

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Oggetto: stima del più probabile valore di mercato di immobile a destinazione terziaria, ubicato in Piazza della Repubblica, 12/A Cattolica (RN) censiti al catasto fabbricati del Comune di Cattolica al foglio 4 particella 2863 sub. 187, categoria A/10.



Il sottoscritto ing. Marco Manfroni (C.F. MNFMRC64A18H294G), libero professionista con studio in Rimini, Viale Principe Amedeo, 45 (P.I. 03257380406); iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Rimini al N° 449, nella sua qualità di esperto estimatore immobiliare, è stato incaricato dalla "Società Italiana Servizi S.p.a." (S.I.S. SpA), con sede in Piazza della Repubblica, 12/A Cattolica (RN), proprietari dell'immobile oggetto di questa perizia, di stimarne il più probabile valore di mercato.

Per assolvere all'incarico ricevuto, lo scrivente consultava la documentazione messagli a disposizione, ne reperiva altra ritenuta necessaria, effettuava i necessari sopralluoghi a partire dal giorno 7/03/2025 e giungeva alle conclusioni di seguito riportate.

INDICE

1)	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	3
2)	DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DOVE SONO SITI I BENI OGGETTO DI STIMA	4
3)	STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA	5
4)	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA	5
5)	ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IPOTECHE GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA	5
6)	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	5
7)	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA	6
8)	ATTUALI PROPRIETARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA	6
9)	PRATICHE EDILIZIE SUCCEDUTESI SUI BENI OGGETTO DI STIMA	6
10)	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	7
11)	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	8
12)	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE.	9
13)	CONCLUSIONI	15

ALLEGATI

Allegato 1 Documentazione fotografica

Allegato 2 Documentazione catastale

Allegato 3 Titolo di provenienza

Allegato 4 Attestazione Prestazione Energetica

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà 100/100 di immobile a destinazione uffici direzionali, sito a Cattolica (RN), in Piazza della Repubblica, 12/A, prospiciente a Nord sulla suddetta piazza e a Sud su via Garibaldi, posto al piano primo del complesso immobiliare denominato “ala Sud”, costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Il fabbricato è ubicato in posizione centrale in Comune di Cattolica, ed è facente parte di un ampio compendio immobiliare di natura condominiale, edificato a partire dei primi anni '90 e completato negli anni 2000.

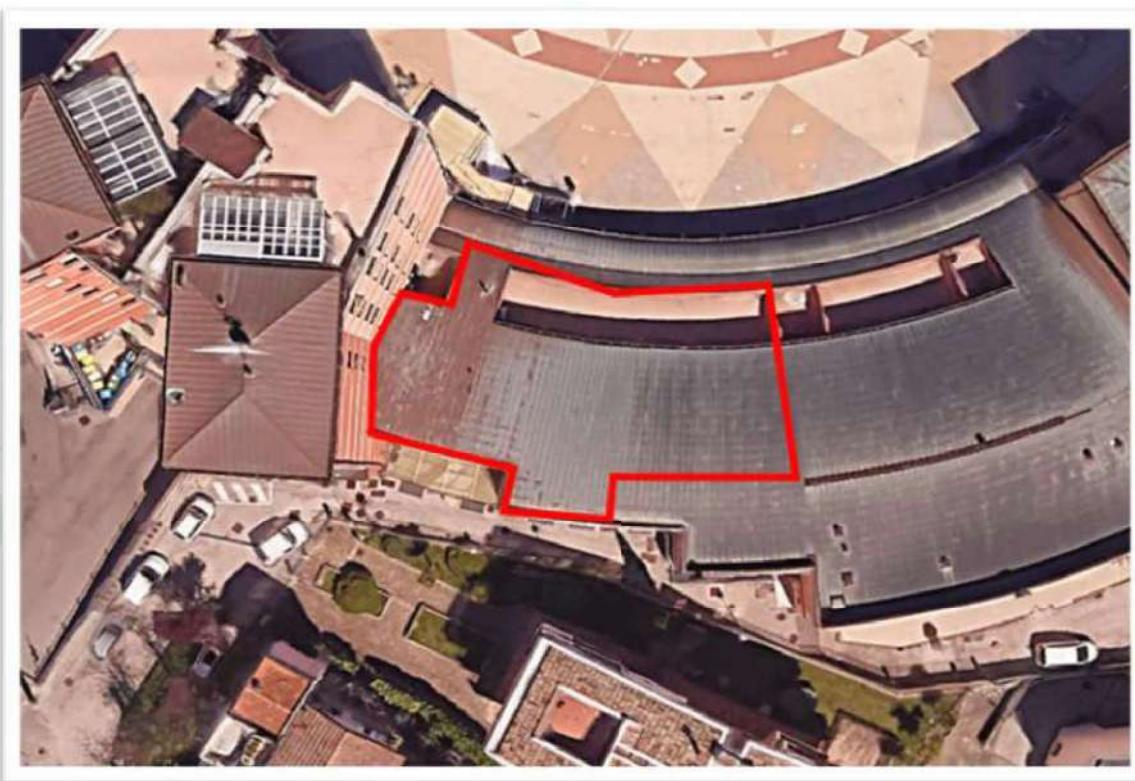


Figura 1 Vista satellitare con indicazione, in rosso, l'immobile oggetto di stima.

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano primo della parte del complesso immobiliare denominato “ala sud” costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra.

La struttura dell'edificio è a telaio portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio, presenta travi e pilastri per tutti i livelli in buono stato conservativo ed ha copertura inclinata con finitura metallica in rame.

La parte condominiale è costituita unicamente la scala d'ingresso la cui pavimentazione è in lastre in granito colore grigio chiaro, la ringhiera in ferro con corrimano in legno e si presenta in un normale buono stato d'uso. Il suddetto vano scala è a servizio sia della parte del complesso immobiliare denominato "Torre" che di quella denominata "ala sud" ed è dotato di un ascensore per n. 6 persone recentemente ammodernato.

La parte a tutt'altezza dell'unità immobiliare oggetto di stima ($H_m=3.40\text{ m}$), si articola in un ampio atrio d'ingresso con corridoio, due vani ad uso ufficio, due vani ad uso archivio, un vano locale ripostiglio ed una grande sala riunioni; nella parte dell'immobile la cui altezza varia da ml 3,00 ad 1,00 sono ubicati rispettivamente: un disimpegno, due W.C. ed un ripostiglio in cui è collocata la caldaia per gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. I due vani ad uso ufficio e la sala riunioni si affacciano su un ampio terrazzo fronti stante la piazza della Repubblica.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Cattolica come segue: foglio 4 particella 2863 sub. 187, categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale: 282 mq, rendita: € 2.324,06.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DOVE SONO SITI I BENI OGGETTO DI STIMA

Caratteristiche di zona:

Residenziale (di buon pregio) a traffico moderato, con buona dotazione di parcheggi. L'immobile è sito in zona centrale e urbanisticamente consolidata del Comune di Cattolica, in un contesto prevalentemente residenziale turistico, ben servito da infrastrutture e servizi pubblici.

In prossimità diretta del bene si trova l'Arena della Regina, noto anfiteatro moderno a cielo aperto che costituisce uno dei principali poli culturali e di spettacolo della Riviera romagnola, sede di eventi musicali, teatrali e manifestazioni di richiamo nazionale e internazionale, che conferisce alla zona un'elevata attrattività, soprattutto durante la stagione estiva, determinando un incremento della fruizione turistica e un conseguente potenziale impatto positivo sulla valorizzazione immobiliare dell'area.

Servizi della zona:

Il contesto immediato dell'immobile risulta molto buono dal punto di vista dei servizi, considerata la presenza di banche, poste, scuola, biblioteca, teatro, uffici ed ambulatori ASL, supermercato, etc.

La posizione è molto favorevole anche per quanto riguarda i collegamenti viari, essendo accessibile tramite una viabilità regolare di buona qualità e trovandosi vicino alle fermate degli autobus di via Garibaldi ed alla stazione ferroviaria garantendo quindi facile spostamento con mezzi pubblici sia all'interno della città di Cattolica che nei Comuni limitrofi.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali / turistiche.

Collegamenti pubblici (km):

Autostrada (Km) 3,3, autobus (m) 300, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino (km) 18.

3) STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Ai fini della presente stima, indipendentemente dallo stato di possesso gli immobili si intendono *"liberi alla vendita"*.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Ai fini della presente stima, gli immobili si intendono *"liberati da ogni vincolo ed onere giuridico al momento del trasferimento"*.

5) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IPOTECHE GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Ai fini della presente stima, gli immobili si intendono *"liberati al momento del trasferimento da eventuali ipoteche e da ogni sorta di iscrizioni pregiudizievoli"*.

6) GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Conformità urbanistico edilizia: CONFORME.

In data 18.08.2000 è stato rilasciato dal Comune di Cattolica il certificato di conformità edilizia n. 1/00, Prot. n. 178/00 che garantisce che l'immobile è in tutto conforme ai progetti legittimamente assentiti, ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cattolica ed alle

relative norme e prescrizioni attuative. Da quanto emerso dai sopralluoghi dello scrivente l'unità immobiliare oggetto di stima non ha subito modifiche rispetto allo stato risalente al momento del rilascio del certificato di conformità.

Conformità catastale: CONFORME.

Dal confronto tra la documentazione catastale reperita e lo stato di fatto, svolto all'atto dei sopralluoghi, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale¹, è stato riscontrato la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale. Quindi è possibile affermare che l'unità immobiliare oggetto di stima è catastalmente conforme.

7) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) risulta depositato il Certificato di Prestazione energetica N° 01925-677687-2025, rilasciato il 25/3/2025 e valido fino al 25/3/2035, attestante la classe energetica G.

8) ATTUALI PROPRIETARI DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'attuale proprietaria dell'immobile per la quota di 100/100 risulta la "Società Italiana Servizi SpA" con sede a Cattolica (RN), C.F. 82006370405, per atto di compravendita a mezzo del notaio Francesco Colucci, in Riccione (RN), repertorio n. 64664/12260 del 10/1/2006, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 24/1/2006 al n. 575 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/1/2006 all'art. 949.

9) PRATICHE EDILIZIE SUCCEDUTESI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato edificato in forza dalla concessione edilizia n. 92/202 del 30/7/1992, rilasciata dal Comune di Cattolica in data 30/7/1992.

Successivamente, sono state rilasciate dal Comune di Cattolica, le seguenti pratiche edilizie in variante:

- Concessione edilizia in variante n. 95/177 del 28/3/1996;

¹ La Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che non è necessario presentare una variazione catastale quando le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria rientrano entro le tolleranze ammesse, purché non incidano sulla consistenza, sulla destinazione d'uso o sulla rendita dell'unità immobiliare.

- Concessione edilizia in variante n. 98/034C del 16/2/1998;
- Concessione edilizia in variante n. 98/200C del 18/9/1998;
- Concessione edilizia in variante n. 99/146C del 6/8/1999;
- Concessione edilizia in variante n. 00/110C del 20/7/2000

10) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

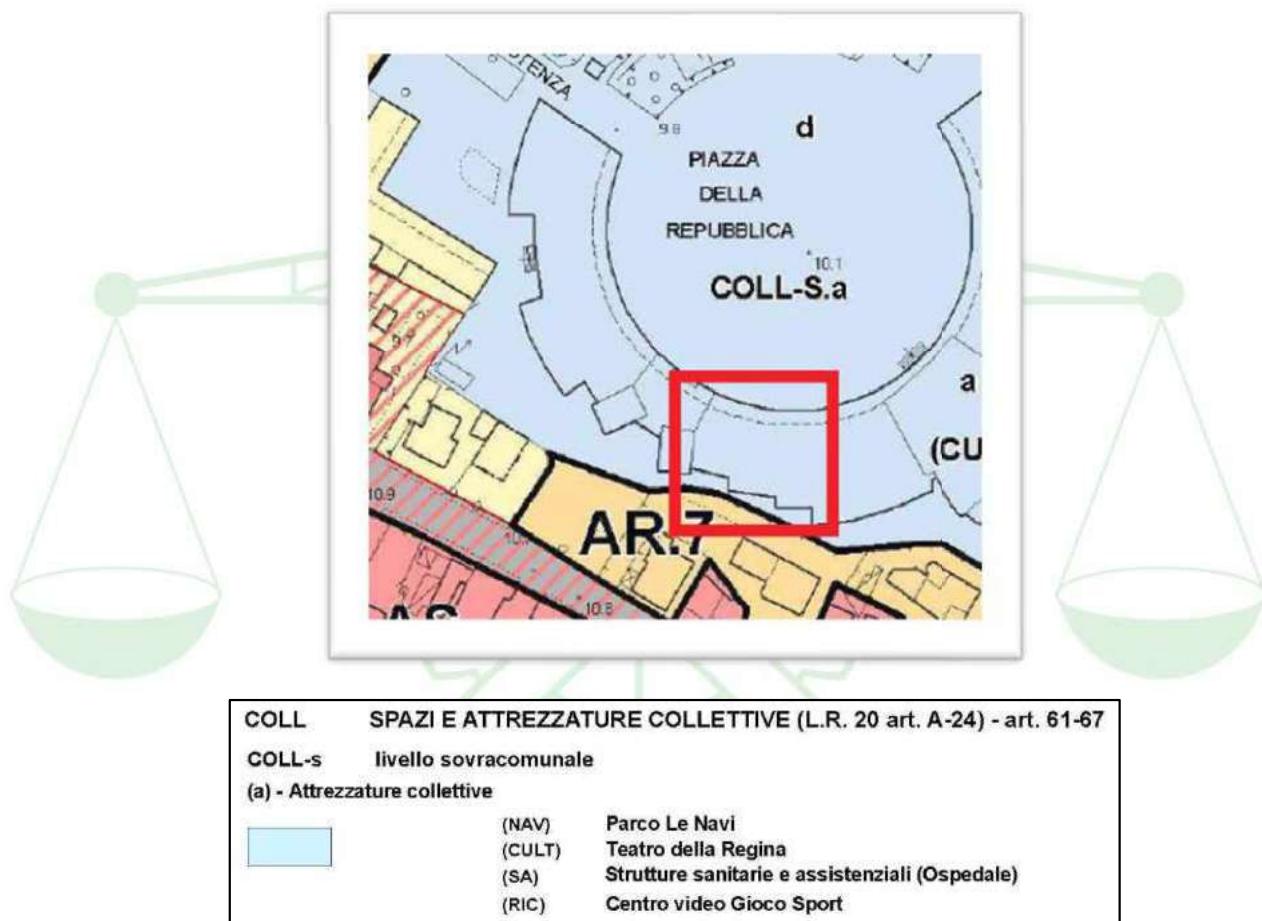


Figura 2 Stralcio del RUE del Comune di Cattolica (RN).

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Cattolica vigente, è identificata come zona: "Art. 61-67 COLL-S.a Aree per attrezzature e spazi collettivi".

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e urbano COLL-U) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

Da quanto sopra si desume la legittimità urbanistica del bene oggetto di stima ed il fatto che tale bene per le sue caratteristiche intrinseche non può essere agevolmente trasformato in qualcosa di più appetibile sul mercato immobiliare, pertanto verrà stimato nella sua attuale configurazione.

11) CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di stima ha rifiniture risalenti per gran parte alla costruzione dell'immobile, con le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione, nella parte a tutt'altezza, è di tipo galleggiante costituita da pannelli modulari in truciolo con finitura superiore in laminato di dimensione 60 x 60 cm poggiante su una struttura portante regolabile in altezza; questo sistema permette di creare sotto la pavimentazione un vano tecnico utile per il passaggio degli impianti. Nella zona in cui sono presenti il disimpegno, i 2 WC e il Rip./C.T. la pavimentazione è in piastrelle di gres 20x20 cm;
- i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera;
- le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso – sostituito nell' ottobre 2024 – è di tipo blindato con resistenza all'effrazione di Classe 3 e caratteristica REI 90;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, salvo quelle dei 2 WC rivestite con piastrelle in ceramica da 25x25 cm per un'altezza di 2,00 ml.;
- i 2 W.C. hanno apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina bianca dotate di rubinetteria in ottone cromato con monocomando a leva;
- l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, a radiatori, alimentato da una caldaia a condensazione da 28 kW, installata nel 2022, per servizi riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria istantanea. Si rileva inoltre che è presente un

sistema di termoregolazione evoluto e che i radiatori sono dotati di valvole termostatiche a bassa inerzia termica;

- l'impianto di climatizzazione estiva è costituito da un dual-split a cassetta a servizio dei 2 uffici (non funzionante) e da un mono-split a cassetta da 24.000 Btu/h a servizio della sala riunioni;
- l'impianto elettrico è a vista nelle zone in cui vi è la pavimentazione galleggiante e sottotraccia nel disimpegno, nei 2 W/C e nel Rip./C.T. Il quadro generale è posizionato nel locale archivio adiacente all'ingresso mentre il contatore è ubicato in un vano tecnico condominiale all'interno del vano scala;
- gli impianti speciali sono costituiti da una rete dati, del tipo a vista posizionata sotto il pavimento galleggiante, e da un impianto citofonico;
- la dotazione antincendio è costituita da un estintore portatile a schiuma e da uno a CO₂, dotati di dichiarazione di conformità CE e regolarmente manutenuti. È inoltre presente idonea cartellonistica antincendio e di sicurezza come previsto dalla normativa vigente.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, necessita eventualmente di essere ripristinato il funzionamento dell'impianto di climatizzazione estiva nei n. 2 uffici.

12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE.

Il metodo di stima utilizzato.

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento della stima l'effettivo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati. Tali dati, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine d'incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Il risultato di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

12.1) Condizioni del mercato immobiliare specifico per l'immobile in oggetto.

Dalle indagini condotte sull'andamento di mercato immobiliare locale, con riferimento al comparto degli immobili a destinazione terziaria nel Comune di Cattolica, si rileva una situazione di stabilità con tendenza lievemente negativa.

Tuttavia, nel nostro caso specifico, l'immobile oggetto di stima per ubicazione, caratteristiche costruttive e distribuzione interna, si inserisce in un contesto immobiliare che mostra una certa vivacità, sebbene ancora non possa definirsi brillante, ma comunque con una tendenza positiva.

12.2) Determinazione della consistenza commerciale.

La tabella che segue riepiloga in maniera schematica, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **320 m² di superficie commerciale:**

Fabbricato	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente mercantile	Valore commerciale
Uffici	Sup. reale linda	300,10	1,00	300,10
Rip. / C.T	Sup. reale linda	7,88	0,35	2,76
Terrazzo 1° porzione	Sup. reale linda	25,00	0,35	8,75
Terrazzo 2° porzione	Sup. reale linda	75,30	0,10	7,53
TOTALE		408,28		319,14
TOTALE ARROTONDATO				320,00

12.3) Criterio estimativo utilizzato:

L'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, pertanto si procede con il criterio di stima per confronto monoparametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

12.4) Fonti di informazione:

Le informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare non residenziale vengono fornite dalla pubblicazione redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che sebbene non possa essere utilizzato direttamente ed in maniera esclusiva

per formulare una stima si ritiene considerare data l'autorevolezza della fonte, con il Rapporto Immobiliare 2024 relativo agli “Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva”. Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2024 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun Comune.

Per quanto di nostro interesse, come si può evincere dalla tabella di seguito riportata, i valori nel comparto degli uffici rilevano un calo generalizzato e, in particolare, nell'area Nord Est il tasso di variazione è dello -2,1%.

Tabella 6: Quotazione media 2023 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Negozî 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022
Nord Ovest	1.543	-0,6%	1.611	2,3%	476	-0,8%
Nord Est	1.305	-2,1%	1.534	0,4%	449	-0,4%
Centro	1.415	-1,8%	1.525	-1,1%	479	-2,7%
Sud	1.034	-0,7%	1.234	1,0%	391	-0,5%
Isole	977	-2,5%	1.147	-0,8%	398	-2,0%
ITALIA	1.311	-1,3%	1.426	0,6%	450	-1,0%

Ciò premesso, si è ritenuto di fare riferimento, quale fonte dei dati comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate che per la tipologia edilizia “Uffici” rileva, nella zona OMI B1/Centrale/a mare della ferrovia all'interno della quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, i seguenti dati relativi al secondo semestre 2024:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: RIMINI							
Comune: CATTOLICA							
Fascia/zona: Centrale/ZONA%20A%20MARE%20DELLA%20FERROVIA							
Codice zona: B1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2000	3000	L	7	10,5	L

Si ritiene assumere il valore OMI medio di € 2.500 sul quale differenziare il valore dell'immobile oggetto di stima sulla base delle sue caratteristiche intrinseche migliorative o peggiorative, rispetto alla media degli uffici simili in zona, attraverso i parametri correttivi illustrati di seguito.



CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE				
	caratteristiche di localizzazione	% minima	% massima	% attribuita
1	ubicazione dell'immobile rispetto al centro	3,00%	5,00%	5,00%
2	livello dei collegamenti viari, dei servizi di trasporto pubblico e di parcheggi a distanza pedonale	2,00%	9,00%	7,00%
3	presenza di attrezzature collettive (scuole, uffici, mercati) facilmente raggiungibili	3,00%	8,00%	8,00%
4	disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali	4,00%	9,00%	9,00%
5	livello di qualificazione dell'ambiente esterno	3,00%	4,00%	3,00%
tp1	Totale caratteristiche di localizzazione	15,00%	35,00%	32,00%
caratteristiche di posizione				
1	esposizione dell'unità immobiliare	1,50%	3,00%	2,50%
2	panoramicità	1,00%	3,50%	1,50%
3	luminosità	2,50%	6,50%	6,50%
4	prospicenza	4,00%	10,00%	6,50%
5	altezza dal piano stradale	1,00%	2,00%	2,00%
tp2	Totale caratteristiche di posizione	10,00%	25,00%	19,00%
caratteristiche tipologiche				
1	età dell'immobile	1,00%	3,00%	1,50%
2	tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture	1,00%	5,00%	4,00%
3	caratteristiche compositive dell'unità immobiliare (dimensione, forma, e distribuzione interna dei vani e servizi)	1,00%	4,00%	2,50%
4	condizioni e stato manutentivo dell'unità immobiliare	1,00%	4,00%	2,50%
5	caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario, riscaldamento e condizionamento)	1,00%	4,00%	2,50%
tp3	Totale caratteristiche tipologiche	5,00%	20,00%	13,00%
caratteristiche produttive				
1	suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modificazioni	10,00%	20,00%	12,00%
tp4	Totale caratteristiche produttive	10,00%	20,00%	12,00%
TG	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	40,00%	100,00%	76,00%

Pertanto considerato il valore medio ricavato dai dati dell'O.M.I. pari a 2.500,00 €/mq, considerate le caratteristiche sopra indicate ai fini dell'allineamento del valore medio alle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ottiene un valore di mercato specifico al metroquadro pari a: **2.500 x 0,76 = 1.900,00 €/m²**.

Si ritiene opportuno eseguire una verifica per confronto diretto con beni simili presenti effettivamente sul mercato, dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili, di cui uno, nello specifico, si ritiene essere un comparabile particolarmente omogeneo che si riporta di seguito.

€ 600.000

Ufficio - Studio via 24 Maggio, Cattolica

5 locali | 303 m² | 2 bagni | Piano S - T

MESSAGGIO | VISITA

BIGIARINI 40

Trattasi di un'unità a destinazione ufficio, situata in via 24 maggio, Cattolica, con una superficie commerciale di 303 mq, composta da 5 locali e 2 servizi igienici, è attualmente proposta al prezzo di **€ 600.000,00**, pari a circa **€/mq 1.980,00**.

Tale dato di mercato, deve essere corretto per tenere conto dello sconto, sebbene limitato, ottenibile in fase di chiusura della trattativa, ipotizzando uno sconto del 3% si ottiene un valore sostanzialmente coincidente con quello stimato di € 1.920,60 €/m², tale valore costituisce una verifica esterna che conferma la congruità del valore specifico unitario stimato di **€/mq 1.900,00**, risultato coerente con i valori effettivamente riscontrabili sul mercato per immobili analoghi al momento della presente stima.

Pertanto, considerato l'attuale stato di conservazione, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, all'illuminazione ed aerazione dei locali, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione in prossimità del centro storico, si conferma che si ritiene congruo adottare un **valore commerciale unitario pari a 1.900,00 €/mq**.

12.5) Valutazione del bene immobile da stimare.

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato del bene in oggetto può essere effettuata come segue:

$$320 \text{ m}^2 \times 1.900 \text{ €/m}^2 = 608.000 \text{ arrotondabile a } 610.000 \text{ €}$$

13) CONCLUSIONI

Per quanto innanzi esposto, considerata l'unità immobiliare oggetto di stima libera da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù e senza considerare gli arredi, si stima il più probabile valore di mercato arrotondato, riferito alla data della presente stima, in € **610.000,00 (seicentodiecimila/00)**.

Tanto doveva per l'incarico conferitogli.

