

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA  
(DM. 09/07/2014, N. 234/2014)

COMMISSARIO LIQUIDATORE  
Dott.ssa Brancaleoni Antonella

STIMATORE  
Ing. Francesca Valbruzzoli

RELAZIONE

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA  
(DM. 09/07/2014, N. 234/2014

COMMISSARIO LIQUIDATORE  
Dott.ssa Brancaleoni Antonella

STIMATORE  
Ing. Francesca Valbruzzoli

RELAZIONE

**PREMESSA**

La sottoscritta Ingegnere Francesca Valbruzzoli con studio in via Andrea Costa n° 77, Forlì, iscritta all'albo del tribunale Civile di Forlì/Cesena, abilitato all'esercizio professionale e per questo iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Forlì e Cesena con il n° 2077, ha ricevuto in data 13/12/2014, dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Antonella Brancaleoni il seguente incarico:

- *Redigere l'elenco dei beni e predisponga la relazione di stima del valore degli immobili e dei terreni della SOCIETÀ COOPERATIVA IL MARECCHIA IN LIQUIDAZIONE indicando gli elementi e criteri adottati*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi tecnici conoscitivi e gli opportuni accertamenti, la sottoscritta è in grado di redigere la seguente perizia.

**SOMMARIO**

- OPERAZIONI SVOLTE
- ELENCO DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ COOPERATIVA "IL MARECCHIA"
- IMMOBILE 1 - Ristorante "Le Ruote" - via Marecchiese n. 454 - Comune di Rimini - Località Vergiano

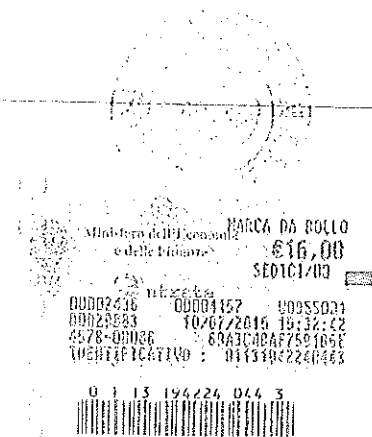
Descrizione sommaria dei beni - dati catastali

Provenienza

Provvedimenti edilizi

Stato di possesso

Conformità



FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Vincoli e oneri giuridici

Descrizione dell'immobile

Stima del valore di mercato

Stima del valore di locazione

- IMMOBILE 2 – Bar Zeta e Locale Deposito – via Pietro Sacconi –  
Comune di Rimini

Descrizione sommaria dei beni – dati catastali

Provenienza

Inquadramento urbanistico

Provvedimenti edilizi

Conformità

Vincoli e oneri giuridici

Descrizione dell'immobile "Bar Zeta"

Stato di possesso

Stima del valore di mercato

Stima del valore di locazione

Descrizione dell'immobile "Locale Deposito"

Stato di possesso

Conformità

Stima del valore di mercato

- IMMOBILE 3 – Condominio Primavera – via Novafeltria – Comune di  
Rimini

Descrizione del fabbricato

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Inquadramento urbanistico

Provvedimenti edilizi

Vincoli e oneri giuridici

Dati catastali

#### APPARTAMENTO 1

Descrizione del bene

Stato di possesso

Conformità urbanistica

Stima del valore di mercato

#### APPARTAMENTO 2

Descrizione del bene

Stato di possesso

Conformità urbanistica

Stima del valore di mercato

#### APPARTAMENTO 3

Descrizione del bene

Stato di possesso

Conformità urbanistica

Stima del valore di mercato

#### APPARTAMENTO 4

Descrizione del bene

Stato di possesso

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Conformità urbanistica

Stima del valore di mercato

#### APPARTAMENTO 5

Descrizione del bene

Stato di possesso

Conformità urbanistica

Stima del valore di mercato

- VERBALE DI ASSEVERAMENTO
- ALLEGATI GENERALI
- ALLEGATI IMMOBILE 1
- ALLEGATI IMMOBILE 2
- ALLEGATI IMMOBILE 3

#### OPERAZIONI SVOLTE

In data 16 febbraio 2015 la scrivente effettuava, i dovuti sopralluoghi all'immobile.

Per adempiere al compito ricevuto, la scrivente acquisiva presso l'Archivio del Comune di Rimini i necessari dati sull'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

#### ELENCO DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA "SOCIETÀ COOPERATIVA IL MARECCHIA IN LIQUIDAZIONE"

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

- IMMOBILE 1 – RISTORANTE LE RUOTE - VIA MARECCHIESE N. 454 –  
COMUNE DI RIMINI – LOCALITA' VEGIANO.
- IMMOBILE 2:  
UNITA' IMMOBILIARE USO COMMERCIALE "BAR ZETA" - VIA PIETRO  
SACCONI - COMUNE DI RIMINI.  
UNITA' IMMOBILIARE USO LOCALE DEPOSITO / CANTINA - VIA  
PIETRO SACCONI - COMUNE DI RIMINI.
- IMMOBILE 3 – CONDOMINIO – VIA NOVAFELTRIA - COMUNE DI  
RIMINI

#### IMMOBILE 1

RISTORANTE LE RUOTE - VIA MARECCHIESE N. 454 –  
COMUNE DI RIMINI – LOCALITA' VEGIANO

Trattasi di una porzione di immobile a destinazione bar e ristorante, ubicato in via Marecchiese n. 454 (una delle principali arterie stradali del capoluogo riminese che permette di raggiungere con facilità i più importanti centri di interesse della zona), nel Comune di Rimini, località Vergiano.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra e area condominiale esterna, si presenta di gradevole aspetto architettonico, con finiture esterne in buono stato di conservazione.

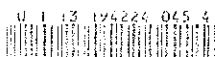
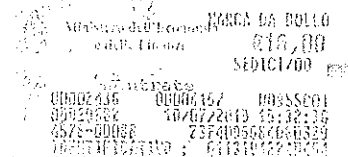
La struttura portante è in muratura, con orizzontamenti di piano confezionati con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate.

