

## ■ RELAZIONE DI VALUTAZIONE

**APPARTAMENTO in Viale della Repubblica n. 122/A, int. 24 a Misano Adriatico (RN) - C.F. fg. 9 m.le 153 sub 24**



### **PREMESSA**

■ Il sottoscritto Dott. Arch. SIMONE GIORGETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Rimini in posizione n° 504, con studio professionale in Riccione (RN), viale Asmara n° 26, ha ricevuto incarico dal Comune di Misano Adriatico di elaborare un rapporto di valutazione tecnico-estimativa per l'immobile in oggetto di cui è proprietario, in vista della sua alienazione.

Allo scopo, in ossequio all'incarico ricevuto, sono state effettuate le seguenti attività:

- effettuazione di indagini di carattere generale e di natura tecnico-economica;

(segue)

- acquisizione della documentazione catastale relativa all'immobile con reperimento di visura e planimetria;
- reperimento e disamina della strumentazione urbanistica vigente;
- reperimento e disamina della documentazione relativa allo stato di fatto dell'immobile;
- effettuazione di sopralluogo presso l'appartamento in argomento per prendere visione dell'oggetto di stima e del suo relativo contesto condominiale;
- verifiche delle banche dati delle quotazioni immobiliari;
- stesura del presente relazione finalizzata all'espressione del giudizio di stima.

Il presente rapporto viene presentato nei seguenti capitoli:

Premessa .....	pag. 1
1. Caratteristiche e limiti dell'incarico .....	pag. 2
2. Documentazione esaminata .....	pag. 4
3. Dati sulla proprietà .....	pag. 5
4. Localizzazione, dati generali, descrizione .....	pag. 5
5. Stato di conservazione .....	pag. 12
6. Situazione locativa .....	pag. 12
7. Situazione catastale .....	pag. 13
8. Situazione urbanistico – edilizia .....	pag. 13
9. Consistenza – Superficie commerciale .....	pag. 14
10. Giudizio sul grado di commerciabilità .....	pag. 14
11. Valori O.M.I. ....	pag. 15
12. Procedimento estimativo .....	pag. 15
13. Elementi di comparazione .....	pag. 17
14. Applicazione del metodo M.C.A. ....	pag. 18
15. Conclusioni .....	pag. 19

## 1. CARATTERISTICHE E LIMITI DELL'INCARICO

- Come consuetudine, e come stabiliscono gli standard del RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Regno Unito riportati nell'edizione 2012 del 'RICS Appraisal and Valuation Manual ("The Red Book"), tradotta in lingua italiana 'Standard di valutazione RICS Edizione Italiana', che ha recepito gran parte degli

standard IVS (International Valuation System) utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, è dovere segnalare i limiti inerenti la presente valutazione:

- sono state effettuate prestazioni di *due diligence* immobiliare tecnica atte ad accertare e garantire la piena regolarità dell'immobile in vista della sua alienazione tramite procedura di evidenza pubblica;
- sono state effettuate ricerche circa la situazione proprietaria ed ipotecaria, di cui si dirà meglio in seguito;
- non è stata verificata la presenza di eventuali certificazioni o conformità impiantistiche e di regolarità strutturale prodotte da qualsivoglia ente competente;
- non sono stati presi in considerazione aspetti legali, fiscali o finanziari, fatto salvo quanto specificamente illustrato nelle seguenti pagine;
- l'immobile è stato valutato nello stato manutentivo e conservativo in cui si trova e di cui si dirà meglio nel prosieguo;
- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di completo rilievo metrico dimensionale in quanto oggetto di incarico per addivenire alla regolarizzazione effettuata;
- sulla base delle indagini effettuate, a parere dello scrivente i parametri indicati sono rappresentativi della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non si può escludere l'esistenza di ulteriori parametri tali da modificare, seppur non sensibilmente, l'adozione dei singoli valori unitari scelti ed adottati come riferimento;
- non sono state fatte indagini volte a rilevare eventuali fonti di inquinamento e/o condotte verifiche sull'immobile in argomento relative a problematiche di natura ambientale o condominiale che possono influire sulla valutazione, che si basa pertanto sul presupposto dell'inesistenza di passività ambientali di sorta.

