

Geom. MARCO MAURI

Studio Tecnico
via Roma n° 72
61013 MERCATINO CONCA (PU)
tel. n. 0541-972144 - cell. 328 4810714
fax n. 0541-975042
E-mail: geom.mauri@virgilio.it

Domicilio Fiscale
via E. Berlinguer n° 36B
40024 CASTEL S.PIETRO TERME (BO)

RELAZIONE DI STIMA

Per incarico ricevuto dalla sig.ra Bianchini Rita viene redatta la presente stima necessaria per determinare il valore di mercato (definito secondo l'International Valuation Standards) corrispondente al più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Riccione in viale Massimo D'Azeglio n.4.

Lo scrivente geom. Marco Mauri iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Bologna al n. 3056 dopo aver preceduto preliminarmente agli accertamenti urbanistici-edilizi presso il Comune di Riccione ed eseguito le visure ipo-catastali, ha effettuato l'accesso all'immobile il giorno 16 ottobre 2018.

Ho potuto eseguire tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile e contestualmente sono state assunte informazioni in loco riguardo ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione.

IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI:

Intera consistenza immobiliare di fabbricato residenziale ad uso abitazione con circostante area di servizio della superficie catastale mq. 556 fra coperto e scoperto, sito in viale Massimo D'Azeglio n. 4, in zona Marano periferica, nel territorio del Comune di Riccione (RN), formato da n. 7 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 2 box-auto esterni rispetto al fabbricato principale e precisamente:

- 1) Appartamento al piano terra comprendente ingresso-disimpegno, cucina, vano pranzo, n. 4 camere da letto, bagno, n. 2 wc, compresi cantina e ripostiglio al piano interrato sottostrada;
- 2) Appartamento al piano primo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 3 wc, ripostiglio e n. 2 balconi scoperti;
- 3) Appartamento al piano primo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, wc e balcone scoperto;
- 4) Appartamento al piano secondo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 3 wc, ripostiglio e n. 2 balconi scoperti;
- 5) Appartamento al piano secondo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, wc, ripostiglio e balcone scoperto;
- 6) Appartamento al piano terzo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 3 wc, ripostiglio e n. 2 balconi scoperti, compresi n. 4 ripostigli, disimpegno e n. 2 wc al piano quarto-sottotetto;
- 7) Appartamento al piano terzo comprendente ingresso-disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, wc, ripostiglio e balcone scoperto, compresi n. 3 ripostigli, disimpegno, n. 3 wc e balcone scoperto al quarto-sottotetto;
- 8) Box-auto in lamiera al piano terra della superficie utile di 28 mq.
- 9) Box-deposito in lamiera al piano terra della superficie utile di 11 mq.

PROPRIETÀ:

Bianchini Rita nata a Bologna il 24 dicembre 1960, proprietaria per 1000/1000.

DESCRIZIONE CATASTALE:**1) CATASTO FABBRICATI: Comune: RICCIONE**

Z.C.	Foglio	Part.	Sub	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
1	3	83	7	viale Massimo D'Azeglio, 4	SI-T	A/2	2	vani 9,0	1.708,18
1	3	83	8	viale Massimo D'Azeglio, 4	1	A/2	3	vani 6,0	1.334,01
1	3	83	9	viale Massimo D'Azeglio, 4	1	A/2	3	vani 4,0	889,34
1	3	83	10	viale Massimo D'Azeglio, 4	2	A/2	3	vani 6,0	1.334,01
1	3	83	11	viale Massimo D'Azeglio, 4	2	A/2	3	vani 4,5	1.000,51
1	3	83	12	viale Massimo D'Azeglio, 4	3-4	A/2	3	vani 8,0	1.778,68
1	3	83	13	viale Massimo D'Azeglio, 4	3-4	A/2	3	vani 6,5	1.445,18
1	3	83	14	viale Massimo D'Azeglio, 4	T	C/6	2	28 mq.	250,17
1	3	83	15	viale Massimo D'Azeglio, 4	T	C/6	2	11 mq.	98,28
1	3	83	16	viale Massimo D'Azeglio, 4	SI-T-1-2-3-4	BENE COMUNE NON CENSIBILE			
1	3	83	17	viale Massimo D'Azeglio, sn	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE			

ZONA:

Trattasi di zona periferica, denominata zona "Marano", posta fra la ferrovia e il litorale e compresa in ambito urbano consolidato prevalentemente turistico. Confina con viale Massimo D'Azeglio, via a senso unico, scomoda e stretta, priva di allargamenti e senza possibilità di parcheggio.

È distante circa 2,5 km. dal centro turistico balneare della città di Riccione.

TIPOLOGIA:

Costruzione isolata.

Struttura mista formata da murature perimetrali in laterizio e pilastri in c.a. con solai di piano e di copertura in latero-cemento.

L'area coperta del fabbricato della superficie di mq. 210 mq. è pari a circa il 40% della superficie del lotto. Intorno al fabbricato resta un'area utilizzabile solo per i passaggi carrabili e pedonali.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**Pratiche edilizie:**

L'immobile comprendente il piano interrato, il piano terra aperto ad uso porticato e i piani primo e secondo ad uso abitazione, compreso piano sottotetto non utilizzabile, è stato edificato in forza di licenza di costruzione n. 188 del 10/08/1970.

Il Comune di Riccione, Ufficio di Igiene, con dichiarazione n. 25 del 31/05/1972 ha dichiarato abitabile le opere realizzate con il progetto di costruzione approvato il 10/08/1970 n. 188.

Con licenza di costruzione n. 85/72 del 19/04/1972 è stata eseguita la sopraelevazione realizzando piano terzo ad uso abitazione e piano quarto-sottotetto ad uso ripostigli.

Il Comune di Riccione, Ufficio di Igiene, con dichiarazione n. 229 del 17/12/1975 ha dichiarato abitabile le opere realizzate con il progetto di costruzione approvato il 19/04/1972 n. 85.

Con autorizzazione prot. n. 10815 del 28/01/1977 in seguito al parere espresso dalla Commissione Edilizia il 21/12/1976, è stato eseguito il tamponamento del porticato al piano terra destinato a locali di deposito e locali di sgombero.

Per opere eseguite abusivamente ed in difformità alle suddette licenze ed autorizzazioni riguardanti il cambio d'uso al piano terra trasformando l'intera superficie in abitazione, sopralzo piano quarto-sottotetto comprese modifiche interne, esterne e prospettiche non valutabili in termini di volume e superficie e la costruzione di n. 2 box-auto al piano terra della superficie di circa 40 mq., è stata presentata ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47 (condono edilizio) domanda di sanatoria per la quale accertata la regolarità e completezza della documentazione prodotta è stata rilasciata sanatoria per opere edilizie abusive n. 7065 del Registro in data 17/10/1995.

Con autorizzazione all'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione prot. n. 26074-90/87 M.S. del 10/12/1987 e prot. n. 50-2/89 M.S. del 25/01/1989 è stato realizzato il vano ascensore dal piano interrato al piano quarto-sottotetto.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Per i lavori autorizzati con la sanatoria di opere abusive n. 7065 in data 17/10/1995 non è mai stata richiesta autorizzazione di abitabilità e agibilità.

Ci sono inoltre lievi difformità nelle divisioni interne e misure esterne, tollerate dalla vigente normativa urbanistica che non costituiscono abuso.

CONFORMITA' CATASTALE:

Le planimetrie catastali sono esattamente conformi allo stato di fatto.

QUALITÀ E RATING INTERNO ED ESTERNO DELL'IMMOBILE

Lo stato conservativo generale dell'immobile è insufficiente tenuto conto che trattasi di costruzione realizzata circa 45 anni fa e sul quale non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria ad eccezione della costruzione dell'ascensore anch'esso risalente a circa 30 anni fa.

Le murature perimetrali non sono isolate ed hanno uno spessore massimo di 30 cm. con finitura esterna comprendente solo intonaco cementizio e tinteggiatura.

Tutti gli appartamenti presentano finiture economiche scadenti con pareti e soffitti intonacati con malta bastarda e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle di ceramica smaltata e monocottura.

Gli infissi di finestre e porte-finestre sono quelli originali di circa 45 anni fa del 1970 in legno con vetro semplice non isolato né termicamente né acusticamente con oscuranti formati da avvolgibili in pvc con cassonetto non isolato.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è centralizzato per tutti gli appartamenti. Il generatore di calore è tecnologicamente superato.

Il vano scala comune non è riscaldato, né isolato. Le rampe sono rivestite in marmo Trani sia per le pedate che per le alzate. Il vano ascensore, installato successivamente alla costruzione originaria ha ridotto la superficie dei pianerottoli e disimpegni di ingresso ai singoli appartamenti occupando anche parti di superficie utile abitativa.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale. Il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue ed in particolare di quelle nere non è dimensionato in proporzione al numero degli abitanti equivalenti, perché risalente al 1970 quando il fabbricato era formato solo da n. 2 piani abitabili.

La corte esterna è di circa 340 mq e presenta spazi delimitati che consentono solo il passaggio carrabile e pedonale senza possibilità di idoneo parcheggio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato sono classificate "G" negli attestati di prestazione energetica con prestazioni che variano da un massimo di 480,07 kwh/mq anno ad un minimo di 260,33 kwh/mq anno.

Gli involucri opachi (murature e solai) e quelli trasparenti (vetrate) non sono isolati e l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono obsoleti e sotto dimensionati. L'edificio è senza impianto di raffrescamento estivo.

L'edificio è attualmente non occupato ad eccezione del piano terra ma se venisse utilizzato correttamente comporterebbe dei costi di gestione energetica molto alti (luce, gas e acqua).

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, l'immobile non ha possibilità di essere ampliato e non è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti. L'abitazione al piano terra, sanata con condono edilizio, ha un'altezza utile di m. 2,30 e non può essere più modificata né suddivisa.

MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati si determina un coefficiente di deprezzamento in funzione delle specifiche condizioni rilevate ed in particolare si osserva che:

Vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e al suo insufficiente stato

- a) conservativo. L'immobile necessita di onerosi interventi di manutenzione troppo elevati rispetto

- al vantaggio economico che se ne conseguirebbe;
- b) Sono state valutate le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile in funzione della scarsa classe di appartenenza;
- c) Vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla mancanza di idonei parcheggi coperti e scoperti. La zona è priva anche di vicini idonei parcheggi pubblici;

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato in relazione a tutto ciò premesso e descritto pari al 35%

CRITERIO DI STIMA

La presente relazione di stima ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato ovvero il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione: Superficie esterna lorda (SEL) – codice delle valutazioni immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Norma UNI EN 15733 (che ha sostituito la norma UNI 10750:2005)

A) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.7.

Abitazione piano terra	mq. 162,81 x 85% = mq. 138,39
Vani accessori piani S1	mq. 67,28 x 35% = mq. 23,55
Totale consistenza commerciale	mq. 161,94

B) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.8.

Abitazione piano primo	mq. 79,74 x 100% = mq. 79,74
Balconi scoperti	mq. 19,32 x 30% = mq. 5,80
Totale consistenza commerciale	mq. 85,54

C) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.9.

Abitazione piano primo	mq. 67,68 x 100% = mq. 67,68
Balconi scoperti	mq. 17,10 x 30% = mq. 5,13
Totale consistenza commerciale	mq. 72,81

D) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.10.

Abitazione piano secondo	mq. 79,74 x 100% = mq. 79,74
Balconi scoperti	mq. 19,32 x 30% = mq. 5,80
Totale consistenza commerciale	mq. 85,54

E) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.11.

Abitazione piano secondo	mq. 67,68 x 100% = mq. 67,68
Balconi scoperti	mq. 17,10 x 30% = mq. 5,13
Totale consistenza commerciale	mq. 72,81

F) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.12.

Abitazione piano terzo	mq.	79,74 x 100% = mq.	79,74
Balconi scoperti	mq.	19,32 x 30% = mq.	5,80
Ripostiglio p.4-sottotetto	mq.	79,74 x 50% = mq.	39,87
Totale consistenza commerciale			mq. 125,41

G) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.13.

Abitazione piano secondo	mq.	67,68 x 100% = mq.	67,68
Balconi scoperti	mq.	17,10 x 30% = mq.	5,13
Ripostiglio p.4-sottotetto	mq.	67,68 x 50% = mq.	33,84
Balcone scoperto	mq.	17,10 x 15% = mq.	2,56
Totale consistenza commerciale			mq. 109,21

H) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.14.

Box garage piano terra	mq.	30,19 x 45% = mq.	13,58
------------------------	-----	-------------------	-------

I) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.15.

Box deposito piano terra	mq.	13,00 x 35% = mq.	4,55
--------------------------	-----	-------------------	------

J) Unità immobiliare foglio 3 particella 83 sub.17.**VALORE DI MERCATO**

Sono stati verificati i prezzi delle vendite effettuate nella stessa zona e lo stato delle compravendite presso gli operatori e professionisti del luogo, nonché riscontrati i prezzi e le variazioni di prezzo degli ultimi anni mediante l'osservatorio mercato immobiliare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato, dal rilievo eseguiti, delle caratteristiche costruttive del fabbricato, delle caratteristiche tipologiche del bene, dello stato di conservazione e manutenzione, delle dimensioni del bene, della capacità edificatoria residua, delle condizioni di mercato, della zona i cui esso è ubicato, si attribuisce il seguente valore globale come di seguito descritto:

Superficie commerciale complessiva mq. 731,39

Valore potenziale dell'immobile mq. 731,39 x euro/mq. 1.350,00 = 987.376,00

Valore immobile deprezzato del 35% = euro 641.794,00

Allegati: Documentazione fotografica.

Data 12 dicembre 2018

geom. Marco Mauri