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano terra del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Rimini:

- FG. 79 – PART. 266 – SUB. 5 – ZC. 3 – CAT. C/1 – CL. 4 – CONS. 196  
mq – REND. € 2.257,33 - (*visura allegata a pag. 35 del Fascicolo  
Allegati*)

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@



- FG. 79 – PART. 266 – SUB. 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE A TUTTI I SUB. - *(pag. 7-8 del Fascicolo Allegati)*

#### PROVENIENZA

In data 10/05/1994, è stato redatto dal Dott. Enrico Francoisi notaio di Rimini, atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE tra la Società Cooperativa di Consumo "la Virgilliana" e la Società Cooperativa Ricreativa Culturale "Il Marecchia", nel quale la società Il Marecchia incorporava la soc. Virgilliana tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata con atto Repertorio n. 80514/6546 – Trascritto a Rimini il 17/05/1994 Registro Particolare n. 2724- Registro Generale n. 3851.

Relativamente all'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti:

#### PROVVEDIMENTI EDILIZI:

La parte oggetto di perizia, risulta ristrutturata con regolare Richiesta di Concessione Edilizia n. 541/98 del 16/02/1999.

Successiva variante DIA Prot. n. 91236A del 21/04/2000 *(pag. 11-12 del Fascicolo Allegati)*

In data 21/09/2000 è stata presentata la Richiesta del Certificato di Abitabilità / Agibilità Prot. n. 209716B.

In data 06/04/2001 ha ottenuto il Certificato di Abitabilità / Agibilità Prot. n. 85716A db 97/00 *(pag. 13 del Fascicolo Allegati)*

In data 02.06.1992 il fabbricato è stato oggetto di condono edilizio ottenendo sanatoria n. 05392.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica, rilasciato in data 12/06/2013 - CLASSE ENERGETICA D (EPtot= 32.78 KWh/mc/anno) (pag. 14-16 del Fascicolo Allegati)

#### STATO DI POSSESSO

Attualmente la porzione di immobile a destinazione bar e ristorante è di proprietà della Società "Il Marecchia" la quale ha concesso l'unità in locazione a DEMETRA DI SEMPRINI FABIOLA F. & C. SNC con sede in Rimini Via Marecchiese n. 452/456, C.F. e P.IVA. 04083860405.

#### CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

#### VINCOLE ED ONERI GIURIDICI

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014 - Registro Particolare 1118 - Registro Generale 7387 - Repertorio 1224/2014 del 22/05/2014.

Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Soggetti:

A favore: BANCA POPOLARE VALCONCA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Morciano di Romagna (RN)

Contro: SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA con sede in Rimini (RN)

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2011 - Registro Particolare 2096 - Registro Generale 8973 - Repertorio 151218/21044 del 09/06/2011.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 250.000,00

Soggetti:

A favore: BANCA POPOLARE VALCONCA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Morciano di Romagna (RN)

Contro: SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA con sede in Rimini (RN)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (documentazione fotografica pag. 15-20 del Fascicolo Allegati)

*DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (documentazione fotografica pag. 17-22 del Fascicolo Allegati)*

La porzione di fabbricato interessata è composta da un pubblico esercizio al piano terra, con giardino condominiale.

L'edificio è ubicato in una zona strategica dal punto vista commerciale, e gode di un'ottima visibilità in quanto si affaccia sulla via Marecchiese, una delle principali arterie stradali del capoluogo riminese che permette di raggiungere con facilità i più importanti centri di interesse della zona.

L'ingresso principale avviene sul fronte del fabbricato affacciato su via Marecchiese coperto da un gazebo fisso.

Dall'ingresso principale si accede subito alla zona con destinazione bar, suddivisa in due grandi sale e un servizio igienico.

Procedendo si accede tramite una porta a spinta a due ante, alla zona destinata a ristorante/pizzeria composta da due ampie sale comunicanti tramite un'apertura ad arco creata nel muro divisorio. Nel secondo vano è

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

presente il forno ed il banco per la preparazione della pizza, in ottime condizioni d'uso al momento del sopralluogo. Queste sale sono dotate di servizi igienici (di cui uno adeguato alla normativa per disabili) posti nella parte retro del fabbricato, separati da quelli della zona bar.

Nella zona retrostante il fabbricato sono presenti il locale cucina e dispensa da cui si accede anche tramite accesso posto sul prospetto retro dell'immobile. Le attrezzature presenti nei suddetti locali al momento del sopralluogo erano in ottime condizioni d'uso.

La disposizione complessiva dei vani dona al locale commerciale la possibilità di vivere due ambientazioni diverse (bar e ristorante) in modo separato, ottimizzando le qualità funzionali del lavoro.

Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti e rivestimenti sono in gres, gli infissi sono in pvc e vetrocamera basso-emissivi di colore bianco, il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le attrezzature presenti nel vano cucina e dispensa sono in acciaio, anch'esse in ottime condizioni.

Tutti gli infissi e le porte sono dotati di inferriate antintrusione.

I locali sono stati controsoffittati in cartongesso.

Conclude la proprietà un'ampia corte esterna con possibilità quindi di comodi parcheggi per i clienti.

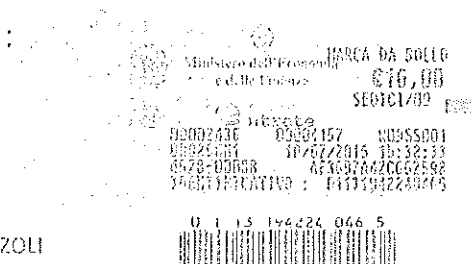
## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità commerciale composta da:

- Bar/ristorante al piano terra.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com



Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali (*come indicato nella tabella a pag. 3-4 del Fascicolo Allegati*).

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso:

DEST. D'USO	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PUBBLICO ESERCIZIO	320,00 mq	1	320,00 mq
GAZEBO	31,50 mq	0,20	6,30 mq
TOT			326,30 mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Fascia/zona: Via Marecchiese

Destinazione: Locali e Negozi

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
LOCALI / NEGOZI	1500 €/mq	1876 €/mq	2251 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione, la funzionale distribuzione interna dei locali, l'ottimo stato d'uso delle attrezzature presenti e la sua strategica collocazione dal punto di vista commerciale.

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.150,00

$$326,30 \text{ mq} \times 2.150 \text{ €/mq} = 701.545,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Marecchiese, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 701.545,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

**700.000,00 €**

#### STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Fascia/zona: Via Marecchiese

Destinazione: Locali e Negozi

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
LOCALI / NEGOZI	8,84 €/mq/mese	9,59 €/mq/mese	13,75 €/mq/mese

Per la valutazione del valore di locazione dell'immobile in oggetto, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, tenendo in considerazione la tipologia edilizia, le caratteristiche esterne ed interne, il grado di finitura e di vetustà.

Per quanto fino ad ora esposto il sottoscritto esprime il seguente giudizio di stima:

il più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare sita in Via Marecchiese, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è di 2500 €/mese.

#### **IMMOBILE 2**

**. UNITA' IMMOBILIARE USO COMMERCIALE "BAR ZETA" - VIA  
PIETRO SACCONI - COMUNE DI RIMINI**

**. UNITA' IMMOBILIARE USO LOCALE DEPOSITO / CANTINA - VIA  
PIETRO SACCONI - COMUNE DI RIMINI**

Trattasi di una porzione di fabbricato condominiale ubicato in via Pietro Sacconi n. 49/51, nel Comune di Rimini e più precisamente:

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

1. Unità immobiliare uso bar al piano terra con corte pertinenziale, e con annessi locali uso magazzino, vano tecnico e centrale termica al piano interrato.
2. Unità immobiliare con destinazione locale deposito/cantina al piano interrato.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento consistente nel mantenimento della struttura portante dell'edificio, con la demolizione delle tamponature esterne. L'edificio ha mantenuto la destinazione d'uso di "Circolo culturale ricreativo", mentre nell'ampliamento le destinazioni d'uso sono: residenziale, direzionale e commerciale.

Il fabbricato si presenta di gradevole aspetto architettonico, con finiture esterne di tamponamento con intonaco tinteggiato ed infissi in alluminio elettroverniciato. Nel suo complesso lo stato di conservazione è più che buono.

La struttura portante è intelaiata in cemento armato, con orizzontamenti di piano confezionati con solai in laterocemento, tamponatura in muratura colibentata e copertura a falde in laterocemento.

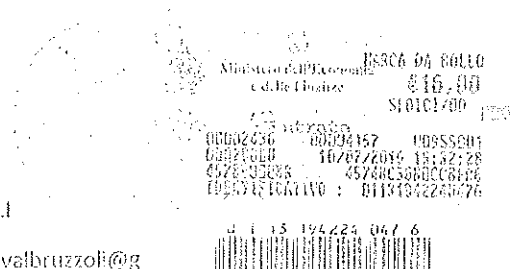
L'immobile è collocato in una posizione interessante dal punto vista commerciale, ad alta densità residenziale e dista pochi km dal centro di Rimini.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano così contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Rimini:

**1. UNITÀ IMMOBILIARE AD USO BAR E CORTE AL PIANO TERRA,  
LOCALI USO MAGAZZINO, VANO TECNICO E C.T AL PIANO  
INTERRATO:**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@g



4 1 15 194225 067 6

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 23 – Z.C. 1 – CAT. C/1 – CL. 7 – CONS. 212 mq – RENDITA € 4.839,41 – P.S1-T - *(pag. 23 del Fascicolo Allegati)*

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 26 – P. S1 - B.C.N.C AI SUB 2-3-4-23-27-28 (AREA DI MANOVRA) - *(pag. 28-29 del Fascicolo Allegati)*

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 1 – P. S1-T – B.C.N.C. A TUTTI I SUBALTERNI (SCIVOLO E SCALA ESTERNA) - *(pag. 28-29 del Fascicolo Allegati)*

## 2. LOCALE DEPOSITO, CANTINA AL PIANO INTERRATO:

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 27 – Z.C. 1 – CAT. C/2 – CL. 5 – CONS. 74 mq – RENDITA € 282,81 – P.S1- *(pag. 26 del Fascicolo Allegati)*

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 26 – P. S1 - B.C.N.C AI SUB 2-3-4-23-27-28 (AREA DI MANOVRA) - *(pag. 28-29 del Fascicolo Allegati)*

FG. 73 – PART. 1977 – SUB. 1 – P. S1-T – B.C.N.C. A TUTTI I SUBALTERNI (SCIVOLO E SCALA ESTERNA) - *(pag. 28-29 del Fascicolo Allegati)*

## PROVENIENZA

Per compravendita da Primavera Srl con sede in Rimini, con atto del Notaio Giannantonio Pennino del 13/02/2001, Rep. 29520 del 13/12/2001e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rimini in data 11/01/2002.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente P.R.G. il complesso edilizio fa parte della *ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA*, pertanto al fabbricato, per interventi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative.

## PROVVEDIMENTI EDILIZI

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

L'immobile di cui fanno parte le unità in oggetto è stato costruito con regolare Concessione Edilizia rilasciata al Comune di Rimini Prog. 1260/94. Variante essenziale Prog. 99/97 del 24/06/1997.

Variante essenziale Prog. 130/99 del 03/09/1999; Variante inessenziale Prog. 193/01 del 16/05/2001.

DIA Prot. n. 144994N del 02/07/2001 (*pag. 30-32 del Fascicolo Allegati*).

Dichiarazione di Conformità Edilizia – Fine lavori trasmessa la Comune di Rimini in data 05/02/2002 Prot. n. 22996.

Richiesta di Abitabilità ed Agibilità Prot. n. 57444 del 25/03/2003.

Ha ottenuto in data 19/08/2008 il rilascio del Certificato di Abitabilità n. 45/2003 - (*pag. 33 del Fascicolo Allegati*)

#### CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014 – Registro Particolare 1118 - Registro Generale 7387 – Repertorio 1224/2014 del 22/05/2014.  
Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Soggetti:

A favore: BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Morciano di Romagna (RN).

Contro: SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA IN LIQUIDAZIONE con sede a Rimini (RN).

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2006 – Registro Particolare 1672 – Registro Generale 6680  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Soggetti:

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALMARECCHIA NEI COMUNI DI RIMINI E VERUCCHIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Rimini (RN).

Contro: SOCIETA' COOPERATIVA IL MARECCHIA con sede a Rimini (RN).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1 - (BAR – MAGAZZINO – VANO TECNICO – C.T.) *(documentazione fotografica pag. 34-38 del Fascicolo Allegati)*

L'immobile è collocato in una posizione interessante dal punto vista commerciale, ad alta densità residenziale e dista pochi km dal centro di Rimini.

L'accesso al bar avviene dalla via Pietro Sacconi attraverso la corte pertinenziale pavimentata e delimitata da fioriere.

