

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



■ **Oggetto:**

Valutazione di terreni di natura agricola, siti in Comune di Rimini, frazione Miramare, zona periferica a monte della linea ferroviaria.

■ **Finalità:**

Ricerca del valore di mercato

■ **Richiedente valutazione:**

Dott. VALTER CECCOLINI QUALE CURATORE DEL FALLIMENTO
"XXXXXXXXXXXXXXXX" XXXXXXXXXXXXXXX

■ **Valutatore:**

Geom. MARCO FRANCHINI
Via Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 – Rimini (RN)
cell.: 339-1230467

■ **Tipo valutazione:**

In conformità agli Standard di Valutazione Internazionale

■ **Data valutazione:**

Rimini, lunedì 23/12/2024

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA LOTTO 1

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per l'immobile classificato come terreni di natura agricola, siti in Comune di RIMINI, frazione Miramare, zona periferica a monte della linea ferroviaria – RIMINI (RN), EMILIA ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 20/12/2024.

Riferimenti catastali

Comune RIMINI

Catasto Terreni

Fg.	Part.	Porz.	Tipo	CI	Superficie	R.D.	R.A.
125	982	-	Vigneto	3	1.720 mq.	15,74 €.	15,55 €.
125	984	-	Vigneto	3	2.203 mq.	20,16 €.	19,91 €.
125	695	-	Ente Urbano (già vigneto)		358 mq.	€/.	€/.

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 07/03/2024 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. VALTER CECCOLINI QUALE CURATORE DEL FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"
Valutatore	Geom. MARCO FRANCHINI Via Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 – Rimini (RN) cell.: 339-1230467
Proprietà	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale / Soggetto / Commento
07/03/2024	Incarico o mandato
24/09/2024	Sopralluogo al bene immobile
19/12/2024	Due diligence
19/12/2024	Ricerca dati immobiliari comparabili

LIMITI E ASSUNZIONI

In riferimento all'immobile il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Verifica ipotecaria	Il valutatore è stato esentato in fase di incarico
Servitù	Il valutatore è stato esentato in fase di incarico

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Ci si riferisce alle definizioni dell'International Valuation Standards (IVS), sostanzialmente analoghe con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Valore di Mercato	[Stima a confronto di Mercato]
Procedimento	Descrizione
Comparativo	Stima comparativa procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato e si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

SCHEDA IMMOBILE

Ubicazione

FRAZIONE MIRAMARE ALL'ALTEZZA DI VIA NOVARA A MONTE DELLA LINEA FERROVIARIA
47924 - RIMINI

Descrizione principale

Trattasi di terreni di natura agricola con giacitura pianeggiante, costituita da tre particelle contigue utilizzate prevalentemente a orto/orto irriguo.

Sulla p.695 insiste un capanno/deposito regolarmente accatastato nell'anno 1993 ma totalmente privo di autorizzazioni edilizie. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno sottostante e circostante privo di sedime.

Urbanistica, norme e possibilità edificatorie

NORME:

che nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, il terreno è compreso nel Territorio Rurale e ricade in ambito:

AAP - Ambiti agricoli periurbani, disciplinati all'art. 5.9 e seguenti del PSC.N.

Si segnalano: l'art. 1.10, le prescrizioni contenute nel PSC.N di cui al Titolo I "Contenuti del piano strutturale e disposizioni generali", al Titolo II "Tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio", al Titolo VI "Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità", l'allegato E del Quadro Conoscitivo comprendente le tavole dei vincoli con le relative schede e la Zonizzazione Acustica Comunale.

che nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il terreno ricade in:

AAP - Ambiti agricoli periurbani (parte), disciplinati all'art. 76 del RUE.N

Strade e parcheggi di urbanizzazione (parte)

Si segnalano: l'art.5, il Titolo I "Disposizioni generali e definizioni", i Capi 14 e 15 e il Titolo III "Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi" del RUE.N.

Titolarità

Non fornita

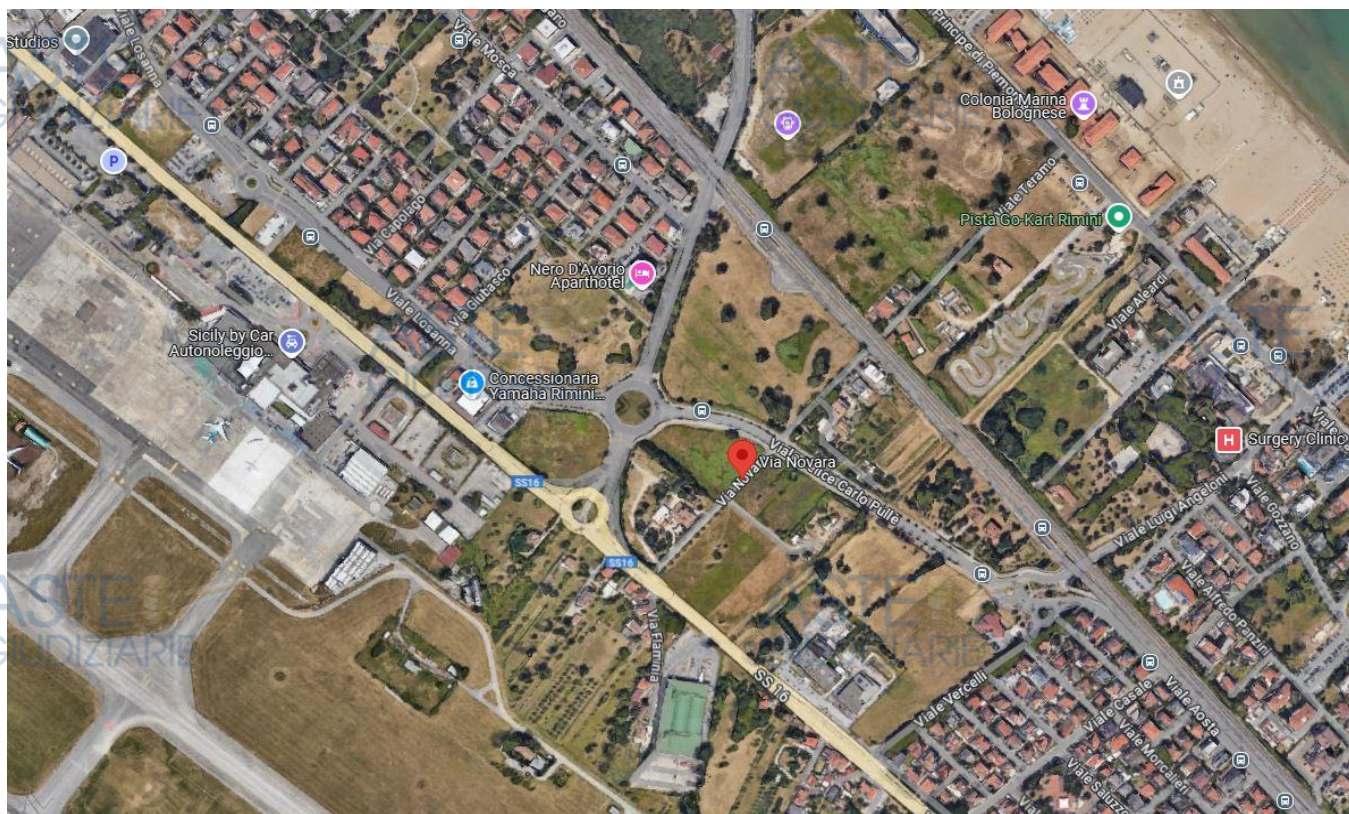
Stato dell'immobile

I terreni sono utilizzati prevalentemente a orto

GEOGRAFIA

Mappa

Regione	EMILIA ROMAGNA	Provincia	(RN)
Comune	RIMINI		
Frazione	MIRAMARE		
Indirizzo	ALL'ALTEZZA DI VIA NOVARA A MONTE DELLA LINEA FERROVIARIA		
Civico	/	Cap	47924



Modalità di accesso

Accesso al fondo immobiliare da via Novara attraverso stradello interpoderale.

Confini nel complesso

distacco con altro Comune catastale, p.829, p.825, p.682, p.893, p.983, p.986 s.a.

Ubicazione territoriale

Il fondo di natura agricola è sito nei Comune di Rimini nella frazione di Miramare, periferica sud ai limiti del territorio del Comune di Riccione.

