



---

**TRIBUNALE DI RIMINI**



**Fallimento N.46/2017**  
**“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”**



**Curatore Dott. Valter Ceccolini**



**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini  
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014  
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407*

*con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a  
cellulare: 339.1230467  
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it*



---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini  
1/12



**Beni in Rimini (RN) Via Brindisi n.33**

**Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/10 dell'immobile classificato come intero fabbricato costituito da struttura turistico-ricettiva destinata ad albergo, già denominato "xxxxxxxxxxxx", sito in viale BRINDISI n.33 - località Rivazzurra a mare della linea ferroviaria - RIMINI (RN), EMILIA-ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 19/02/2025.

Trattasi di intero fabbricato costituito da struttura turistico-ricettiva già destinata ad albergo, disposto su cinque piani fuori terra, su area coperta e scoperta pertinenziale di complessivi mq.485.

Attualmente la struttura è chiusa ed in disuso da poco più di dieci anni, presenta potenzialità inferiori alle quaranta camere, non dotazione di parcheggi e posti auto, il sedime dell'edificio occupa quasi per intero il lotto con esigui spazi scoperti e tettoie precarie.

Le caratteristiche intrinseche determinano una scarsa competitività sul mercato con standards nettamente insufficienti e non appetibili per investitori.

La struttura è potenzialmente dotata di tre camere al piano terra, tre camere al piano primo, nove camere al piano secondo, nove camere al piano terzo, cinque camere al piano quarto, spazi e porzioni destinate all'accoglienza al piano terra con locali di servizio, bagni, ripostigli; cucina e sala da pranzo al piano primo, locali di servizio e camere per il personale al piano quarto.

Vano scala interno a due rampe e vano ascensore per il collegamento verticale ai piani.

- il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 111, particella 1282, piani T-1-2-3-4, categoria D/2, rendita catastale € 7.753,90
- su area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 111, particella 1282 della superficie catastale di mq 485.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale, turistica a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

Si precisa che l'importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle eventuali formalità.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 28/02/2025.*

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

###### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Non conforme

###### **4.3.2. Conformità catastale:**

Non conforme

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Si precisa che gli importi per la regolarizzazione dell'immobile possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non determinabili

#### **6. PROVENIENZA E TITOLARITA':**

**6.1** Non fornita

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Si riscontra che il fabbricato risulta edificato in forza di licenza edilizia n.66 del 21/01/1965**

Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini

3/12

- licenza edilizia n.1351 del 28/10/1966
- licenza edilizia n.377 del 04/05/1970
- abitabilità n.198 del 10/05/1967
- art.48 legge 47/85 del 14/03/1986
- concessione edilizia in sanatoria n.41429/1994
- concessione edilizia in sanatoria n.71607/2003
- SCIA n.540/2000
- concessione edilizia in sanatoria n.28213 del 28/11/2019
- SCIA n.131511 del 04/08/2021.

➤ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura	Misure da planimetrie catastali e misure sommarie sul posto			
Caratteristica	Piano	Sup. Misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie principale albergo	T-1-2-3-4	927,00	1,00	927,00
Superficie balconi	1-2-3-4	181,00	0,30	54,30
Superficie ripostiglio	T	10,70	0,25	2,68
Superficie locali di servizio	4	78,00	0,50	39,00
Superficie corte scoperta	T	273,00	0,10	27,30
<b>Totale Superficie (mq.)</b>				<b>1050,28</b>

**Caratteristiche descrittive:**

*Nota:*

**Non è stata verificata la conformità degli impianti**

N.B. le caratteristiche descrittive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per una informazione accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile ad uso albergo viene redatta con il metodo della capitalizzazione diretta.

Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini

4/12

Nella capitalizzazione diretta la relazione tra il reddito prodotto in un determinato anno e il valore è riflessa in un tasso di capitalizzazione (c.d. Cap Rate).

Il valore dell'immobile, dunque, corrisponde al Valore attuale di una rendita perpetua posticipata, con le seguenti assunzioni: Importo: i canoni sono stati considerati costanti nel tempo (rendita a rata costante); Durata: perenne (rendita temporanea o limitata); Decorrenza: a decorrenza immediata (rate esigibili subito); Periodicità: annua (i flussi di pagamento avvengono annualmente); Scadenza: posticipata (le rate vengono pagate alla fine di ogni periodo di decorrenza); Il metodo utilizzato per la stima del canone sostenibile dalla struttura è il "metodo di stima aziendale": tale metodo consta nel commisurare il canone di locazione sostenibile dalla attività in esso esercitata, come percentuale (rendita immobiliare) del potenziale fatturato / volume d'affari.

### 8.3. Valore di mercato con simulazione di redditività

Si è considerata una gestione ordinaria della struttura ricettiva con apertura stagionale aprile-settembre, sono stati utilizzati i listini medi praticati dalle strutture turistiche classificate 2 stelle nelle cinque fasce, bassa stagione, medio-bassa stagione, media stagione, medio-alta stagione, alta stagione, attribuendo un'occupazione media ponderata dell'81%.

Hotel AUSTIN 2 stelle				Bassa Stagione	Medio Bass Stagione	Media Stagione	Medio Alta Stagione	Alta Stagione	
				Nr GG	Nr GG	Nr GG	Nr GG	Nr GG	
		Tipo Camera	Nr Camere	Nr Ospiti	37	28	17	42	21
Listini	Singola	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Doppia	29	58	€ 90,00	€ 110,00	€ 120,00	€ 130,00	€ 170,00	
	Tripla	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Suite	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Ricavi	Singola	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Doppia	29	58	€ 96.570,00	€ 89.320,00	€ 59.160,00	€ 158.340,00	€ 103.530,00	
	Tripla	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Suite	0	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
		<b>29</b>	<b>58</b>	<b>€ 96.570,00</b>	<b>€ 89.320,00</b>	<b>€ 59.160,00</b>	<b>€ 158.340,00</b>	<b>€ 103.530,00</b>	
Occupancy periodi				60,00%	70,00%	85,00%	95,00%	100,00%	
Ricavi a camera periodo				€ 57.942,00	€ 62.524,00	€ 50.286,00	€ 150.423,00	€ 103.530,00	
<b>Totale Volume Max Affari</b>								<b>€ 424.705,00</b>	

  

Valutazione Canone Potenzia	Occupazione media ponderata	81%		
	Ricavi da camera	€ 424.705,00		
	Occupancy Rist.	0%	Prezzo per Pasto	0,00 €
	Ricavi Extra Ristorante	€ -		
	Ricavi Extra	€ 63.705,75	% su ricavi da camera	15%
	Totale Ricavi	€ 488.410,75		
	Rendita Immobiliare	20%		
Canone sostenibile	€ 97.682,15			

  

Valore di mercato dell'immobile	Cap Rate		6,50%
	Valore Immobile		€ 1.502.802,31
	Valore a camera		€ 51.820,77



Si ipotizza un intervento edilizio di completa ristrutturazione murario-impiantistica con moderni standards per prevedere una struttura alberghiera a due stelle con servizio di pensione completa ed apertura stagionale allungata dalla metà di aprile sino a fine settembre con listini adeguati alla categoria in esame.

Si prevedono costi di ristrutturazione incidenti €40.000,00 a camera comprendenti le restanti porzioni destinate all'accoglienza, alle zone di ristorazione con cucina, locali di servizio e del personale, servizi igienici, vano scala, vano ascensore, ecc., per un periodo dell'intervento di 12 mesi circa e un costo complessivo di €1.160.000,00 (€40.000,00 per 29 camere potenziali).

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costo completamento



€ 1.503.000,00 arrotondato detratti i costi € 1.160.000,00 =

€ 343.000,00 (trecentoquarantatremila/00)

Valore del bene in quota:

€ 343.000,00 x 1/10 =

€ 34.300,00

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 3.430,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:



€ 31.000,00

*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.*

*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.*



**Beni in Rimini (RN) Via Brindisi n.17**

**Lotto 4**

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile classificato come porzioni di fabbricato urbano a carattere prevalente residenziale, costituite da appartamento di civile abitazione e garage, site in viale BRINDISI n.17 - località Rivazzurra a mare della linea ferroviaria - RIMINI (RN), EMILIA-ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 19/02/2025.

Trattasi di porzioni di fabbricato urbano a destinazione prevalente residenziale, disposto su quattro piani fuori terra, più piano interrato, su area coperta e scoperta pertinenziale, più precisamente: appartamento di civile abitazione occupante porzione del piano primo, altezza interna mt.3,00, suddiviso in: ingresso-pranzo-soggiorno, cottura, disimpegno centrale, camera letto, studio, bagno, cucina, tre balconi a livello; garage al piano interrato, altezza interna mt.2,30.

Il fabbricato è dotato di vano scala interno a due rampe e vano ascensore per il collegamento verticale ai piani, percorso carrabile e rampa scivolo per accesso alle porzioni interrate.

- il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 111, particella 1859, subalterno 3, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 561,29;
- al foglio 111, particella 1859, subalterno 18, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita catastale € 220,63;

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale e turistica periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità della proprietà.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

#### *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*

Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini

7/12



*coniugale*: Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

## 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

### 4.2.1. *Pignoramenti*:

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

### 4.2.2. *Altre trascrizioni*:

Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso*: Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato.



Si precisa che l'importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle eventuali formalità.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 28/02/2025 all'Allegato 3.*

## 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*:

#### ***Non conforme***

#### ***Da definire a fronte di una pratica di sanatoria presso i competenti uffici comunali***

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

### 4.3.2. *Conformità catastale*:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Si precisa che gli importi per la regolarizzazione dell'immobile possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.





La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si fa presente che lo Scrivente ha contattato per tempo l'amministratore di condominio, il quale non ha fornito le indicazioni richieste. Qualora le informazioni fossero comunicate, le stesse saranno prontamente inoltrate al Curatore.*



## 6. PROVENIENZA E TITOLARITA':

6.1 Non fornita

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Si riscontra che il fabbricato risulta edificato in forza di Prog.782/89 del 11.01.1990 e successive varianti n.996/90 del 22.01.1991**

- n.530/91 del 10.06.1991

- n.231/92 del 07.05.1992

- istanza di condono prot. 56078/M, del 27/02/1995, Reg. 41273 tutt'ora in corso per richiesta di documentazione integrativa non ancora pervenuta agli uffici competenti.



Metodo di misura	Misure da planimetrie catastali e misure sommarie sul posto			
Caratteristica	Piano	Sup. Misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie principale appartamento	1	94,00	1,00	94,00
Superficie balconi	1	23,60	0,30	7,08
Superficie garage	S1	27,00	0,50	13,50
<b>Totale Superficie (mq.)</b>				<b>114,58</b>

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano primo, garage al piano interrato, porzioni di più ampio fabbricato urbano con negozi al piano terra e unità residenziali ai piani in elevazione, disposto su quattro piani fuori terra, più piano interrato, di complessivi tre negozi, sei garage, cinque appartamenti, presenta le seguenti caratteristiche:

**Epoca della costruzione:** il fabbricato risulta edificato i primi anni '90 (precedente demolizione del fabbricato esistente) con successive varianti;

**Struttura:** presenta struttura portante in cemento armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento, tamponatura perimetrale in muratura a due teste, tramezzature in forati di laterizio;



Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini

9/12



**Finiture unità immobiliare:** L'unità abitativa di cui si tratta più in dettaglio si presenta in sufficiente/discreto stato di manutenzione e conservazione. Caratteristiche di materiali, opere di finitura ed impiantistica risultano datate, di livello qualitativo ordinario.

Descrizione sommaria delle principali finiture:

- Pavimenti: in ceramica-monocottura di tipo eterogeneo, rivestimenti ceramici nel bagno e cucina;
- Sanitari: di tipo tradizionale in porcellana marca nazionale;
- Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciato;
- Infissi esterni: porte e finestre in alluminio dotate di vetro-camera;

**Impianti:** l'unità immobiliare è dotata dei necessari impianti tecnologici autonomi di vecchia concezione con linee sottotraccia quali: termico con caldaia a gas di rete, radiatori in ghisa, idrico, elettrico, televisivo, fognario e due split per aria calda-fredda;

**Esterno:** Le facciate esterne risultano in discreto stato manutentivo intonacate e tinteggiate, il lotto con accessi diretti alle unità commerciali al piano terra, con duplice ingresso pedonabile su viale Brindisi e su via Mantova, carrabile pavimentato per accessi al piano interrato;

**Classe energetica dell'edificio:** non fornita.

#### **Non è stata verificata la conformità degli impianti.**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio 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 concluse sul libero mercato.

**Comparativi di mercato**

Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, sono stati rilevati recenti annunci di immobili in vendita 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: **Comparabili**

	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 localita' Marebello viale Taranto-viale Mantova	Rimini localita' Miramare viale Principe di Piemonte	Rimini localita' Marebello viale Rapallo
Tipologia	Appartamento in tipologia trilocale in edificio quadrifamiliare	Appartamento in tipologia quadrilocale in edificio pentafamiliare	Appartamento in tipologia trilocale in edificio trifamiliare
Data	26/09/2024	08/01/2025	21/11/2024
Prezzo richiesto	€ 295.000,00	€ 288.000,00	€ 249.000,00
Mq commerciali	93,75	108,1	97,75
Prezzo a mq	€ 3.146,67	€ 2.664,20	€ 2.547,31
Sconto trattativa	0,95	0,95	0,95
Zona	Periferica	Periferica	Periferica
Aggiustamento per zona	1	1	1
Stato	Usato buono stato	Usato discreto stato	Usato discreto stato
Aggiustamento per stato	0,85	0,95	0,95
Taglio metrico	Medio-piccolo	Medio	Medio
Aggiustamento taglio metrico	0,95	1	1
Valore aggiustato	€ 2.413,89	€ 2.404,44	€ 2.298,95
	<b>Valore medio calcolato €/mq</b>	<b>Superficie commerciale del subject Mq</b>	<b>Valore Totale determinato</b>
Valore immobile Subject	€ 2.372,43	114,58	€ 271.832,59
	<b>Valore di mercato arrotondato</b>		

*N.B. trattasi di immobili offerti in vendita quindi con caratteristiche non di comparabili, così come definiti dai moderni IVS (prezzi certi desunti da atti di trasferimento), ma solamente di elementi di riferimento ed orientamento rispetto alle valutazioni fatte per i subject "S". I prezzi dei locali commerciali offerti in vendita sono scontati in misura pari al 5%.*

➤ **Valori OMI Agenzia delle Entrate**

Fascia/Zona: D 10 Periferica/Bellariva, Marebello, Rivazzurra, Miramare - microzona:0 - 1° Semestre 2024

Abitazioni di tipo economico	Valore minimo	€ 1.600 mq.	Valore massimo	€ 2.400 mq.
Abitazioni civili	Valore minimo	€ 1.950 mq.	Valore massimo	€ 2.800 mq.

➤ **Quotazioni Osservatorio Immobiliare FIAIP**

Fascia/Zona: Rimini - Mare Bellariva, Marebello, Rivazzurra

Abitazioni da ristrutturare completamente	Valore minimo	€ 1.500 mq.	Valore massimo	€ 1.800 mq.
Abitazioni ristrutturati internamente	Valore minimo	€ 2.700 mq.	Valore massimo	€ 3.000 mq.

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento ed autorimessa</b>	-	€ 271.832,59	<b>€ 271.832,59</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

$$271.832,59 \times 1/5 =$$

€ 54.366,52

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 5.436,65

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 49.000,00**

*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. 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. È 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.*

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;

Il Perito  
Geom. Marco Franchini  
(documento firmato digitalmente)

Curatore Dr. Valter Ceccolini  
Perito: Geom. Marco Franchini

12/12