È attrezzata con tavoli per consentire il consumo all'esterno dei clienti.

Il locale si trova in ottime condizioni d'uso, attrezzato di tutte le comodità e tecnologie moderne, tipo l'impianto satellitare, internet point, impianti di climatizzazione e antintrusione a norma di legge.

Le finiture interne del locale sono in ottimo stato conservativo, con pavimenti in monocottura, infissi esterni in alluminio con vetri a taglio termico, infissi interni in legno tamburato, bagni con rivestimenti e sanitari in ceramica.

Il locale è stato controsoffittato in cartongesso per permettere il passaggio degli impianti tecnologici e per motivi estetici.

L'arredo interno è in ottime condizioni d'uso, merito di una buona e affidabile gestione.

Al piano interrato sono presenti i locali tecnici ed il vano magazzino, raggiungibili tramite scala esterna e scivolo condominiali che fiancheggiano il fabbricato sul lato est.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

## STATO IN POSSESSO:

Oggi l'unità risulta affittata al sig. Omar Veroli che gestisce la licenza di bar con denominazione "Bar Zeta", con contratto di affitto stipulato in data 29/03/2012 con scadenza il 31/03/2018 e rinnovo previsto per ulteriori 6 anni. L'importo annuo di affitto è pari a € 31.200,00 + Iva.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare 1. composta da:

- LOCALE USO BAR AL PIANO TERRA CON CORTE PERTINENZIALE
- VANO TECNICO, MAGAZZINO E CENTRALE TERMICA AL PIANO INTERRATO

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

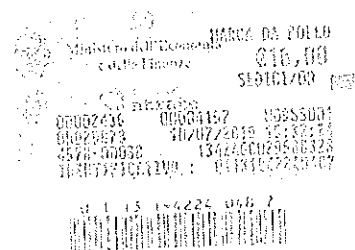
I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali (come indicato nella tabella a pag. 3-4 del Fascicolo Allegati).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gf



Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso:

BEST. D'USO	SUP. LORDA	CORRIFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
BAR	232,12 mq	1	232,12 mq
CORTE	171,20 mq	15% - 5%	11,60 mq
MAGAZZINO	31,04 mq	20%	6,21 mq
VANO TECNICO	14,84 mq	15%	2,22 mq
C.T.	8,57	15%	1,28 mq
TOT			253,43 mq

Si riportano i valori contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Zona Corona urbana - Compresa tra Ponte Tiberio, via XIII Settembre, Celle, Nuova Circonv., via Flaminia Conca, v.le Pascoli, Ferrovia

Destinazione: Locali e Negozi

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
LOCALI / NEGOZI	1876 €/mq	2772 €/mq	3668 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo più che buono stato di conservazione e la sua ottima collocazione dal punto di vista commerciale.

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.500,00

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

$$253,43 \text{ mq} \times 2.500 \text{ €/mq} = 633.575,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 633.575,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

630.000,00 €

#### STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Zona Corona urbana - Compresa tra Ponte Tiberio, via XIII Settembre, Celle, Nuova Circonv., via Flaminia Conca, v.le Pascoli, Ferrovia

Destinazione: Locali e Negozi

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
LOCALI / NEGOZI	11,78 €/mq/mese	15,84 €/mq/mese	25,53 €/mq/mese

Per la valutazione del valore di locazione dell'immobile in oggetto, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, tenendo in considerazione la tipologia edilizia, le caratteristiche esterne ed interne, il grado di finitura e di vetustà.

Per quanto fino ad ora esposto il sottoscritto esprime il seguente giudizio di stima:

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 339.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Il più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare sita in Via Pietro Sacconi, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è di 2500 €/mese.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 2 - (LOCALE DEPOSITO, CANTINA) - (documentazione fotografica pag. 38-40 del Fascicolo Allegati)

I suddetti locali sono posti al piano interrato del fabbricato e sono raggiungibili tramite scala esterna e scivolo condominiali che fiancheggiano il fabbricato sul lato est.

Nonostante i locali hanno una altezza interna pari a 2,50 ml e destinazione a cantina e deposito, sono stati rifiniti con pavimenti e dotati di impianti (luce e riscaldamento) al fine di consentire un uso di Sala Riunioni e locali amministrativi per la gestione della Cooperativa.

L'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria è affidato ad infissi e a bocche a lupo.

I locali si trovano in stato di abbandono e in pessima conservazione d'uso. Durante il sopralluogo sono emerse estese zone interessate dal fenomeno di umidità di risalita e comparsa di macchie estese di muffa.

Sono presenti alcuni elementi di arredo quali sedie per conferenze, tavoli/scrivanie il laminato in cattivo stato d'uso.

La distribuzione interna dei vani è la seguente: si accede direttamente al locale principale, di ampie dimensioni ad uso di Sala Riunioni; tramite un disimpegno posto alla sinistra dell'ingresso circa nella mezzeria del muro divisorio, si accede ad un altro locale a destinazione cantina; dalla parte opposta dell'ingresso è presente un altro locale con destinazione cantina attrezzato ad uso bagno.

#### STATO DI POSSESSO

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com



Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

SUP. LORDA COMMERCIALE= 84,70 mq

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Magazzino	Rimini (diversi km dal centro)	186 mq	83.000 €	446 €/mq
Magazzino	Rimini (diversi km dal centro)	110 mq	75.000 €	680 €/mq

Si riportano anche i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Zona Corona urbana – Compresa tra Ponte Tiberio, via XIII Settembre, Celle, Nuova Circonv. via Flaminia Conca, v.le Pascoli, Ferrovia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MIN DI MERCATO	VALORE MAX DI MERCATO
ABITAZIONI CIVILI	NORMALI	1800 €/mq	2700 €/mq
Box	NORMALI	750 €/mq	1000 €/mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo scarso stato di conservazione (necessita di un risanamento al fine di eliminare le muffe e bloccare l'umidità di risalita) ma un'ottima collocazione dal punto di vista commerciale.

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 600,00

$$84,70 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = 50.820,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Pietro Sacconi n. 49, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 50.820,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

50.500,00 €

### *IMMOBILE 3*

#### *PALAZZINA PRIMAVERA - VIA NOVAFELTRIA - COMUNE DI RIMINI*

Trattasi di una palazzina di recente costruzione, che si sviluppa su 4 piani fuori terra più il sottotetto ed un piano interrato.

L'edificio è completamente ad uso residenziale ed ad ogni piano sono stati ricavati due appartamenti accessibili dal vano scala e ascensore condominiale, posto al centro del fabbricato.

Al vano scala si accede tramite il portico condominiale che attraversa l'edificio al piano terra.

È ubicato nella periferia del Comune di Rimini, all'angolo tra via Novafeltria e via Marecchiese, una delle principali arterie stradali del capoluogo riminese che permette di raggiungere con facilità i più importanti centri di interesse della zona.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Il fabbricato in esame, come riportato dalla documentazione fotografica allegata, si presenta di gradevole aspetto architettonico, con finiture esterne in ottimo stato di conservazione.

I balconi hanno parapetti ad altezze diverse e sono realizzati con pannelli in vetro antisfondamento e pannelli in graniglia.

Il manto di copertura del tetto è in rame, così come tutta la lattoneria delle scossaline e dei pluviali.

La struttura portante è intelaiata in cemento armato gettato in opera, con orizzontamenti di piano confezionati con solai in laterocemento gettato in opera e copertura a falde inclinate a struttura in legno lamellare.

La proprietà è delimitata da una recinzione metallica posta su un cordolo fuori terra in calcestruzzo, da muri intonacati e da rete metallica.

L'accesso carrabile, così come quello pedonale, avviene lungo la via interna (via Novafeltria).

Sull'immobile grava negativamente il suo affaccio sulla via Marecchiese, strada molto trafficata e rumorosa.

*(Documentazione fotografica pag. 58-61 del Fascicolo Allegati)*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel vigente P.R.G. il complesso edilizio fa parte della zona B1 ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA, pertanto al fabbricato, per interventi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative.

Relativamente all'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti:

#### **PROVVEDIMENTI EDILIZI:**

- Permesso di costruire n. 59/07 del 01/02/2008 Prot. N. 19421 "Demolizione e Nuova Costruzione di Fabbricato Residenziale"
- Variante DIA n. 1636/11 del 30/08/2011 Prot. n. 1.28868 *(pag. 46-54 del Fascicolo Allegati)*

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com



L'immobile risulta composto da 8 appartamenti con rispettive autorimesse al piano interrato.

Tutte le unità immobiliari sono servite da ascensore e scala condominiali. Allo stato attuale risultano di proprietà della Società Cooperativa il Marecchia 5 appartamenti di seguito così distinti catastalmente:

- APPARTAMENTO 1: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 1 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 4,5 vani - RENDITA € 491,77 - PIANO T. *(pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)*  
 GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 12 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 16 mq - RENDITA € 75,20 - PIANO S1. *(pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)*  
 SCIIVOLO-AREA DI MANOVRA: B.C.N.C AI SUB DAL 9 AL 17 - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 18 *(pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)*  
 VANO SCALA, ASCENSORE, V.T. AL PIANO S1, PORTICO, CORTE, VANI CONTATORI, LASTRICO AL P4: B.C.N.C A TUTTI I - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 19 *(pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)*
- APPARTAMENTO 2: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 3 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5,5 vani - RENDITA € 601,05 - PIANO 1. *(pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)*  
 GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 10 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 22 mq - RENDITA € 103,39 - PIANO S1. *(pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)*  
 SCIIVOLO-AREA DI MANOVRA: B.C.N.C AI SUB DAL 9 AL 17 - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 18. *(pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)*  
 VANO SCALA, ASCENSORE, V.T. AL PIANO S1, PORTICO, CORTE, VANI CONTATORI, LASTRICO AL P4: B.C.N.C A TUTTI I - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 19. *(pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)*

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

- APPARTAMENTO 3: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 4 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5 vani - RENDITA € 546.41 - PIANO 1. (pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)
- GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 15 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 18 mq - RENDITA € 84.60 - PIANO S1. (pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)
- SCIVOLO-AREA DI MANOVRA: B.C.N.C AI SUB DAL 9 AL 17 - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 18 (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)
- VANO SCALA, ASCENSORE, V.T. AL PIANO S1, PORTICO, CORTE, VANI CONTATORI, LASTRICO AL P4: B.C.N.C A TUTTI I - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 19 (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)
- APPARTAMENTO 4: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 5 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5.5 vani - RENDITA € 601.05 - PIANO 2. (pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)
- GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 14 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 17 mq - RENDITA € 79.90 - PIANO S1. (pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)
- SCIVOLO-AREA DI MANOVRA: B.C.N.C AI SUB DAL 9 AL 17 - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 18 (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)
- VANO SCALA, ASCENSORE, V.T. AL PIANO S1, PORTICO, CORTE, VANI CONTATORI, LASTRICO AL P4: B.C.N.C A TUTTI I - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 19 (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)
- APPARTAMENTO 5: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 7 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5 vani - RENDITA € 546.41 - PIANO 3; 4 - (pag. 39-41 del Fascicolo Allegati)
- GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 17 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 15 mq - RENDITA € 70.50 - PIANO S1 - (pag. 41-43 del Fascicolo Allegati)

SOVCOLO-ARBA DI MANOVRA: B.C.N.C AI SUB DAL 9 AL 17 - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 18 - (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)  
 VANO SCALA, ASCENSORE, V.T. AL PIANO S1, PORTICO, CORTE, VANI CONTATORI, LASTRICO AL P4: B.C.N.C A TUTTI I - FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 19 - (pag. 44-45 del Fascicolo Allegati)

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rimini con i seguenti dati censuari:

- FG. 81 - PART. 1179 - ENTE URBANO di 554 mq.

#### *APPARTAMENTO 1*

(Fg. 81 - Part. 1179 - Sub. 1 - Z.C. 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 4.5 Vani - Rendita € 491.77 - Piano T. - Garage: Fg. 81 - Part. 1179 - Sub. 12 - Z.C. 3 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 16 Mq - Rendita € 75.20 - Piano S1.)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra, con accesso dal portico comune a tutti i subalterni posto nel prospetto est del fabbricato. Al piano interrato, è presente il garage a cui vi si può accedere sia tramite la rampa esterna pertinenziale condominiale (posta sul lato sud del fabbricato) sia con la scala e ascensore condominiali.

Conclude la proprietà la corte esterna che circonda l'appartamento rispettivamente sui lati est, nord ed ovest.

