

**GRUPPO BANCA DELLE MARCHE - FILIALE DI VISERBA di Rimini-157**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA MUTUI**

**REDATTA DA:** Geom. MARCO MAURI

**RICHIEDENTE/I IL MUTUO:** CONSORZIO MALATESTA Soc. cooperativa

**ATTIVITA':** EDILIZIA IMMOBILIARE

**SEDE:** RIMINI (RN) VIA CADUTI DI MARZABOTTO n. 36

**DATA DEL SOPRALLUOGO** 23/05/13

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** COMUNE DI RIMINI - Loc. Torre Pedrera

**FINALITA':**

Costruzione nuovo edificio

Per vendita

Costruzione nuovo edificio }  
 Ampliamento }  Per vendita  
 Acquisto immobile }  Per uso diretto  
 Ristrutturazione immobile }

Via:	VIA DELLA LAMA / VIA FOGLINO
Località:	TORRE PEDRERA
Comune:	RIMINI
Provincia:	RIMINI

**CATASTO FABBRICATI - Comune**  
 (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)

Immobile censito e classato       Immobile censito ma non classato

Immobile non censito                 Dichiarazione di nuova costruzione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

Denuncia di variazione. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

N°	Sez.	Foglio	Map.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
1										
2										
3										
4										

**CATASTO TERRENI: Comune: RIMINI**  
 (per immobili in corso di costruzione, per fabbricati rurali e per presidi rustici)

Immobile in corso di costruzione       Fabbricato rurale       Predio rustico

N°	Sez.	Foglio	Mappale	Superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1		33	2395	1.224	1,20	0,63
2		33	2402	1.439	1,41	0,74
3		33	2404	1.359	1,34	0,70
4		33	2408	1.825	1,79	0,94
5		33	2410	332	0,33	0,17
6		33	2412	932	0,92	0,48

<b>Identificazione titolarità</b>	immobile	1 a 6	C.T.		
Consorzio Malatesta soc.coop.			Quota Proprietà	100%	Usufrutto    Nuda Proprietà
Compravendita	30/07/2009		Repertorio 28056	Fascic.	Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Dati notarili conformi ai dati catastali		Si			

<b>Identificazione titolarità</b>	immobile	n°	___/ C.F. - C.T.		
Nome Cognome		data di nascita	Quota Proprietà		Usufrutto    Nuda Proprietà
Tipo Atto		data atto	Repertorio	Fascic.	Notaio
Dati notarili conformi ai dati castali		Si/No			

<b>Identificazione titolarità</b>	immobile	n°	___/ C.F. - C.T.		
-----------------------------------	----------	----	------------------	--	--

<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA/E UNITA' IMMOBILIARE/I (a lavori ultimati):</b>	<b>IMMOBILE "A"</b>
COMPLESSO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN 6 LOTTI PER LA REALIZZAZIONE DI N. 140 APPARTAMENTI E UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE, REALIZZANDO UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA 16.682 MQ.	

<b>ZONA:</b>	Periferica	o centrale	o semicentrale	o altro
<i>Note: Torre Pedrera monte</i>		o periferica	o isolata	

<b>TIPOLOGIA:</b>	Palazzo	o casa mono/bifamiliare	o palazzo	o altro
<i>Note: N. 140 appartamenti</i>		o case/villette a schiera	o capannone	

<b>DESTINAZIONE:</b>	Civile abitazione	o civile abitazione	o ufficio	o altro
<i>Note: Si realizzerà anche un fabbricato a destinazione commerciale / direzionale</i>		o magazzino	o negozio	
		o opificio/laboratorio	o rurale/predio rustico	

**ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE O SVALUTAZIONE - IMMOBILE "A"**

(Vedere Legenda Caratteristiche)

Caratteristiche dell'unità immobiliare da valutare						coefficienti rivalutazione e vetustà							
	var % min	var % max	coefficiente	val par	parametro	descrizione							
<b>Manutenzione</b>	-10%	10%	2,50%	1	pessimo		5	Vetustà	1%	0			
						2					scarso	0-5 anni	0
						3					sufficiente	6	1
						4					buono	7	2
						5					ottimo	8	3
<b>Finiture</b>	-10%	10%	2,50%	1	popolari		5	9	4				
						2				economiche	10	5	
						3				ordinarie	11	6	
						4				accurate	12	7	
						5				di pregio	13	8	
<b>Impianti</b>	-10%	10%	5,00%	1	carenti		3	14	9				
						2				normali	15	10	
						3				elevati	16	11	
<b>Bagni</b>	-5%	5%	1,67%	1	nessuno		3	17	12				
						2				uno	18	13	
						3				due	19	14	
						4				più di due	20	15	
<b>Ascensore</b>	-5%	5%	0,83%	1	no [P.4° -->]		7	21-22	16				
						2				no [P.3°]	23-24	17	
						3				no [P. 2°]	25-26	18	
						4				si o no [P.T e/o P.1°]	27-28	19	
						5				si [P.2°]	29-30	20	
						6				si [P.3° -->]	31-32	21	
						7				si [oltre P.3° -->]	33-34	22	
							35-36	23					
							37-38	24					
							39-40	25					
							41-42	26					
							43-44	27					
							45-46	28					
							47-48	29					
							49-50 e oltre	30					

