



Dott. Arch. Cristina Freggia

Viale Cairoli, 11

47838 Riccione (RN)



STIMA

per gli immobili di proprietà dei Sigg.ri

siti a San Giovanni in Marignano (RN)



Liquidazione del Patrimonio

Giudice delegato: Dott.ssa Silvia Rossi



Liquidatore: Dott. Denis Protti



Parte Prima

1.1 Incarico

1.2 Sopralluogo

1.3 Elenco dei beni da stimare

1.4 Situazione catastale

1.5 Situazione urbanistica

1.6 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

Parte Seconda

1.7 Metodo di stima e valutazione del bene

Allegati

All.1 – documentazione fotografica

All.2 – documentazione catastale

All.3 – documentazione urbanistica

All.4 – Quotazioni immobiliari

1.1 Incarico

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Cristina Freggia, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Rimini al n°693, con studio tecnico in Riccione, viale Cairoli n°11 è stata incaricata dal liquidatore Dott. Denis Protti, di procedere alla valutazione degli immobili di proprietà dei Sigg.ri siti a san Giovanni in Marignano (RN).

1.2 Sopralluogo

La sottoscritta infine, di poter evadere il mandato affidatole, il giorno 27/09/2023 si è recata sui luoghi da stimare, alla presenza della Sig.ra (comproprietaria) ove si è proceduto ad un esame visivo e fotografico degli immobili e della zona circostante.

1.3 Descrizione dei beni da stimare

I beni oggetto di stima – ambedue siti a San Giovanni in Marignano (RN) in Viale Toscana n.51 - sono costituiti da:

- A) *un appartamento al piano terra;*
- B) *un garage al piano interrato.*

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili è sito in una tranquilla zona residenziale nella località denominata Santa Maria in Piterafitta; esso risale al 2001 e fa parte di una lottizzazione derivante da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

La costruzione è costituita da un piano interrato ad uso garages, da due piani fuori terra (per un totale di n.5 appartamenti), e da un piano sottotetto ad uso ripostigli di servizio agli appartamenti del piano primo.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti esterni in muratura, la copertura a falde inclinate con tegole portoghesi; esternamente le facciate sono intonacate in colore rosa.

L'unità da stimare si trova al piano terra e ad essa si accede direttamente da un cancello pedonale su Via Toscana attraversando lo scoperto di pertinenza ad uso giardino.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno pranzo con angolo cottura, n.2 camere di cui una con cabina armadio, n.1 bagno, n.1 lavanderia, n.1 ulteriore piccola corte esterna sul retro con accesso dalla cucina.

I locali sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in legno; i serramenti sono in legno colore bianco; le persiane sono in legno color marrone dello stesso colore del portoncino esterno. I locali sono illuminati e riscaldati (riscaldamento tradizionale con termosifoni del tipo autonomo); è presente anche un impianto di raffrescamento estivo.

L'altezza interna è pari a 2.70 ml. Lo stato di conservazione generale è molto buono (*vedi allegato 1*).

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva di muri interni ed esterni) è pari a circa 72,00 mq; la superficie della corte scoperta ad uso esclusivo è di circa 45,00 mq.

Il garage si trova nel piano interrato, cui si accede da una rampa carrabile posta sul retro del fabbricato. La sua superficie commerciale è pari a circa 17,00.mq

1.4 Situazione catastale

Il bene risulta così censito al N.C.E.U. (*vedi allegato 2*):

- Fg. 24, mapp. 1078, sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita € 251.00, piano T
- Fg. 24, mapp. 1078, sub 10, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13,00 mq, rendita € 36.93, piano S1

Dalla documentazione catastale si evince che gli immobili sono siti in Via Pietrafitta 239/M3 e sono Intestati a:

1.5 Situazione urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di San Giovanni in Marignano è risultato che il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n.4189/2000 del 31.01.2001 cui sono seguite due varianti:

la D.I.A n.4189/V del 15.05.2002 e il permesso di costruire n.4517/2005 del 18.04.2005.

In data 26.11.2009 è stato richiesto il Certificato di Conformità edilizia e agibilità (vedi allegato 3).

1.6 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

La planimetria allegata al permesso di costruire n.4517/2005 del 18.04.2005 rappresenta l'ultimo precedente edilizio rinvenuto presso l'Archivio del Comune di Rimini.

La suddetta planimetria è stata la base su cui si è eseguito il rilievo da cui sono emerse le seguenti difformità:

- a) piccole differenze in alcune misure interne;
- b) piccole differenze nella larghezza di n.2 aperture esterne (la porta finestra sul retro del soggiorno e la finestra della camera sul retro);
- c) il locale indicato come w.c. nella planimetria è in realtà un ripostiglio/lavanderia.

Le difformità di cui ai p.ti a) e c) rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art.19 bis della L.R. 23/04 e non necessitano di sanatoria;

per le difformità di cui al p.to b), anche se non inficiano il rispetto dei requisiti igienico/sanitari, sarebbe necessario confrontarsi con l'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni per capire se possono essere anch'esse tollerate o se devono essere regolarizzate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art 17 comma 1 della L.R. 23/04.

Sulla base di quanto sopra esposto si può affermare che vi è conformità tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi ma NON vi è conformità tra planimetria urbanistica e lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda invece il garage quest'ultimo risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

Parte Seconda

1.7) Metodo di stima e valutazione del bene

Il valore del fabbricato è stato determinato con il metodo sintetico comparativo di beni paragonabili in zone simili.

L'O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) nei dati del 2° semestre 2022 per la destinazione abitazioni di tipo economico in zona periferica ed in

normale stato di conservazione riporta dei valori di mercato tra 1.900,00 €/mq e 2.500,00 €/mq.

Il borsino immobiliare di Rimini riporta valori un po' inferiori: un minimo di 1.702,00 € ed un valore massimo di 2.339,00 €. (vedi allegato 4).

Sono state esperite delle indagini presso gli operatori di zona: si può desumere che la richiesta media per un appartamento di questa tipologia oscilla tra i 1.800,00 €/mq e i 2.000,00 €/mq.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto anche dei seguenti fattori:

- le caratteristiche *estrinseche* ovvero l'ubicazione del fabbricato, collocato in posizione periferica rispetto all'abitato di san Giovanni in Marignano;
- le caratteristiche *intrinseche* (forma, dimensioni etc.) e lo stato di conservazione: il fabbricato in cui si inserisce l'unità è in buono stato di conservazione così come i locali oggetto di stima;

Tenendo conto di tutto ciò si è stimato un valore di vendita pari a **1.900,00 €/mq** di superficie lorda commerciale (comprensiva delle murature esterne ed interne) e le superfici sono state così valutate:

al 100% la superficie dell'appartamento;

al 10% i primi 25,00 mq della superficie della corte esterna ad uso esclusivo; al 2% la superficie restante;

al 50% la superficie del garage

locale

sup. commerciale

appartamento

72,00 mq

corte esterna

$$= (25,00 \text{ mq} \cdot 0,10) + (45,00 - 25,00) \cdot 0,02 =$$

2,90 mq

garage

$$= 17,00 \text{ mq} \cdot 0,5 =$$

8,50 mq

TOTALE sup. commerciale 83,40 mq

Valore dell'immobile = 83,40 mq * 1.900,00 €/mq = 158.460,00 €
(centocinquantottomilaquattrocentosessanta/00)



Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Riccione, 21.12.2024



Il Tecnico
Arch. Cristina Freggia