L'unità immobiliare, nella sua interezza, è articolata e distribuita come segue: (*planimetria catastale e documentazione fotografica pag. 62-67 del Fascicolo Allegati*)

- Piano terra: soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere da letto. L'accesso all'unità, tramite porta blindata, avviene direttamente sul vano soggiorno/cucina in nicchia. A destra dell'ingresso principale è posto un piccolo ripostiglio finestrato<sup>b</sup>. Il

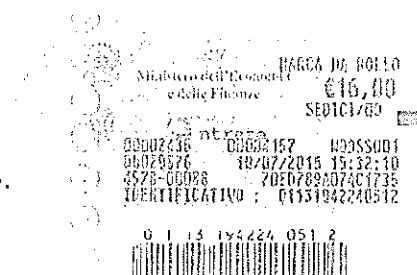
disimpegno della zona notte distribuisce le due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) ed un bagno. Questi locali hanno porte tamburate, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate, gli infissi sono in pvc e vetrocamera basso-emissivi, il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres con sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, termoarredi e cronotermostato ambiente e predisposizione per l'aria condizionata. La produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata mediante bollitore posizionato all'interno del locale tecnico al piano interrato. L'altezza interna dei suddetti locali pari a mt. 2,70. L'unità immobiliare è circondata su tre lati dalla corte pertinenziale.

17. Piano Sottostrada: garage; altezza utile mt. 2,50.

**COMMENTI:** lo stato di conservazione dell'appartamento è nel suo complesso più che buono, vista la recente costruzione. Da segnalare però che gli infissi ad anta scorrevole che collegano il vano soggiorno/cucina con la corte esterna presentano dei problemi durante l'apertura e chiusura degli stessi, dovuto anche al peso proprio. Si evidenzia anche che la corte pertinenziale è in affaccio sulla via Marecchiese, strada molto trafficata e rumorosa, che influisce negativamente sulla valutazione dell'appartamento.

#### STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.



#### CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

Via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare composta da:

1. Garage al piano sottostrada
2. Appartamento con annessi balconi e logge al piano terra
3. Corte pertinenziale

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Per il reperimento dei prezzi noti di mercato sono state contattate le agenzie immobiliari di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella allegata a pag. 33 e 34.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso:

DEST. D'USO	SUP. LORDA	CORFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	73,40 mq	1	73,40 mq
LOGGIA	1,97 mq	0,35	0,70 mq
CORTE	173,71 mq	0,15-0,05	11,20 mq
GARAGE	16,00 mq	0,5	8,00 mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

TOT			93,39 mq
-----	--	--	----------

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Appartamento/R.C.	Via Pradese	115 mq	220.000 €	1.913 €/mq
Appartamento/ Nuovo	Via Madama Butterfly 55	76 mq	225.000 €	2.960 €/mq
Appartamento/R.C.	Via Pradese	98 mq	240.000 €	2.449 €/mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARECCHIESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
ABITAZIONI CIVILI	1.500 €/mq	1.876 €/mq	2.250 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione vista la recente epoca di costruzione e la sua collocazione

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.300,00

$$93,30 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 214.590,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 214.590,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

210.000,00 €

#### APPARTAMENTO 2

(Fg. 81 - Part. 1179 - Sub. 3 - Z.C. 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5.5 Vani - Rendita € 601.05 - Piano 1. - Garage: Fg. 81 - Part. 1179 - Sub. 10 - Z.C. 3 - Cat. C/6 - Cl. 2 - Cons. 22 Mq - Rendita € 103.39 - Piano S1.)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo, servito da ascensore e scale comuni a tutti i subalterni. Al piano interrato, è presente il garage a cui vi si può accedere sia tramite la rampa esterna pertinenziale condominiale (posta sul lato sud del fabbricato) sia con la scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare, nella sua interezza, è articolata e distribuita come segue: (*planimetria catastale e documentazione fotografica pag. 68-72 del Fascicolo Allegati*)

- **Piano primo:** soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, un servizio igienico un disimpegno, ed un ripostiglio. L'accesso all'unità, tramite porta blindata, avviene direttamente sul vano soggiorno/pranzo il quale si affaccia su un ampio balcone tramite infissi scorrevoli. Alla cucina, anch'essa dotata di affaccio su un balcone, si accede tramite un'ampia apertura realizzata sul muro

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

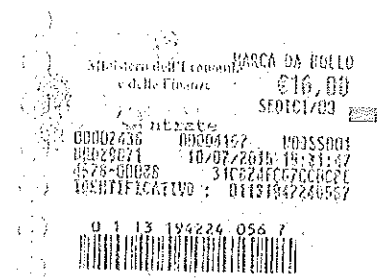
divisorio dei due vani giorno. Il disimpegno della zona notte distribuisce le due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) ed un bagno. Anche le camere si affacciano entrambe su due distinti balconi. Questi locali hanno porte tamburate, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate, gli infissi sono in pvc e vetrocamera basso-emissivi, il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres con sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, termoarredi e cronotermistato ambiente e predisposizione per l'aria condizionata. La produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata mediante bollitore posizionato all'interno del locale tecnico al piano interrato. L'altezza interna dei suddetti locali pari a mt. 2,70.

- Piano Sottostrada: garage; altezza utile mt. 2,50.

**COMMENTI:** lo stato di conservazione dell'appartamento è nel suo complesso buono. Da segnalare però che gli infissi ad anta scorrevole che collegano il vano soggiorno/cucina con la corte esterna presentano dei problemi durante l'apertura e chiusura degli stessi, dovuto anche al loro peso proprio. L'avvolgibile in pvc del medesimo infisso è fuoriuscito dalla guida laterale.

#### STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.



#### CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

## PRIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare composta da:

- Garage al piano sottostrada
- Appartamento con annessi balconi e logge al piano primo

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Per il reperimento dei prezzi noti di mercato sono state contattate le agenzie immobiliari di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella allegata a pag. 33 e 34.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso:

DEST. D'USO	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	77,30 mq	1	77,30 mq
LOGGIA	3,11 mq	0,35	1,09 mq
BALCONI	34,94 mq	0,25-0,10	7,25 mq
GARAGE	22 mq	0,5	11,00 mq
TOT			96,64 mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP.COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Appartamento/ R.C.	Via Tristano e Isotta	60 - 96 mq	€ 163.000 - € 262.000	2.700 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via Madama Butterfly	100 mq	220.000 €	2.200 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via San Leo	90 mq	245.000 €	2.700 €/mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARECCHIESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
ABITAZIONI CIVILI	1.500 €/mq	1.876 €/mq	2.250 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione vista la recente epoca di costruzione e la sua collocazione

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

Via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.300,00

$$96,64 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 222.272,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 222.272,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

219.000,00 €

### APPARTAMENTO 3

(FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 4 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5 vani - RENDITA € 546.41 - PIANO 1. - GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 15 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 18 mq - RENDITA € 84.60 - PIANO 5L.)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo, servito da ascensore e scale comuni a tutti i subalterni. Al piano interrato, è presente il garage a cui vi si può accedere sia tramite la rampa esterna pertinenziale condominiale (posta sul lato sud del fabbricato) sia con la scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare, nella sua interezza, è articolata e distribuita come segue: (*planimetria catastale e documentazione fotografica pag. 73-76 del Fascicolo Allegati*)

- **Piano primo:** soggiorno/pranzo/cucina, due camere da letto, un servizio igienico un disimpegno. L'accesso all'unità, tramite porta blindata, avviene direttamente sul vano soggiorno/pranzo il quale si affaccia su tre ampi balconi tramite infissi scorrevoli. Tale vano si sviluppa seguendo una forma al L. permettendo così di nascondere la

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com



## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare composta da:

- Garage al piano sottostrada
- Appartamento con annessi balconi e logge al piano primo

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Per il reperimento dei prezzi noti di mercato sono state contattate le agenzie immobiliari di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella allegata a pag. pag. 33 e 34.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso

DEST. D'USO	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	81,90 mq	1	81,90 mq
BALCONI	39,30 mq	0,25-0,10	7,68 mq
GARAGE	18,00 mq	0,5	9,00 mq
TOT			98,58 mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP.COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Appartamento/ R.C.	Via Tristano e Isotta	60 - 96 mq	€ 163.000 - € 262.000	2.700 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via Madama Butterfly	100 mq	220.000 €	2.200 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via San Leo	90 mq	245.000 €	2.700 €/mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARECCHIESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
ABITAZIONI CIVILI	1.500 €/mq	1.876 €/mq	2.250 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione vista la recente epoca di costruzione e la sua collocazione

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.300,00

$$98,58 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 226.734,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 226.734,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

220.000,00 €

#### APPARTAMENTO 4

(FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 5 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5.5 vani - RENDITA € 601.05 - PIANO 2. - GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 14 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 17 mq - RENDITA € 79.90 - PIANO S1.)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano secondo, servito da ascensore e scale comuni a tutti i subalterni. Al piano interrato, è presente il garage a cui vi si può accedere sia tramite la rampa esterna pertinenziale condominiale (posta sul lato sud del fabbricato) sia con la scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare, nella sua interezza, è articolata e distribuita come segue: (*planimetria catastale e documentazione fotografica pag. 77-80 del Fascicolo Allegati*)

- **Piano secondo:** soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio ed un disimpegno. L'accesso all'unità, tramite porta blindata, avviene direttamente sul vano soggiorno/pranzo il quale si affaccia su un ampio balcone tramite infissi scorrevoli. Alla cucina, anch'essa dotata di affaccio su un

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

Via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

balcone, si accede tramite un'ampia apertura realizzata sul muro divisorio dei due vani giorno. Il disimpegno della zona notte distribuisce le due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) ed un bagno. Anche le camere si affacciano entrambe su due distinti balconi. Questi locali hanno porte tamburate, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate, gli infissi sono in pvc e vetrocamera basso-emissivi, il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres con sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, termoarredi e cronotermostato ambiente e predisposizione per l'aria condizionata. La produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata mediante bollitore posizionato all'interno del locale tecnico al piano interrato. L'altezza interna dei suddetti locali pari a mt. 2,70.

- Piano Sottostrada: garage; altezza utile mt. 2,50.

**COMMENTI:** lo stato di conservazione dell'appartamento è nel suo complesso buono. Da segnalare però che gli infissi ad anta scorrevole che collegano il vano soggiorno/cucina con il balcone presentano dei problemi durante l'apertura e chiusura degli stessi, dovuto un po' al loro peso proprio.

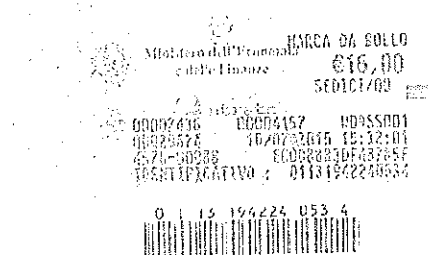
#### STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO



FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare composta da:

- Garage al piano sottostrada
- Appartamento con annessi balconi e logge al piano primo

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Per il reperimento dei prezzi noti di mercato sono state contattate le agenzie immobiliari di zona.

Al fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella allegata a pag. 33 e 34.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso:

DEST. D'USO	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	75,98 mq	1	75,98 mq
BALCONI	34,26 mq	0,25-0,10	7,18 mq
LOGGE	3,15 mq	0,35	1,03 mq
GARAGE	17,00 mq	0,5	8,50 mq
TOT			92,69 mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP.COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Appartamento/ R.C.	Via Tristano e Isotta	60 - 96 mq	€ 163.000 - € 262.000	2.700 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via Madama Butterfly	100 mq	220.000 €	2.200 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via San Leo	90 mq	245.000 €	2.700 €/mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARECCHIESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONE 1a FASCIA	QUOTAZIONI MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
ABITAZIONI CIVILI	1.500 €/mq	1.876 €/mq	2.250 €/mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione vista la recente epoca di costruzione e la sua collocazione.

