

RELAZIONE DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

di porzione di fabbricato avente destinazione residenziale e magazzino,
sita in Comune di Cattolica, Via Nazario Sauro n.4-6/piazzale della Stazione

Il sottoscritto:

Geom. Loris Cardacci, nato a Montegridolfo, il 21/02/1960, con Studio Tecnico in Rimini, Via Coriano n. 58 (GROSRIMINI) Centro Direzionale Est, iscritto all'Albo tenuto dal Collegio dei Geometri della Provincia di Rimini con posizione n 710 ed all'albo tenuto dal Tribunale di Rimini al n. 224, incaricato dal _____ residente in Riccione, via Castrocaro n. 78 in qualità di rappresentante legale della società **FUZZI srl** a socio unico CF/P.IVA 00915020408 con sede in San Giovanni in Marignano, via Di Salici n. 245/249, di valutare il più probabile valore di mercato di una U.I. ad uso residenziale con annessi servizi e magazzino, posti in Comune di Cattolica viale Nazzario Sauro/Piazzale della Stazione.

A seguito di detto incarico il sottoscritto tecnico ha proceduto in prima istanza ad effettuare una ricognizione dei luoghi per prendere visione del fabbricato, successivamente ha completato le sue indagini al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e preso visione del RUE del Comune di Cattolica acquisendo dati utili al fine di redigere la sua stima, allo stesso modo ha provveduto alla rilevazione delle informazioni sul mercato locale per poter individuare il più probabile valore commerciale delle U.I. da compravendere.

Intestazione catastale

Al catasto dei fabbricati del Comune di Cattolica, le U.I. risultano così censite:

- F. 4 { Mappale 105 sub 8 - categ. A/2, classe 3, vani 7,5 R.C. €. 1.103,93
Mappale 2354
- F. 4 { Mappale 105 sub 9 - categ. A/2, classe 3, vani 10 R.C. €. 1.471,90
Mappale 2355
- F. 4 { Mappale 105 sub 10 - categ. C/2, classe 3, Mq. 178 R.C. €. 744,63
Mappale 2368
Mappale 2369

Con la seguente intestazione:

- **FUZZI s.r.l. (CF 00915020408)** **proprietà per 1/1**

Al catasto dei terreni del Comune di Cattolica, il compendio risulta così censito:

- F. 4 Mappale 105 Mq. 582 Ente Urbano
- F. 4 Mappale 2354 Mq. 103 Ente Urbano
- F. 4 Mappale 2355 Mq. 129 Ente Urbano
- F. 4 Mappale 2368 Mq. 18 Ente Urbano
- F. 4 Mappale 2369 Mq. 141 Ente Urbano

Descrizione sommaria

Il lotto su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto di stima, è posto in Cattolica ed ha una collocazione in zona semicentrale adiacente alla stazione dei treni di Cattolica.

Per quanto concerne l'area di corte esterna, mediante l'ausilio anche delle planimetrie catastali, si è accertato che ciascuna delle U.I. è dotata di area di pertinenza esclusiva. Su retro del fabbricato è presente un'area comune a tutte le U.I. costituenti il fabbricato (una unità immobiliare risulta intestata ad altra ditta) che a sua volta è stata suddivisa al solo catasto urbano per darne parziale utilizzo esclusivo a ciascuna di esse.

Le unità immobiliari da valutare sono descritte come di seguito specificato:

- **U.I. ad uso residenziale (sub 8)**, si sviluppa su due piani fuori terra con struttura in muratura, solai in putrelle e tavelloni, infissi in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il piano terra è costituito da ingresso, disimpegno e scala di accesso al piano superiore, tre stanze (cucina, pranzo, soggiorno) con sul retro un ulteriore vano multiuso; mediante scala in graniglia autoportante completamente da ricostruire, si accede al piano primo ove sono collocate due camere da letto ed un bagno, oltre ad un terrazzo praticabile di notevoli dimensioni.

Come già evidenziato in precedenza tutta l'U.I. versa in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, il soffitto in cannucciato al piano primo, a causa di infiltrazioni dalla copertura e in fase di cedimento (non la struttura portante in legno), tutta l'impiantistica stante la sua vetustà va completamente sostituita, si evidenziano anche scarichi di acque reflue del tipo in eternit a vista.

- **U.I. ad uso residenziale (sub 9)**, si sviluppa su due piani fuori terra con struttura in muratura, solai in putrelle e tavelloni, infissi in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il piano terra è costituito da ingresso, disimpegno e scala di accesso al piano superiore, tre stanze (locale multiuso, pranzo, soggiorno) con sul retro un ulteriore vano ad uso cucina e adiacente bagno con antibagno oltre ad un vano CT. In corpo staccato accessibile attraverso area comune esterna; mediante scala in graniglia autoportante completamente da ricostruire, si accede al piano primo ove sono collocate quattro camere da letto ed un bagno, oltre ad un terrazzo praticabile di notevoli dimensioni.

Come già evidenziato in precedenza tutta l'U.I. versa in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, tutta l'impiantistica stante la sua vetustà va completamente sostituita.

- **U.I. ad uso magazzino (sub 10)** posta al piano terra in aderenza ad altre U.I. costituito da un locale principale e n. 5 locali accessori e tettoie pertinenziali in pessimo stato manutentivo e conservativo.

La struttura portante è in muratura con copertura parzialmente a volta in cls, ed infissi in ferro.

Tutti i locali versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, tutti gli impianti di costruzione ventennale vanno tutti completamente sostituiti con adeguamento alle vigenti normative.

