

Provincia di Forlì-Cesena

DITTA: [REDACTED]
[REDACTED]

Liquidatore della società: Dott. Luca Dal Prato

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
aggiornamento valori di mercato
per gli immobili situati a Cesena
via Ungaretti n. 490 ad uso
negozio/lavanderia e a Gambettola
in via Carducci n. 105 ad uso
laboratorio artigiano.**

*Tecnico incaricato
Geom. Giorgio Garavini Studio SWALG*

Faenza, 24 luglio 2024

Studio: Via Severoli n. 18 , 48018 Faenza (RA) cell 335 6344141
studioswalg@gmail.com

Indice:

1) OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

11) NOTE

12) CONCLUSIONI E INDICAZIONI

ALLEGATI

PREMESSA

Con nomina da parte del Liquidatore Dott. Luca Dal Prato il sottoscritto Geom. Giorgio Garavini, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna con il numero 1413 con studio professionale in Faenza (RA) via Severoli n. 18 in qualità di Tecnico esperto di stime, è stato incaricato, per la valutazione dei beni mobili ed immobili della società [REDACTED] in liquidazione”.

1) OGGETTO E SCOPO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è l'aggiornamento del più probabile valore di libero mercato alla data odierna, già indicato nel precedente rapporto di valutazione in data 18 novembre 2021 e come richiesto allo scrivente dal Dott. Luca Dal Prato, di alcuni beni immobili di proprietà della società [REDACTED]

I beni immobili oggetto del presente aggiornamento sono due unità immobiliari. La lavanderia situata a Cesena in via Ungaretti n. 490, e il laboratorio Artigianale situato a Gambettola in via Carducci 105.

Questa relazione pertanto serve ad aggiornare la valutazione espressa nel capitolo 10 e seguenti del precedente rapporto di valutazione.

Per le altre notizie (ubicazione, dati catastali, descrizione, locazione, ecc.) occorre fare riferimento al documento peritale originale.

Aggiornamento valori alla data odierna 24 luglio 2024

10) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla valutazione si procederà attraverso la ricerca del valore di mercato per comparazione con beni simili "Metodo sintetico-comparativo".

Il metodo sintetico-comparativo consente di stimare il valore di un bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e localizzazione, ponderando i valori in funzione delle caratteristiche specifiche del cespite (stato manutentivo, stato occupazionale, vetustà, ecc.).

Tale scelta è motivata dal fatto che il bene oggetto di stima ha una destinazione ordinaria ed è presente nelle valutazioni utilizzabili per comparazione nelle banche dati (OMI, Borsini, siti specializzati ecc.) e considerando altri beni oggetto di vendita o compravenduti di recente, facendo riferimento alla zona di appartenenza.

Per procedere con la stima si utilizzeranno i dati OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2023 opportunamente corretti se necessario.

Chiaramente, i dati utilizzati sono poi stati verificati con gli operatori del mercato immobiliare e comparati anche con immobili simili oggetto di compravendita recentemente o con immobili attualmente in vendita, per essere certi che gli stessi dati utilizzati per la presente stima siano attendibili.

10.2 Immobile B a Cesena

VERIFICA CON I DATI OMI

TABELLA della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile B a Cesena ad uso negozio.

Zona Centrale CENTRO URBANO codice zona B2 microzona 2 Tipologia prevalente abitazione di tipo economico.

Tipologia Negozio stato conservativo Normale

Valore di mercato = €/mq tra 1650 e 2250

Si ritiene di utilizzare il valore minimo di € 1650/mq detraendo una quota del 10 % circa perché i dati omi sono stati ottenuti per la maggior parte dalle aree limitrofe più vicine al centro storico.

Il dato corretto è di € 1.500,00/mq

Si precisa che i dati indicati nella banca dati OMI si possono considerare ancora attuali perché il mercato immobiliare in questi mesi dell'anno 2024, rispetto al secondo semestre dell'anno 2023 non ha subito variazioni di rilievo.

Attualmente l'andamento del mercato immobiliare per le unità immobiliari ad uso commerciale è stabile.

B) Bene Immobile lettera B:

Unità immobiliare ad uso lavanderia/negozio situata a Cesena in Via Ungaretti n. 490 piano terra.

Superficie commerciale = mq 75,00

Valore unitario € 1.500,00/mq

Totale valore di mercato = $75,00 * € 1.500,00 = € 112.500$ che si arrotonda a € 110.000,00.

10.3 Immobile C a Gambettola laboratorio artigiano

VERIFICA CON I DATI OMI

TABELLA della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile C a Gambettola ad uso laboratorio.
Zona Artigianale codice zona D1 microzona 1 Tipologia prevalente
abitazione civili

Tipologia simile = capannone tipico stato conservativo Normale
Valore di mercato = €/mq tra 450 e 610
Si ritiene di utilizzare il valore più basso indicato sopra per lo stato di
manutenzione e vetustà del bene = € 450,00/mq

*Si precisa che i dati indicati nella banca dati OMI si possono
considerare ancora attuali perché il mercato immobiliare in questi mesi
dell'anno 2024, rispetto al secondo semestre dell'anno 2023 non ha
subito variazioni di rilievo.*

*Attualmente l'andamento del mercato immobiliare per le unità
immobiliari ad uso laboratorio artigiano è debole, Ci sono poche
richieste da parte degli operatori specializzati.*

C) Bene Immobile lettera C:

Unità immobiliare ad uso laboratorio situata a Gambettola in Via
Carducci n 105. piano terra.

Superficie commerciale = mq 215,00.

Valore unitario € 450,00/mq

Totale valore di mercato = $215,00 \times € 450,00 = € 96.750,00$

che si arrotonda ad € 100.000,00.

Riassunto dei valori di mercato ottenuti:

Immobile B Cesena lavanderia/negozio = € 110.000,00

Immobile C Gambettola laboratorio/capannone tipico = € 100.000,00

11 NOTE

Non ci sono altri elementi valutativi da aggiungere a questa relazione di stima. Infatti, tutti i fattori propri della dottrina dell'estimo sono stati presi in considerazione per i cespiti presi in esame, nello svolgimento della presente perizia estimativa.

12 CONCLUSIONI ed INDICAZIONI.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, alla data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano è di:

Immobile B Cesena lavanderia/negozio = € 110.000,00

Immobile C Gambettola laboratorio artigiano = € 100.000,00

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza lì 24 luglio 2024

Allegati:

Dati OMI aggiornati

IL PERITO
Geometra Giorgio Garavini





Dati OMI

Immobile B

Immobile C

onomia e delle Finanze



azioni immobiliari - Risultato

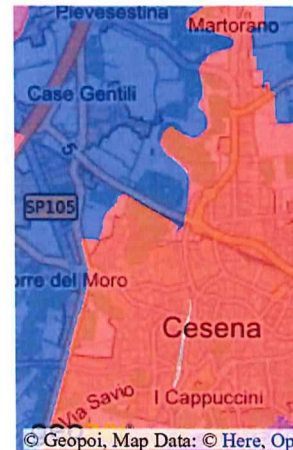
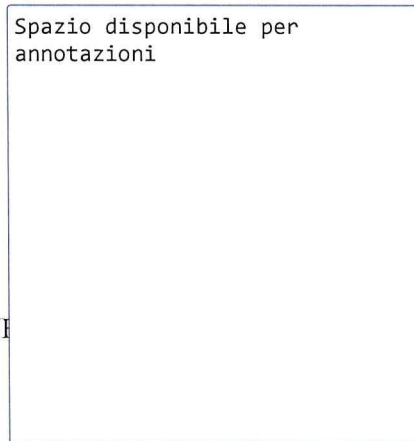
azione: Anno 2023 - Semestre 2

ale/CENTRO%20URBANO%20-%20SANT'EGIDIO,%20LE%20VIGNI
MARTO
O,%20PONTE%20ABBADESSE,
AN%20MAURO%20IN%20V.,VILLA%20CHIAVICHE,
ORGGO%20PAGLIA.
te: Abitazioni di tipo economico

denziale

ato rvativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
le	1650	2250	L	8	10,1	L

Legenda



onomia e delle Finanze



razioni immobiliari - Risultato

zione: Anno 2023 - Semestre 2

TOLA

rica/ZONA%20ARTIGIANALE,%20BUDRIO,%20MALBONA

te: Abitazioni civili

denziale

Stato servativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
male	410	560	L	1,6	2,1	L
male	450	610	L	1,9	2,4	L
male	495	680	L	2,1	2,8	L

Legenda