Premesso quanto sopra, si è infine provveduto alla redazione della presente **valutazione resa alla data del 8.6.2026** per finalità di alienazione. Qualunque cambiamento delle condizioni al contorno dovesse emergere, comporterà una revisione della valutazione al fine di ponderarne gli eventuali effetti sul valore espresso.

## 2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

■ Per l'espletamento dell'incarico si è potuta esaminare la seguente documentazione reperita tramite accesso agli atti appositamente effettuato presso gli archivi del Comune di Misano Adriatico in cui risulta depositata. Si tratta dei seguenti provvedimenti e titoli abilitativi relativi all'immobile entro la Pratica Edilizia PE 2795:

- **Licenza edilizia prot. n° 4994 del 4.8.1971** per realizzazione di fabbricato condominiale composto da civili abitazioni e negozi;
- **Licenza edilizia prot. n° 2777 del 23.5.1972** per variante alla suddetta licenza del 1971;
- **Dichiarazione di Abitabilità Prat. n. 1521 prot. n. 3909 del 27.6.1973**;
- **Concessione in sanatoria ex L. 47/85 n. 1586 Reg. 2125 del 10.9.1990** per regolarizzazione delle parti comuni condominiali.

Per talune difformità rilevate a seguito di confronto tra il rilievo dello stato di fatto effettuato presso l'unità abitativa ed i precedenti abilitativi è stata depositata apposita **pratica edilizia CILA in sanatoria con PEC in data 5.6.2026, rubricata con prot. n. 18657 in data 8.6.2026.**

Si è poi tenuta in considerazione la documentazione catastale aggiornata in conseguenza della suddetta sanatoria, costituita dalla planimetria attuale e dalla visura del subalterno in oggetto.

Il presente documento fa integrale ed esclusivo riferimento alla documentazione come sopra elencata.

### 3. DATI SULLA PROPRIETA'

■ A seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25.3.2010 avente ad oggetto "*Piano di valorizzazione ed alienazione del patrimonio non strumentale all'esercizio delle funzioni proprie del Comune e piano delle azioni necessarie alla dichiarazione della proprietà comunale, in assenza di precedenti trascrizioni, al fine degli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile.*", è stato emesso atto amministrativo Det. n. 144 del 22.6.2010, a firma del Responsabile del Settore Servizi alla Persona e Patrimonio del Comune di Misano Adriatico dott. Agostino Pasquini, con finalità di trascrizione di cespiti di proprietà comunale a norma dell'art. 58 del D.L. 25.6.2008 n. 112 convertito in L. n. 133 del 6.8.2008, di registrazione presso l'Agenzia del Territorio di Rimini e della loro volturazione catastale, dando atto che essi pervenivano in piena ed esclusiva proprietà comunale, con loro immediata sottoposizione alle norme sul demanio pubblico e sui beni pubblici.

**La piena proprietà dell'unità abitativa in trattazione risulta pertanto in capo al Comune di Misano Adriatico**, codice fiscale 00391260403. L'atto amministrativo è stato trascritto a Rimini in data 8.7.2010 al Reg. Gen. n. 10836 e Reg. Part. n. 6219.

### 4. LOCALIZZAZIONE, DATI GENERALI, DESCRIZIONE

■ Il fabbricato condominiale è collocato nella zona residenziale centrale del Comune di Misano Adriatico su lotto che si attesta sulla Via Adriatica (S.S. 16), in posizione a monte della ferrovia, a circa trecentocinquanta metri dalla stazione ferroviaria e a circa settecento metri dalla spiaggia.

La zona nella quale l'immobile è inserito è quella centrale di Misano Adriatico, sviluppatasi urbanisticamente già prima del secondo dopoguerra, che ha comunque visto una progressiva saturazione a seguito del forte incremento turistico che ha interessato tutta la riviera romagnola. La zona presenta ad oggi numerose polarità attrattive, e risulta ampiamente servita da infrastrutture ed attrezzature urbane, nonché dai mezzi di comunicazione. Nelle vicinanze sono presenti e facilmente raggiungibili a piedi diversi esercizi commerciali, bar e ristoranti, attività ricettive, uffici pubblici e privati, il lungomare, il tutto con possibilità di parcheggio migliori durante il periodo invernale. La zona, come detto, risulta ben collegata e servita anche dalle reti di trasporto pubblico.

Per l'interesse turistico rivestito in generale dal Comune di Misano Adriatico, il tessuto edilizio, le attrezzature e le infrastrutture sono costantemente aggiornate e rinnovate dai vari operatori, e tutta la zona risulta vitale e attiva durante l'intero anno, con incremento di affluenza e visitatori soprattutto nel periodo estivo.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile in argomento si farà riferimento nel prosieguo, come detto, alla documentazione tecnica disponibile e/o reperita, ed al rilievo effettuato.

- **Ubicazione**
  - Regione:* Emilia Romagna
  - Provincia:* Rimini
  - Comune:* Misano Adriatico
  - Località:* Centro
  - CAP:* 47843
  - N. abitanti:* 14.500 (dati ISTAT provvisori 2026)
  - Età media:* 44,9 anni (2025)
  - N. famiglie:* 6.132 (2023)
  - Reddito medio:* 17.138 (2024, dichiaraz. fiscali 2025)

- **Dati di zona**
  - Tipologia zona:* residenziale centrale
  - Qualità tipologia prevalente:* media
  - Inquinamento acustico:* nella media
  - Inquinamento atmosferico:* nella media
  - Inquinamento elettromagnetico:* nella media

*Rischi:* Ambito a rischio sismico (classificaz.Zona sismica 2)  
*Accesso ai servizi centro città:* entro 500 m  
*Accessibilità* trasporto pubblico di superficie entro 400 m  
*Linea metropolitana:* assente

■ **Mercato** *Grado di commerciabilità:* Buono  
*Tempi medi di vendita:* 6 mesi  
*Livello di domanda:* Normale  
*Livello di offerta:* Normale

■ **Fabbricato** *CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE*

*Anno di costruzione:* 1971-1972, ristrutturazione parti comuni 2017  
*Tipologia:* Edificio condominiale multipiano  
*Qualità tipologica:* Normale  
*N° piani fuori terra:* 7  
*N° piani interrati:* 1  
*Destinazione:* Commerciale e ambulatoriale (p. Terra), residenziale e direzionale  
*Interesse architettonico:* Assente  
*Elem. architettonici decorativi:* Assenti  
*Esposizione immobile:* Nessuna prevalente  
*Prospicienza:* Normale  
*Accessibilità/adattabilità fabbr.:* Accessibile  
*Accesso da strada principale:* Presente  
*Accesso da strada secondaria:* Presente  
*Porticato:* Assente  
*Androne:* Presente

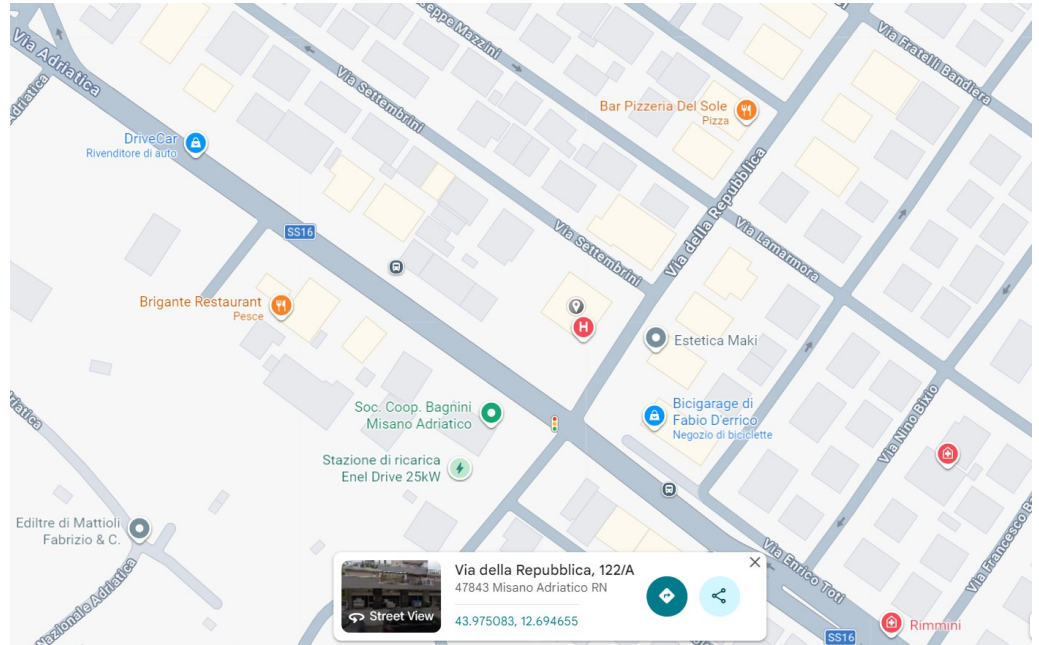
*CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE*

*Strutture portanti verticali:* Cemento armato  
*Strutture portanti orizzontali:* Latero-cemento  
*Copertura:* Lastrico / piana non praticabile  
*Manto di copertura:* Lastrico pavimentato / guaina impermeabilizzante  
*Facciate (prevalente):* Sistema a cappotto termico rivestito  
*Portone di accesso:* Metallo e vetro  
*Stato di manutenzione gener.:* Buono

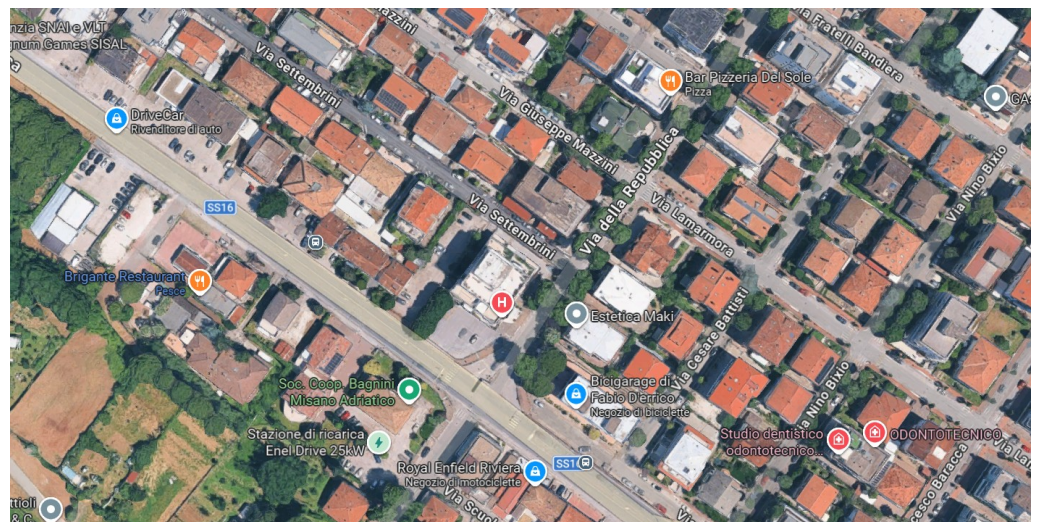
*SERVIZI CONDOMINIALI*

*Ascensore condominiale:* Presente  
*Portierato:* Assente  
*Giardino condominiale:* Assente  
*Locali di uso comune:* Assenti  
*Terrazze di uso comune:* Assenti

■ **Coord. Geografiche** 43.975083, 12.694655



■ **Ripresa aerea**



■ **Sopralluogo** 26/8/2025. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava finito e lo stato occupazionale risultava libero.

■ **Descrizione** L'appartamento è collocato al p. quinto di edificio condominiale costituito da n. 7 piani fuori terra oltre a porzione di piano scantinato interrato, prevalentemente

residenziale con spazi commerciali/direzionali al piani terra e taluni uffici agli altri piani. Il fabbricato è stato assoggettato ad intervento di riqualificazione degli esterni da meno di dieci anni, con applicazione di termo cappotto isolante. I prospetti sono trattati con rivestimento a grana medio-fine e tinteggiati, la copertura è piana.

L'appartamento è servito da scala comune e da impianto ascensore, ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con zona cottura, n° 2 camere, servizio igienico, disimpegno e balcone. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori. Non è installato impianto di climatizzazione per la stagione estiva.

L'appartamento è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in ceramica; il servizio igienico è parimenti pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche. I serramenti sono in legno tinteggiato, con sistema d'oscuramento a tapparelle. Gli infissi interni sono in legno tamburato di cui uno con specchiature vetrate.