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.300,00

$$92,69 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 213.187,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è 213.187,00 € che può essere cautelativamente ridotto a:

210.000,00 €

#### APPARTAMENTO 5

(FG. 81 - PART. 1179 - SUB. 7 - Z.C. 3 - CAT. A/2 - CL. 3 - CONS. 5 vani  
- RENDITA € 546.41 - PIANO 3; 4. - GARAGE: FG. 81 - PART. 1179 - SUB.  
17 - Z.C. 3 - CAT. C/6 - CL. 2 - CONS. 15 mq - RENDITA € 70.50)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terzo e quarto (sottotetto), servito da ascensore e scale comuni a tutti i subalterni. Al piano interrato, è presente il garage a cui vi si può accedere sia tramite la rampa esterna pertinenziale condominiale (posta sul lato sud del fabbricato) sia con la scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare, nella sua interezza, è articolata e distribuita come segue: (*planimetria catastale e documentazione fotografica pag. 81-87 del Fascicolo Allegati*)

- Piano terzo: soggiorno/pranzo, cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un disimpegno. L'accesso all'unità, tramite porta blindata, avviene direttamente sul vano soggiorno/pranzo il quale si

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

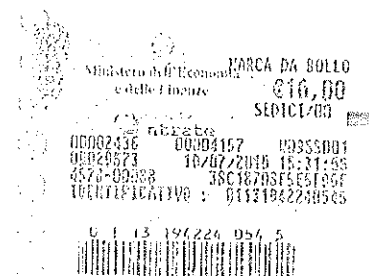
affaccia su un ampio balcone tramite infissi scorrevoli. Alla cucina, che si affaccia sul medesimo balcone, si accede tramite un'ampia apertura realizzata sul muro divisorio dei due vani giorno. Il disimpegno della zona notte distribuisce una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Entrambi i vani si affacciano su balconi distinti. Una scala in muratura collega il piano terzo al quarto/sottotetto. Questi locali hanno porte tamburate, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate, gli infissi sono in pvc e vetrocamera basso-emissivi, il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres con sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, termoarredi e cronotermostato ambiente e predisposizione per l'aria condizionata. La produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata mediante bollitore posizionato all'interno del locale tecnico al piano interrato. L'altezza interna dei suddetti locali pari a mt. 2,70.

- e Piano quarto-sottotetto: due vani uso ripostiglio ed un ampio terrazzo.
- e Piano Sottostrada: garage; altezza utile mt. 2,50.

**COMMENTI:** lo stato di conservazione dell'appartamento è nel suo complesso buono. Da segnalare però che gli infissi ad anta scorrevole che collegano il vano soggiorno/cucina con il balcone presentano dei problemi durante l'apertura e chiusura degli stessi, dovuto un po' al loro peso proprio.

## STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.



## CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.040.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare composta da:

1. Garage al piano sottostrada
2. Appartamento con annessi balconi e logge al piano terzo e quarto (sottotetto)

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Per il reperimento dei prezzi noti di mercato sono state contattate le agenzie immobiliari di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella allegata a pag. 33 e 34.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva specificando le diverse destinazioni d'uso

DEST. D'USO	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	67,47 mq	1	67,47 mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

Via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. 439.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

BALCONI	34,15 mq	0,25-0,10	7,17 mq
LOGGE	1,38 mq	0,35	0,43 mq
SOTTOTETTO	60,02	0,35	21 mq
TERRAZZO	25,75 mq	0,40	10,30 mq
GARAGE	15,00 mq	0,5	7,50 mq
TOT			113,92 mq

I dati raccolti e le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono relativi ad immobili con destinazione analoga e in buono stato conservativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO
Appartamento/ R.C.	Via Tristano e Isotta	60 - 96 mq	€ 163.000 - € 262.000	2.700 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via Madama Butterfly	100 mq	220.000 €	2.200 €/mq
Appartamento/ R.C.	Via San Leo	90 mq	245.000 €	2.700 €/mq

Si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARECCHIESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347270 - f.valbruzzoli@gmail.com

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	QUOTAZIONI 1a FASCIA	QUOTAZIONE MEDIE	QUOTAZIONI 2a FASCIA
ABITAZIONI CIVILI	1.500 €/mq	1.876 €/mq	2.250 €/mq

Per rendere maggiormente significativi i valori sopra riportati, è necessario tenere conto delle caratteristiche del fabbricato ossia, il suo ottimo stato di conservazione vista la recente epoca di costruzione e la sua collocazione

Si ritiene giusto un valore medio unitario per questa tipologia edilizia pari a €/mq 2.300,00


$$113,92 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 262.016,00 \text{ €}$$

Quindi il valore dell'unità immobiliare sita in Via Novafeltria, Comune di Rimini, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo e considerato allo stato ordinario di manutenzione è **262.016,00 €** che può essere cautelativamente ridotto a:

**260.000,00 €**

TANTO DOVEVO

Forlì 13/07/2015

  
 Ingegnere  
 FRANCESCO VALBRUZZOLI  
 Ingegnere  
 L. 22/7/1969 SPEC. 1/1969  
 Sub. n. 2  
 Ingegnere  
 Ing. Francesca Valbruzzoli  
 Donce Valdoli

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.valbruzzoli@gmail.com

07-07-2015

### PROCESO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addì 13/07/2015 nei locali dell'intestato all'Ufficio avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso la sig.ra Francesca Ingegnere Valbruzzoli, nata a Forlì il 22/04/1975, residente a Forlì in via Andrea Costa n° 77, con studio in via Andrea Costa n° 77, Forlì, iscritta all'albo del tribunale Civile di Forlì/Cesena, abilitato all'esercizio professionale e per questo iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Forlì e Cesena con il n° 2077

La quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia redatta per conto della Dott.ssa Antonella Brancaleoni commissario liquidatore della società cooperativa "Società Cooperativa Il Marecchia in liquidazione", con sede in Rimini (codice fiscale 80051910372) è posta in liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 2545-terdecies c.c.

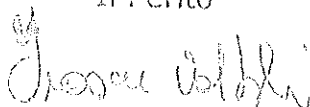
Quindi il perito presta giuramento di rito ripetendo integralmente la formula:

*"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidandomi al solo scopo di far conoscere a chi di dovere la verità"*

Del che è verbale

L.C.S.

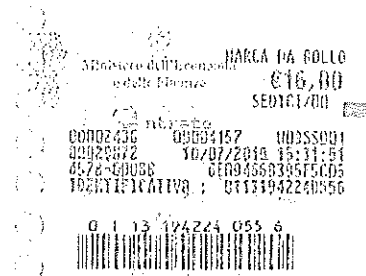

Il Perito



Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziarlo

Santo Versace



FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 - f.vaibruzzoli@gmail.com