Zona periferica scarsamente urbanizzata con unità residenziali sparse in fondi prevalentemente utilizzati ad orti e terreni agricoli, nel perimetro tra la linea ferroviaria, via Cavalieri di Vittorio Veneto, viale Felice Carlo Pullè.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione consistenza terreni agricoli

Tipo consistenza	Cdvi - Superficie Catastale Terreni (SCT)
-------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da visure catastali			
Caratteristica	Piano	Sup. Misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie terreno Rimini fg.125 p.695-982-984	T	4.281	1,00	4.281
Totale Superficie (mq.)				4.281

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione**

Classificazione	Terreni agricoli
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	RIMINI	Provincia	RN
Località/Fraz./Zona	Miramare		
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

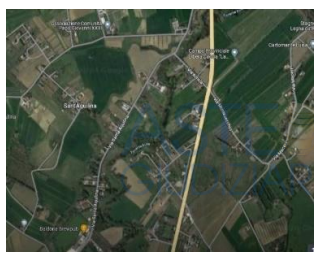
Tipologia	Terreno	Categoria	Vigneto (utilizzo ad orto)
Proprietà	/		
Agraria	/	Dimensione terreno	Medio/Piccola

VALUTAZIONE**STIMA VALORE DI MERCATO****VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO****Metodo di stima**

L'immobile viene stimato secondo il Valore attuale, espresso in funzione del più probabile Valore commerciale e la valutazione viene formulata mediante il cosiddetto confronto di mercato, procedimento di stima che si svolge attraverso la comparazione tra il bene in oggetto ed un insieme di beni ad esso comparabili. Tale metodo si basa sulla rilevazione di dati reali, quali prezzi di mercato e/o redditi di immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite o offerte in vendita.

Comparativi di mercato

Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, sono stati rilevati recenti dati di compravendite e/o prezzi di offerti in vendita di alcuni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima. Tali immobili costituiscono il campione di indagine per la comparazione estimativa con l'immobile in oggetto:

Comparazioni			
	A	B	C
			
Fonte	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it
Tipologia	Network Immobiliare	Network Immobiliare	Network Immobiliare
Tipo valore	In vendita	In vendita	In vendita
Stato	Libero	Libero	Libero
Ubicazione	Rimini	Rimini	Rimini
Tipologia	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Data	08/11/2024	05/11/2024	21/03/2024
Prezzo richiesto	€ 30.000,00	€ 75.000,00	€ 80.000,00
Mq commerciali	5791	11832	10000
Prezzo a mq	€ 5,18	€ 6,34	€ 8,00
Sconto trattativa	0,80	0,80	0,80
Zona	Extraurbana pianeggiante	Extraurbana pianeggiante	Extraurbana pianeggiante
Aggiustamento per zona	1	1	1
Stato	Coltivabile	Coltivabile	Coltivabile
Aggiustamento per stato	1	1	1
Taglio metrico	Medio-Piccolo	Medio	Medio
Aggiustamento taglio metrico	1	1,1	1,1
Valore aggiustato	€ 4,14	€ 5,58	€ 7,04
Valore terreno agricolo			
	Valore medio calcolato €/mq	Superficie fondiaria del subject Mq	Valore Totale determinato
Valore immobile Subject	€ 5,59	4281	€ 23.920,02
	Valore di mercato arrotondato		€ 24.000,00

Situazione mercato immobiliare

Localizzazione	Periferica
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Agricola
Tipologia immobiliare	Terreno
Tipologia edilizia	Terreno agricolo
Dimensione	Medio/Piccola
Caratteri domanda/offerta	Venditori: privati Compratori: privati Livello di domanda: scarsa Livello di offerta: discreta
Livello del prezzo	Terreno agricolo €/mq. 4/10
Fase di mercato	Contrazione
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica

Commerciabilità

Per tipologia, posizione, dimensione, qualità e stato conservativo, l'immobile gode di una **scarsa appetibilità** sul mercato.

Tempi di vendita

I tempi di vendita sono stimabili in un tempo minimo di 12 mesi.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Si determini il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è determinato in:

Valore di mercato allo stato attuale €24.000,00 (ventiquattromila/00) arrotondato.

CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

MARCO FRANCHINI

Geometra

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

ELENCO ALLEGATI

- 1- Visure catastali delle unità immobiliari;
- 2- Estratto di mappa catastale;

FIRME**FRANCHINI MARCO**

Iscritto all'Albo dei Geometri Diplomi e Laureati della provincia di Rimini, numero di posizione 1804

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini