stima un valore di ***€ 1.050/mq.***

Mentre applicando una ***comparazione pluriparametrica*** per punti di merito, e partendo dal valore maggiore assegnato fra gli immobili di riferimento, si giunge ad assegnare per il bene oggetto di questa stima, un valore di ***€ 1.018/mq.***

In conclusione di questa analisi, si è ***convenuto considerare*** per questa stima un valore di ***€ 1.034/mq.***

DEGLI ARCHITETTI
LORIS FOSCHI
CASA DI FORLÌ - CESENA



Parte IV- Conclusioni



A seguito del sopralluogo effettuato , dell'analisi della documentazione in possesso, delle valutazioni emerse dal confronto dei dati espressi dal mercato immobiliare ,

relativamente al fabbricato in oggetto,

“CAPANNONE”

Destinazione : Lavorazione , laboratori,

sito nel ***Comune di Bertinoro , Forlì, via Grande 226,***
censito al ***Catasto Fabbricati , foglio 20, part. 129,***

subalterno 1

Corrispondente ad una ***superficie di mq. 1.631,62***

In qualità di tecnico incaricato io sottoscritto

Arch. Loris Foschi

Dichiaro che

Il probabile valore di mercato è di euro 1.688.000
(Unmilionesecientottantottomilaeuro)

Cesena 01/Agosto/2018

In fede
Firmato e sottoscritto
Arch. Loris Foschi



Parte V - Allegati:

- 5.1 Visure catastali
- 5.2 Planimetria catastali