Titoli abilitativi

Per quanto concerne la situazione urbanistica del fabbricato in stima, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che attestino la data post-bellica di costruzione e pertanto si ritiene che l'edificazione sia avvenuta in periodo pre-bellico. Nel dopoguerra, sono stati reperiti titoli abilitativi per opere di manutenzione e sanatorie di porzioni abusivamente realizzate e titoli che non hanno avuto corso e pertanto scaduti senza realizzazione delle opere richieste.

L'eventuale conformità urbanistica dovrà essere verificata al momento dell'eventuale rogito notarile se ed in quanto necessaria.

Considerazioni sul lotto ed analisi urbanistica

L'area oggetto di **valutazione** ed il relativo sovrastante fabbricato sono codificati dal vigente RUE all'interno del Territorio Urbanizzato (TU) e urbanizzabile (TUZ) - capo 2B - (L.R. 20 art. A-10) - art. 20.

Il fabbricato nel suo complesso è inserito nel "SISTEMA INSEDIATIVO STORICO" (capo 2°)- centro storico (L.R. 20 art. A-7) - art. 10-16.

L'area nel complesso è altresì inserita nel "Progetto di riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria"

Valutazione dell'immobile

Sulla base delle considerazioni sopra riportate e, in particolare, tenendo conto dell'ubicazione, del grado di rifinitura generale, delle superfici e delle attrezzature pertinenziali, dello stato di conservazione dello stabile, di tutto quanto sopra esposto, dell'esperienza personale e delle informazioni assunte presso commercianti, mediatori e dal principio adottato per la valutazione di immobili ad uso residenziale, si ritiene equo attribuire i valori sotto riportati e calcolati:

PIANO TERRA E PRIMO – appartamento (sub 8)			
Destinazione	Superf. netta Mq.	% ragguglio	Superficie comm.Mq.
Abitazione P. T-1°	151.04	1	151.04
Terrazzo praticabile P. 1°	35.02	0,30	10.50
Area pertinenziale scoperta	141.01	0,05	7.05
Sommano in totale			168.59
VALORE COMMERCIALE	MQ. 168.59	€/MQ. 1600,00	€. 269.744,00
A DETRARRE COSTO ristrutturazione per essere riportato ad un valore normale	MQ. 168.59	€/MQ. 850,00	€. 143.301,50
VALORE COMMERCIALE arrotondato		€. 126.450,00	

PIANO PRIMO E TERRA – appartamento con servizi annessi (sub 9)			
Destinazione	Superf. netta Mq.	% ragguglio	Superficie comm.Mq.
Abitazione P. T-1°	190.26	1	190.26
Balcone P. 1°	2.30	0,50	1.15
Terrazzo praticabile P. 1°	81.17	0,30	24.35
Centrale termica	4.17	0.30	1.25
Area pertinenziale scoperta	157.52	0,05	7.88
Sommano in totale			224.89
VALORE COMMERCIALE	MQ. 224.89	€/MQ. 1600,00	€. 359.824,00
A DETRARRE COSTO ristrutturazione per essere riportato ad un valore normale	MQ. 224.89	€/MQ. 850,00	€. 191156,50
VALORE COMMERCIALE arrotondato		€. 168.700,00	

PIANO TERRA – magazzino con servizi annessi (sub 10)			
Destinazione	Superf. netta Mq.	% ragguglio	Superficie comm.Mq.
Abitazione P. T-1°	190.70	1	190.70
Area pertinenziale scoperta	190.83	0,05	9.54
Sommano in totale			200.24
VALORE COMMERCIALE	MQ. 200.24	€/MQ. 800,00	€. 160.192,00
A DETRARRE COSTO ristrutturazione per essere riportato ad un valore normale	MQ. 200.24	€/MQ. 375,00	€. 75.090,00
VALORE COMMERCIALE arrotondato		€. 85.100,00	

Per quanto sopra descritto e calcolato, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ammonta ad €. 380.250,00 (trecentottantamila duecentocinquanta/00)

Tanto era dovuto per l'incarico conferitomi.
Rimini, 25 luglio 2026

Il tecnico incaricato
Geom. Loris Cardacci

ALL.TI: Visura Catastale;
Planimetrie catastali.
Report fotografico.



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2026

genzia entrate
Direzione Provinciale di Rimini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di CATTOLICA (C357) provincia RIMINI - Limitata al foglio: 4
Soggetto individuato	FUZZI S.R.L. sede in SAN GIOVANNI IN MALIGNANO (RN) (CF: 00915020408)

Immobili siti nel Comune di CATTOLICA (Codice C357) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		4	105 2354	8			A/2	3	7,5 vani	Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte*: 153 m²	Euro 1.103,93	VIA NAZARIO SAURO n. 4 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2023 Pratica n. RN0056866 in atti dal 08/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56866.1/2023)	
2		4	105 2355	9			A/2	3	10,0 vani	Totale: 223 m² Totale escluse aree scoperte*: 194 m²	Euro 1.471,90	VIA NAZARIO SAURO n. 6 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. RN0056022 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56022.1/2023)	
3		4	105 2368 2369	10			C/2	3	178m²	Totale: 213 m²	Euro 744,63	VIA NAZARIO SAURO n. 6 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. RN0056020 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56020.1/2023)	

Totale: vani 17,50 m² 178 Rendita: Euro 3.320,46

Attestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	FUZZI S.R.L.	00915020408*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/07/2021 Pubblico ufficiale NOTAIO CALIENDO Sede RIMINI (RN) Repertorio n. 5225 - UU Sede RIMINI (RN) Registrazione n. 8418 registrato in data 16/07/2021 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 2682.1/2021 - Pratica n. RN0039184 in atti dal 22/07/2021	

Totale Generale: vani 17,50 m² 178 Rendita: Euro 3.320,46



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2026



Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica