

**PROCEDIMENTO N. 72/2020
DEL REGISTRO DEGLI AFFARI EX ART. 9 D.M. 202/2014**

Sig. OMISSIS

Professionista Gestore del Procedimento: Rag. OMISSIS

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T – P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a
telefono: 0541 370615
cellulare: 335 331751
email: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

Beni in Comune di VERUCCHIO (RN)
Via Mondaini n.ri 26/28 – località Villa Verucchio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A. Piena proprietà per la quota di 3/4 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, composto da un unico corpo di fabbrica indipendente del tipo “bifamiliare”, sito in Comune di Verucchio (RN), Via Mondaini n.ri 26/28 – località Villa Verucchio,;
 e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo con ingresso sia indipendente (Via Mondaini n. 28) che dal vano scala comune, costituito da:
 - Ingresso, cucinotto, pranzo, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, disimpegno, terrazzo e 2 balconi a livello.
- Autorimessa posta al piano terra, costituita da un unico vano.
- Autorimessa posta al piano terra, costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge e come meglio precisato nelle planimetrie catastali e nell’elaborato planimetrico – quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni e relativo elenco dei subalterni assegnati, depositato al catasto fabbricati in data 02/11/2009 al Prot. n. RN0169505;
 e precisamente:

- Foglio 9, Particella 83, Sub. 9, Via Mondaini 26, piani T-1-2-3, BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA, SOTTOTETTO E TETTOIA), AI SUB. 5 e 6.
- Foglio 9, Particella 83, Sub. 10, Via Mondaini senza n.c., piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE), AI SUB. 5, 6, 7 e 8.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 261, di cui circa m² 119 (abitazione), circa m² 57 (terrazzo), circa m² 17 (balconi), circa m² 45 (autorimessa 1) e circa m² 23 (autorimessa 2).

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

- OMISSIS, Proprieta` per 3/4.`
- OMISSIS, Proprieta` per 1/4.

Unità immobiliari:

- Foglio 9, particella 83, **subalterno 5**, VIA MONDAINI n. 28, piano T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 m² – totale escluse aree scoperte 123 m², rendita € 721,75.
Coerenze: Subb, 6, 7 e 8.
- Foglio 9, particella 83, **subalterno 7**, VIA MONDAINI n. 26, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 m², superficie catastale 55 m², rendita € 92,24.
Coerenze: Subb, 5, 8 e 10.
- Foglio 9, particella 83, **subalterno 8**, VIA MONDAINI n. 26, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale 24 m², rendita € 41,21.
Coerenze: Subb, 5, 7 e 10.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 9, particella 83, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1152.

REGIME PATRIMONIALE:

Verifica non richiesta in sede di conferimento dell'incarico; si precisa altresì che nell'atto pubblico di pubblicazione di testamento olografo a firma del Dott. Andrea Aquilina Notaio in Rimini del 28/12/2016, Rep. 2316/1459, trascritto a Rimini il 30/12/2016 all'Art. 10964) il Sig. OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone residenziali.
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 20, autobus di linea a circa m 500, autostrada a circa km 13, stazione ferroviaria a circa km 15, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 17, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 25/07/2020 gli immobili sono risultati occupati dal Sig. OMISSIS e dalla madre Sig.ra OMISSIS.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

LA VERIFICA DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E' STATA ESEGUITA ANCHE A NOME DELLA COMPROPRIETARIA NONCHE' MADRE SIG.RA OMISSIS E DEL PADRE DEFUNTO SIG. OMISSIS.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici gravanti gli immobili:

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*

Verifica non richiesta in sede di conferimento dell'incarico.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:*

Si rileva la presenza di diritto di abitazione a favore della Sig.ra OMISSIS (comproprietaria) in qualità coniuge superstite conseguente alla morte del marito Sig. OMISSIS deceduto il 07.12.2016.

4.1.5. *Servitù:* **Nessuna**

4.1.6. *Convenzioni urbanistiche:* **Nessuna**

4.1.7. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in MODENA, c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, proprietà per 3/4, **OMISSIS**, proprietà per 1/4 e **OMISSIS (DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA)**;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Giannantonio Pennino Notaio in Rimini del 24/11/2009, Rep. n. 39472/8529, iscritta a Rimini il 27/11/2009 al R.P. 4592 e R.G. 20620.

importo ipoteca: € 462.600,00

importo capitale: € 257.000,00

Domicilio ipotecario eletto: c/o Sede in Modena, Via S. Carlo 8/20.

La formalità colpisce l'abitazione contraddistinta con il subalterno 5 e solo l'autorimessa contraddistinta con il subalterno 7.

- 2) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in ROMA, c.f. 13756881002, contro **OMISSIS**, proprietà per 3/4; in forza di atto amministrativo a firma dell' Agenzia delle Entrate-



Riscossione in data 08/02/2019, Rep. n. 1719/13719, iscritta a Rimini il 08/02/2019 al R.P. 319 e R.G. 1930.

importo ipoteca: € 57.514,92

importo capitale: € 28.757,46

Domicilio ipotecario eletto: c/o Ufficio di zona in Rimini, Via IV Novembre 21.

La formalità colpisce solo l'abitazione contraddistinta con il subalterno 5.

4.1.8. *Pignoramenti: Nessuno*

4.1.9. *Altre trascrizioni: Nessuna*

L'elenco sintetico delle formalità è stato aggiornato al 27/07/2020.



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

4.3.1. *Conformità urbanistico - edilizia:*

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, eseguito in data 25/07/2020, sono emerse le seguenti difformità:

APPARTAMENTO sub. 5

- Minor superficie coperta rispetto al titolo originario;
- Tamponamento della porta di accesso al bagno dal disimpegno e conseguente apertura di altra porta di accesso dalla camera da letto attigua
- Trasformazione della finestra in porta finestra (lato Rimini) nel soggiorno;
- Dimensionamento del terrazzo.

AUTORIMESSE sub. 7 e 8

- Dimensionamento dell'autorimessa sub. 8 (stralcio da maggiore consistenza);
- Tamponamento del portico al piano terra (ora autorimessa sub. 7).

Dette difformità in parte rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti ed in parte risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria (art. 17 e/o art. 17-bis , comma 2 e 3 lettera a) della L.R. n. 23/2004) e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie che saranno quantificate dai competenti uffici al momento della presentazione delle pratiche.

Professionista Gestore del Procedimento: Rag. OMISSIS

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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 complesso edilizio, delle parti comuni e delle distanze dai confini di proprietà/fabbricati circostanti.

Preme rilevare che, seppur non eseguite, in sede di sopralluogo, le verifiche sulle parti comuni, è parso evidente quanto segue:

- il prolungamento del vano scala comune atto a permettere l'accesso al sottotetto comune;
- la presenza, sulla corte comune, di pergolato con copertura impermeabile.

A pare del sottoscritto Stimatore considerato quanto sopra esposto sarebbe necessario eseguire una regolarizzazione urbanistica dell'intero edificio.

4.3.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie del Catasto Fabbricati (depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, eseguito in data 25/07/2020, sono emerse le seguenti difformità:

- Tamponamento della porta di accesso al bagno dal disimpegno e conseguente apertura di altra porta di accesso dalla camera da letto attigua;
- Mancata indicazione di n. 2 balconi e precisamente quello a servizio del soggiorno e quello a servizio della camera da letto lato Sud/Ovest.

A parere del sottoscritto Stimatore, seppur nel loro complesso le suddette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)];

considerato che le stesse influiscono notevolmente nella rappresentazione planimetrica dell'appartamento; sarebbe ugualmente necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, la seguente pratica:

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per stesura di nuova planimetria di aggiornamento dell'appartamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Non risulta costituito il condominio, trattasi di fabbricato bifamiliare.



6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'immobile (abitazione) non risulta dotato di A.P.E..



7. ATTUALI PROPRIETARI

7.1. Dal 07/12/2016 all'attualità:

OMISSIS, Proprietà per 3/4 e OMISSIS, Proprietà per 1/4;
in forza di successione testamentaria in morte di OMISSIS, deceduto il 07/12/2016:

- verbale di pubblicazione testamento olografo a firma del Dott. Andrea Aquilina Notaio in Rimini del 28/12/2016, Rep. n. 2316/1459, trascritto a Rimini il 30/12/2016 al R.P. 10964 e R.G. 18032;
- accettazione espressa di eredità a firma del Dott. Andrea Aquilina Notaio in Rimini del 28/12/2016, Rep. n. 2316/1459, trascritta a Rimini il 30/12/2016 al R.P. 10965 e R.G. 18033;
- dichiarazione di successione presentata all'Agenzia Entrate di Rimini in data 13/07/2017 al Numero 1305 - Volume 9990, trascritta a Rimini il 19/09/2018 al R.P. 7750 e al R.G. 11911.



7.2. Da data antecedente il ventennio (04/02/1982) al 07/12/2016:

OMISSIS, Proprietà per 3/4 e OMISSIS, Proprietà per 1/4;
in forza di riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduto il 04/02/1982, domanda di voltura presentata al Catasto Fabbricati protocollo n. RN0163793 in atti dal 21/10/2009 (n. 4774.1/2009).



7.3. Da data antecedente il ventennio (18/01/1977) al 04/02/1982:

OMISSIS, Proprietà per 3/4, OMISSIS, Proprietà per 1/4 e OMISSIS, Usufrutto per 1/2; in forza di atto pubblico di vendita a firma del Dott. Mario Zaccarini Notaio in Rimini del 18/01/1977, Rep. n. 20130/12545, trascritto a Rimini il 01/02/1977 al R.P. 874 e R.G. 970.



7.4. Da data antecedente il ventennio al 18/01/1977:

OMISSIS, Proprietà per 1/2 e OMISSIS, Proprietà per 1/2.

8. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato originario edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Licenza Edilizia n. 13 del 1965, per “costruire una casa di civile abitazione”, intestata a OMISSIS.

Autorizzazione di Abitabilità n. 16 del 1968, intestata a OMISSIS.

Sanatoria n. 633 del 28/12/1990, Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, per “modifiche non valutabili in termini di superficie o volume – Tip. 7, ed in particolare diverso posizionamento dell'intero edificio”, intestata OMISSIS.

Autorizzazione Edilizia pratica n. 166 del 30/12/1986, per “demolizione scala esterna, allargamento terrazzo, ricostruzione scala esterna, modifiche alle pareti interne del P. Terra”, intestata a OMISSIS.



Autorizzazione Edilizia (variante) pratica n. 104 del 31/10/1987, per “variante in corso d’opera”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia pratica n. 133 del 13/12/1989, per “ampliamento del terrazzo esistente”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. pratica n. 49, prot. n. 6116 del 28/05/1999, per “- realizzazione di cappotto esterno e reimpiancatura, - demolizione parziale di balconi e tettoia, - rifacimento parziale mura di recinzione, - tinteggiatura recinzione esterna, - sostituzione parapetti balconi”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. (variante) pratica n. 31, prot. n. 3852 del 01/04/2000, per “- in riferimento a D.I.A. del 28/05/99 prot. n. 6116, nel quale veniva comunicata la demolizione parziale dei balconi e tettoia, con la presente si dichiara che detta demolizione non verrà eseguita. - Inoltre la mura di cui si chiedeva il rifacimento parziale, verrà realizzata ex novo in adiacenza (lato interno) a quella esistente. (di contenimento con h = ml 3,00). - Verrà realizzato inoltre muretto a confine con la proprietà adiacente alla mura di contenimento con h max = ml 1,50”, intestata a OMISSIS.

Descrizione APPARTAMENTO con n. 2 AUTORIMESSE di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 3/4 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, composto da un unico corpo di fabbrica indipendente del tipo “bifamiliare”, sito in Comune di Verucchio (RN), Via Mondaini n.ri 26/28 – località Villa Verucchio,;

e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo con ingresso sia indipendente (Via Mondaini n. 28) che dal vano scala comune, costituito da:
 - Ingresso, cucinotto, pranzo, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, disimpegno, terrazzo e 2 balconi a livello.
- Autorimessa posta al piano terra, costituita da un unico vano.
- Autorimessa posta al piano terra, costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge e come meglio precisato nelle planimetrie catastali e nell’elaborato planimetrico – quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni e relativo elenco dei subalterni assegnati, depositato al catasto fabbricati in data 02/11/2009 al Prot. n. RN0169505;

e precisamente:

- Foglio 9, Particella 83, Sub. 9, Via Mondaini 26, piani T-1-2-3, BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA, SOTTOTETTO E TETTOIA), AI SUB. 5 e 6.
- Foglio 9, Particella 83, Sub. 10, Via Mondaini senza n.c., piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE), AI SUB. 5, 6, 7 e 8.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa 1 (sub. 7)	41,03	2,16 (controsoffitto)	N	buone
Autorimessa 2 (sub. 8)	20,84	2,20 (controsoffitto)	N	buone
Sommano	61,87			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	5,76	2,60 (controsoffitto)	E	buone
Cucinotto	5,71	2,82 (controsoffitto)	S	buone
Pranzo	11,05	2,82 (controsoffitto)	E	buone
Soggiorno	16,64	2,81 (controsoffitto)	-	buone
Camera da letto 1	20,34	3,10	N	discrete
Camera da letto 2	17,39	3,09	S/W	discrete
Camera da letto 3	11,36	3,09	W	discrete
Bagno	6,36	3,02	N	buone
Disimpegno	7,07	2,60 (controsoffitto)	-	discrete
Terrazzo	57,39	-	N/E	discrete
Balcone 1	8,73	-	N	discrete
Balcone 2	7,48	-	S/W	discrete
Sommano	175,28			
TOTALE	237,15			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura portante e c.a., condizioni: buone.

Travi/Cordoli: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: materiale: laterocemento, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: laterocemento, condizioni:buone.

Scala comune: tipologia: a due rampe, materiale: laterocemento e c.a., servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: laterocemento, condizioni: discrete.

Loggia: assente.

Professionista Gestore del Procedimento: Rag. OMISSIS

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Terrazza: materiale: laterocemento, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale privato: tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: apertura elettronica, condizioni: buone.

Cancello carrabile: assente

privato:

Cancello pedonale comune: tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: apertura elettronica, condizioni: buone.

Cancello carrabile comune: tipologia: doppia ante a battente, materiale: metallo, accessori: apertura automatica a distanza, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro-camera, protezione: tapparelle avvolgibili in pvc, accessori: -, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegola "Marsigliese", condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: presente, rivestimento: "termo cappotto" rasato e tinteggiato, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: marciapiedi in cemento e camminamenti in elementi di porfido, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: marmo, laminato e ceramica/gres, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: servizio igienico, materiale: tinta lavabile/resina, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro, accessori: chiusura di sicurezza, senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore privato: assente.

Ascensore comune: assente.

Citofonico: tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.

Condizionamento: solo predisposizione in alcune stanze.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: rame, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.

Energia solare: assente.



- Fognatura:** rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita documentazione.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.
- Telefonico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione
- Termico:** tipologia: autonomo, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, caldaia murale con alimentazione a metano di città installata nel cucinotto, rete di distribuzione: rame, diffusori: radiatori in acciaio, condizioni: buone, conformità: non fornita documentazione.

**N.B.:**

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali:
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**9.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene stimato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, di quanto indicato al punto 4.3.1 – *Conformità urbanistico - edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

Si precisa che nell’indicazione del valore al m² si è tenuto conto dell’incidenza sulle parti comuni.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento (vedi tabella di cui al seguente punto 9.3.A.) sulla base di:

- Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*;
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.



9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2019, da € 1.550 a € 2.300 al m² (abitazioni di tipo civile e ville/villini - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.317 a € 2.109 al m² (ville/villini e porzioni delle stesse - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. , da € 1.200 a € 1.500 al m² (abitazioni – buono stato).

Sulla base dei valori sopra indicati si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione sia pari ad € 1.400 / m².

9.3. Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO con n. 2 AUTORIMESSE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	118,97	1,00	118,97
Terrazza fino a 25,00 m ²	25,00	0,30	7,50
Terrazza oltre i 25,00 m ²	32,39	0,10	3,24
Balconi	16,21	0,30	4,86
Autorimessa (Sub. 7)	45,13	0,50	22,57
Autorimessa (Sub. 8)	22,92	0,50	11,46
TOTALE	260,62		168,60

sulla base di un prezzo pari ad € 1.400,00 / m², si ottiene:

- Valore complessivo intero: € 236.040,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 3/4: € 177.030,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Abitazione	193	€ 188.398,00	€ 141.298,50
	Autorimessa Sub. 7	45	€ 31.598,00	€ 23.698,50
	Autorimessa Sub. 8	23	€ 16.044,00	€ 12.033,00
	TOTALE	261	€ 236.040,00	€ 177.030,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO: € 236.040,00

Calcolo del valore della quota (3/4) di proprietà del Sig. OMISSIS:

Valore: € **177.030,00**

A detrarre abbattimento del valore conseguente a vendita di
quota, pari al 10 %: € **17.703,00**

VALORE DELLA QUOTA DI 3/4: € 159.327,00

Rimini, 17 agosto 2020

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura storica C.F. abitazione
 - 2.2. visura storica C.F. autorimessa sub. 7
 - 2.3. visura storica C.F. autorimessa sub. 8
 - 2.4. planimetria abitazione
 - 2.5. planimetria autorimessa sub. 7
 - 2.6. planimetria autorimessa sub. 8
 - 2.7. elaborato planimetrico – quadro dimostrativo con elenco dei subalterni assegnati
 - 2.8. visura storica C.T.
 - 2.9. estratto di mappa
3. documentazione agenzia delle entrate – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità e copia delle stesse

Professionista Gestore del Procedimento: Rag. OMISSIS

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4. documentazione edilizia

- 4.1. licenza edilizia n. 13 del 1965
- 4.2. autorizzazione di abitabilità n. 16 del 1968
- 4.3. sanatoria n. 633 del 28/12/1990
- 4.4. autorizzazione edilizia pratica n. 166 del 30/12/1986
- 4.5. autorizzazione edilizia (variante) pratica n. 104 del 31/10/1987
- 4.6. concessione edilizia pratica n. 133 del 13/12/1989
- 4.7. D.I.A. pratica n. 49, prot. n. 6116 del 28/05/1999
- 4.8. D.I.A. (variante) pratica n. 31, prot. n. 3852 del 01/04/2000

5. altra documentazione

- 5.1. atto notarile di provenienza (pubblicazione testamento olografo)