L'unità abitativa affaccia con la zona giorno verso mare, e con le due camere ed il servizio igienico verso Cattolica. Confina a monte con altra unità abitativa, e verso Riccione con il vano scala ed ascensore condominiali, oltreché anche qui con altra unità abitativa.

Per la posizione e l'altezza a cui è collocato gode di notevole vista verso mare e verso la città.

- **Appartamento** *Indirizzo:* Viale della Repubblica n. 122/A int. 24
- Destinazione:* Residenziale
- Tipologia:* Appartamento in fabbricato condominiale
- Piano:* 5°
- Taglio dimensionale:* Medio-piccolo

#### CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

- Caratteri distributivi:* Pareti fisse
- Altezze interne.:* 2,78 / 2,81 ml
- Esposizione preval.:* Nord-Est / Sud-Est
- Qualità distributiva:* Normale
- Qualità funzionale:* Normale
- Qualità tipologica:* Normale

*Luminosità:* Medio-bassa  
*Panoramicità:* Ottima

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

*Pavimentazioni:* Piastrelle ceramiche  
*Rivestimenti:* Piastrelle ceramiche nel servizio igienico  
*Pareti:* Intonacate al civile  
*Serramenti:* Legno e vetro. Doppio infisso in alluminio anodizzato solo per la porta-finestra della zona giorno  
*Oscuramento:* Tapparelle in plastica  
*Porte interne:* Legno tamburato, una con specchiature vetrate  
*Qualità delle finiture:* Scarsa, finiture vetuste commisurate all'epoca di costruzione  
*Stato manutentivo:* Mediocre – Necessita intervento di previa protezione dalle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal piano superiore, indi di risanamento e antimuffa degli interni

#### DATI DIMENSIONALI

*Taglio dimensionale:* Medio-piccolo  
*N° piani interni:* 1  
*N° vani principali:* 3  
*N° affacci:* 3 (l'affaccio dalla finestra del servizio igienico è ostacolato dalla vasca da bagno)  
*Sottotetto:* No  
*Cantine:* No  
*Soppalchi:* No

#### SERVIZI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

*N° di box:* 0  
*N° posti auto coperti:* 0  
*N° posti auto scoperti:* 0

#### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

##### - IMPIANTO ELETTRICO

*Tipologia:* Presente, sottotraccia  
*Stato di conservaz.:* Sufficiente

*Funzionamento:* Non rilevato  
*Dich. conformità:* Non rilevato

##### - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

*Tipologia:* Presente, sottotraccia  
*Stato di conservaz.:* Sufficiente  
*Funzionamento:* Non rilevato

*Dich. conformità:* Non rilevato

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

*Tipologia:* Autonomo con caldaia a gas metano di rete

*Elementi radianti:* Radiatori

*Stato di conservaz.:* Sufficiente

*Funzionamento:* Non rilevato

*Dich. conformità:* Non rilevato

- IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO-CONDIZIONAMENTO

*Tipologia:* Non presente

*Stato di conservaz.:*

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO ANTIFURTO

*Tipologia:* Non presente

*Stato di conservaz.:*

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO ANTINCENDIO

*Tipologia:* Non presente

*Stato di conservaz.:*

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO TELEFONICO

*Tipologia:* Presente

*Funzionamento:* Non rilevato

*Dich. conformità:* Non rilevato

- IMPIANTO TRASMISSIONE DATI

*Tipologia:* Non presente

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

*Tipologia:* Non presente

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO SOLARE TERMICO

*Tipologia:* Non presente

*Funzionamento:*

*Dich. conformità:*

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO

<i>Tipologia:</i>	Non presente
<i>Funzionamento:</i>	
<i>Dich. conformità:</i>	
- DOMOTICA	
<i>Tipologia:</i>	Non presente
<i>Funzionamento:</i>	
<i>Dich. conformità:</i>	

## 5. STATO DI CONSERVAZIONE

- **Esterni** Per gli esterni, come accennato, risulta attuato da meno di dieci anni un intervento di ristrutturazione delle facciate condominiali con installazione di termo cappotto, da cui il condominio ed i parapetti del balcone si presentano in buone condizioni di conservazione.
- **Interni** Gli interni dell'unità abitativa scontano lo stato di conservazione delle varie componenti edilizie commisurato alla loro vetustà. Tutte le finiture, gli infissi, i sanitari e gli impianti non sono stati aggiornati dall'epoca di costruzione, risultando obsoleti e non più allineati agli attuali standard abitativi.

Sono stati riscontrati ammaloramenti presumibilmente ascrivibili ad infiltrazioni da acque meteoriche provenienti dal piano superiore, comportanti distacchi delle tinteggiature e formazioni di muffe. Per poter essere utilizzato allo stato attuale, anche senza aggiornamenti del lay-out distributivo o delle finiture, è comunque necessario il previo intervento di impermeabilizzazione sul lastrico del piano superiore, indi il risanamento delle superfici interne ammalorate.

Lo stato dell'unità abitativa è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

## 6. SITUAZIONE LOCATIVA

- L'immobile risulta libero e non è in alcun modo utilizzato dalla proprietà.

## 7. SITUAZIONE CATASTALE

■ L'appartamento è così censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Misano Adriatico:

**Fg. 9 m.le 153 sub 24**, zona censuaria 2, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 409,03, indirizzo Via Repubblica n. 122/A, piano 5, superficie catastale totale mq. 61, superficie totale escluse aree scoperte mq. 56.

Particella corrispondente al Catasto Terreni: Fg. 9 m.le 153.

Intestazione:

- COMUNE DI MISANO ADRIATICO (c.f. 00391260403) con sede in Misano Adriatico (RN), proprietà per 1/1.

■ **Conformità catastale** L'ultima planimetria in atti è stata depositata per aggiornare la rappresentazione dell'unità immobiliare in coerenza con la regolarizzazione edilizia, da cui l'unità abitativa risulta pienamente conforme alla rappresentazione resa in planimetria catastale.

## 8. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

■ Presso gli archivi del competente ufficio comunale di Edilizia Privata sono stati reperiti i progetti edilizi di costruzione, provvedimenti e titoli abilitativi già elencati al precedente paragrafo 2..

Si evidenzia che la ricerca è stata limitata alla documentazione urbanistico-edilizia e non anche indirizzata al reperimento di collaudi o idoneità statiche relative alla normativa antisismica, né di autorizzazioni allo scarico, né di attestazioni di prestazione energetica.

L'ultimo titolo edilizio relativo all'immobile in parola è rappresentato dalla **CILA in sanatoria prot. n. 18657 in data 8.6.2026**.

Il relativo elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia è stato redatto previo sopralluogo teso a rilevare lo stato dei luoghi e a predisporre la pratica di regolarizzazione, da cui l'unità abitativa risulta pienamente conforme alla rappresentazione resa in elaborato grafico.

## 9. CONSISTENZA - SUPERFICIE COMMERCIALE

■ La consistenza degli immobili è stata determinata tramite restituzione digitalizzata con software CAD del rilievo metrico-dimensionale dell'appartamento. Risulta così:

Appartamento: - superficie al lordo delle murature: ca. mq. 56,44  
- balcone (netto parapetti): ca. mq. 15,19

Applicando il *coefficiente di ragguaglio* 0,30 alla superficie del balcone (All. C, DPR 23.3.1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002), risulta la **superficie commerciale dell'appartamento in ca. mq. 61,00**.

## 10. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALITÀ

■ Per l'appartamento giocano favorevolmente i requisiti di posizione in ambito centrale, la panoramicità data dalla collocazione in altezza, ed il taglio dimensionale nella misura ampiamente diffusa ed apprezzata dal mercato. Giocano invece a sfavore la vetustà, con necessità di intervenire per aggiornare l'unità abitativa attualizzandola agli odierni standard abitativi, e soprattutto la necessità di intervento sul lastrico soprastante per evitare infiltrazioni da acque meteoriche. Qualche criticità è connessa alla posizione in zona a scarsa disponibilità di parcheggi soprattutto durante la stagione turistica.

■ **Appartamento** *Grado di commerciabilità:* buono

*Livello di domanda:* normale

*Livello di offerta:* normale

*Tempi medi di vendita in zona:* 12 mesi

## 11. VALORI O.M.I.

<i>Comune:</i>	Misano Adriatico (RN)
<i>Anno:</i>	2025
<i>Semestre:</i>	2
<i>Fascia/zona:</i>	B1 / Centrale / Lungomare fino a SS16
<i>Tipo destinazione:</i>	Residenziale
<i>Tipologia:</i>	Abitazioni di tipo economico
<i>Stato conservativo:</i>	Normale
<i>Val. min di vendita:</i>	€/mq 2.000
<i>Val. max di vendita:</i>	€/mq 2.700
<i>Val. medio di vendita:</i>	€/mq 2.350

## 12. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

■ Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è stata richiesta. L'individuazione di tale aspetto passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale; nella fattispecie si può procedere attraverso l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (cd. M.C.A.), quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall'International Valuation Standard Council di Londra (ONG costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite), in quanto il M.C.A. ha il pregio di (M. Iacobini, 2011):

- guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento;

- indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (di seguito denominati Comparabili), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (di seguito denominato Subject).

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare; rilevazione dei dati dimensionali e immobiliari; scelta delle caratteristiche immobiliari oggetto di comparazione (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments); redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (cd. attrattività).

Le peculiari caratteristiche dei beni rilevati possono essere raggruppate in varie categorie, quali le caratteristiche fisiche e di destinazione di uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche economiche e finanziarie specifiche, le caratteristiche giuridico-legali.

Per ciascuna caratteristica individuata si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali, espressi dal mercato. Detta scala associa un punteggio (o tiene conto delle quantità/qualità), significativo dello specifico apprezzamento, in funzione della qualità/quantità della caratteristica considerata.

Secondo la metodologia del M.C.A. si procede alla raccolta di dati relativi ad immobili (comparables) con i quali confrontare quello in valutazione (subject), secondo le caratteristiche riconosciute significative nella formazione del prezzo.

### 13. ELEMENTI DI COMPARAZIONE

- **Unità C-1**

<i>Comune:</i>	Misano Adriatico (RN)
<i>Indirizzo:</i>	Via della Repubblica n. 122
<i>Origine del dato:</i>	Sito Internet
<i>Data:</i>	20/5/2024
<i>Riferimento fonte:</i>	Comparabilità
<i>Prezzo:</i>	€ 134.000,00
<i>Sup. commerciale:</i>	mq 51,00
<i>Prezzo unitario:</i>	€/mq 2.627,45
  
- **Unità C-2**

<i>Comune:</i>	Misano Adriatico (RN)
<i>Indirizzo:</i>	Via Cavour n. 41
<i>Origine del dato:</i>	Sito Internet
<i>Data:</i>	28/11/2025
<i>Riferimento fonte:</i>	Comparabilità
<i>Prezzo:</i>	€ 179.000,00
<i>Sup. commerciale:</i>	mq 72,00
<i>Prezzo unitario:</i>	€/mq 2.486,11
  
- **Unità C-3**

<i>Comune:</i>	Misano Adriatico (RN)
<i>Indirizzo:</i>	Via Bixio n. 34
<i>Origine del dato:</i>	Sito Internet
<i>Data:</i>	23/9/2025
<i>Riferimento fonte:</i>	Comparabilità
<i>Prezzo:</i>	€ 165.000,00
<i>Sup. commerciale:</i>	mq 61,00
<i>Prezzo unitario:</i>	€/mq 2.704,92

**14. APPLICAZIONE DEL METODO M.C.A.**

- Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N.	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Unità C-1	Unità C-2	Unità C-3	
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	€ 134.000,00	€ 179.000,00	€ 165.000,00	
3	Data del contratto	20/5/2024	28/11/2025	23/9/2025	19/5/2026
4	Differenziale in mesi	-24	-6	-8	
5	Prezzo marginale	- € 111,67	- € 149,17	- € 137,50	
6	Prezzo della caratteristica	€ 2.680,08	€ 895,02	€ 1.100,00	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale mq.	51,00	72,40	61,00	61,00
8	Differenziale	10	-11,40	0,00	
9	Prezzo unitario	€ 2.627,45	€ 2.472,38	€ 2.704,92	
10	Prezzo marginale Sup.	€ 2.472,38	€ 2.472,38	€ 2.472,38	
11	Prezzo caratteristica Sup.	€ 24.723,80	- € 28.185,13	€ 0,00	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Terzo	Primo	Secondo	Quinto
13	Accessori piano	Con ascens.	Senza ascens.	Senza ascens.	Con ascens.
14	Valore numerico piano	3	1	1	5
15	Differenziale	2,00	4,00	4,00	
16	Rapporto mercantile	0,008	0,008	0,008	
17	Rapporto mercantile utente	0,015	0,015	0,015	
18	Prezzo marginale	€ 2.010,00	€ 2.685,00	€ 2.475,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 4.020,00	€ 10.740,00	€ 9.900,00	
<b>Orientamento</b>					
20	Orientamento prevalente	Nord	Sud-Ovest	Sud-Est	Est
21	Valore numerico	0	5	5	3
22	Differenziale	3,00	- 2,00	- 2,00	
23	Prezzo marginale	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 1.500,00	- € 1.000,00	- € 1.000,00	
<b>Manutenzione interna</b>					
25	Livello manutenzione interna	Normale	Normale	Buono	Scadente
26	Valore numerico	1	1	2	0
27	Differenziale	- 1,00	- 1,00	- 2,00	

28	Prezzo marginale unitario	€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00	
29	Prezzo marginale	€ 6.120,00	€ 8.688,00	€ 7.320,00	
30	Prezzo della caratteristica	- € 6.120,00	- € 8.688,00	- € 14.640,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
31	Liv. manutenzione esterna	Buono	Normale	Normale	Buono
32	Valore numerico	2	1	1	2
33	Differenziale	0,00	1,00	1,00	
34	Prezzo marginale	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
35	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
<b>Risultati</b>					
36	Prezzo corretto	€ 160.803,88	€ 154.761,89	€ 162.360,00	
37	Prezzo corretto unitario	€ 3.153,02	€ 2.137,60	€ 2.661,64	
38	Prezzo corretto medio	€ 159.308,59	€ 159.308,59	€ 159.308,59	
39	Scarto %	0,94 %	- 2,85 %	1,92 %	
40	Scarto assoluto	€ 1.495,29	- € 4.546,70	€ 3.051,41	

Divergenza: 4,91%

Valore stimato (media prezzi corretti): € 159.308,59

Valore stimato (arrotondato): **€ 160.000,00**

Valore unitario (per aree coperte): €/mq. 2.622,95

Nella valutazione del bene non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato, né beni comuni.

## 15. CONCLUSIONI

- Il valore individuato costituisce il più probabile valore a cui cedere l'immobile, ossia il valore che con maggior probabilità può favorire l'alienazione in ossequio alle aspettative dell'Amministrazione Comunale nel raggiungimento degli obiettivi prefissati.

L'attribuzione del valore al fabbricato in argomento è incentrato in un fatto di previsione (il "valore di stima"), che non è, come avviene per il prezzo, un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo in considerazione delle particolari condizioni che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La presente relazione fornisce quindi dati ipotetici, valori di previsione, ovvero i valori che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il 'giudizio': sono pertanto supposizioni teoriche, determinate dalla rilevazione e dall'analisi dei diversi dati ipotizzati. I valori diventeranno prezzo nel momento della cessione del bene in relazione all'importo offerto (o accettato) dall'acquirente sulla base delle sue ipotesi di utilizzo; e in tale momento il prezzo si trasformerà in dato storico.

Tutto ciò per suggerire precisamente che il valore individuato rappresenta il miglior prezzo di vendita per l'immobile nelle ipotesi considerate, con maggiori probabilità di addivenire all'alienazione in caso di riduzione del prezzo richiesto in sede di bando.

Per tutto quanto sopra dettagliato, in esito al quesito posto, è possibile affermare sinteticamente che:

- **il miglior prezzo a cui porre in vendita l'immobile in oggetto è pari a € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00);**
- **a valori inferiori corrispondono maggiori probabilità di addivenire all'alienazione dell'unità abitativa in trattazione.**

Tanto dovevasi in esaurimento dell'incarico ricevuto.

**Riccione, giugno 2026**

Il Tecnico incaricato  
Dott. Arch. Simone Giorgetti