**Caratteristiche dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare**

<b>Stato conservativo</b>	-5%	5%	1,67%	1	degradato		4	
						2		scadente
						3		normale
						4		ottimo
<b>Dotazione pertinenze</b>	-2%	2%	1,00%	1	carente		2	
						2		normale
						3		elevata
<b>Caratteristiche elementi comuni</b>	-3%	3%	1,50%	1	economiche		2	
						2		normali
						3		ottime

**DATI URBANISTICI/EDILIZI**

- Strumento urbanistico vigente:  
PIANO REGOLATORE - SCHEDA PRG 2.2 - TAVOLA SERIE 3 -

- Dati relativi all'area: zonizzazione (residenziale – artigianale – industriale – PEEP – PIP), indice di edificabilità, distacchi, h max, insediamenti consentiti ecc.

VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 24/2003: ZONA C.1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - SU = 30.000 MQ. DI CUI 3.500 MQ. PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Vincoli paesaggistici, ambientali, forestali, sismici, servitù ecc.  
ZONA SISMICA DI 2 CATEGORIA

- Convenzioni od atti d'obbligo con indicazione dei prezzi di cessione, termine e fine lavori, urbanizzazioni ecc.  
CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL 16/05/2011, NOTAIO ENRICO FRANCIOSI REP. N. 151132, TRASCRITTO A RIMINI IL 23/05/2011, R.G. N. 7609

**REGOLARITA' URBANISTICA:**

Permesso di costruire opere di urbanizzazione P.P. n. 642/2009 del 28/09/2012, prot. n. 144312

Permesso di costruire n. 726/2012 per la realizzazione di una palazzina lotto 9 (35 appartamenti), richiesta accolta il 24/01/2013, permesso da ritirare previo pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune di Rimini con nota del 27/03/2013, prot. n. 56633.

o D.I.A. – Dichiarazione inizio attività (lex 626/96) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

o S. C. I.A. e/o C.I.A. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

o Comunicazione art. 26 lex 47/85 n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

o Concessione edilizia in sanatoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

o Condonò edilizio presentato/rilasciato in data \_\_\_\_\_

o Agibilità/Abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

o Certificato di conformità lavori prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

L'immobile, allo stato dei lavori, è conforme al progetto approvato, alla concessione edilizia (ed eventuali varianti) ed alla normativa urbanistica in genere? ( ) SI (X) NO

I lavori di costruzione della palazzina non sono ancora iniziati, mentre sono in corso i lavori delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione.

In caso di risposta negativa descrivere le difformità e specificare le procedure per la regolarizzazione delle stesse

L'immobile corrisponde alle planimetrie catastali SI (X) NO ( ) - L'area è corrispondente alle planimetrie catastali

L'immobile corrisponde al progetto e ad eventuali varianti approvate e non ha subito modificazioni, anche di destinazione, rispetto a quello della licenza/concessione originaria e della eventuale concessione in sanatoria SI ( ) NO ( )

***Elenco della documentazione allegata a dimostrazione della regolarità urbanistica e catastale***

Copia convenzione urbanistica, copia permesso di costruire opere di urbanizzazione e comunicazione Comune di Rimini in merito al permesso di costruire palazzina lotto 9.

**DESCRIZIONE STRUTTURALE DELL'IMMOBILE :** (tipo di struttura - fondamenta - strutture in elevazione - tamponamenti - divisori - copertura) - (struttura antisismica) - (possibilità di conversione) - (frazionabilità)

Si realizzeranno palazzine in struttura intelaiata in c.a. appoggiata su fondazioni superficiali formata da platee al piano interrato. Le murature di tamponamento si prevedono in laterizio, rivestite con termo-cappotto e rifinite con intonaco al civile. I divisori interni si realizzeranno in laterizio, gli infissi in pvc e le pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato. Trattasi di struttura antisismica.

**CONSISTENZA DELLA GARANZIA:**

Intero edificio      o Porzione di edificio

**Descrizione dell'immobile oggetto di stima**

*(compreso il contesto in cui si trova ubicato partendo dalla pubblica viabilità e con descrizione delle parti dell'immobile che si percorrono fino alla porta di accesso - vani accessori che compongono l'immobile a livello di piano - confini)*

**Complesso immobiliare che comprende n. 6 lotti appartenenti al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune di Rimini in data 16/05/2011, rep. n. 151132. L'area ha una superficie catastale complessiva di mq. 7111 con una capacità edificatoria di mq. 14.344 di superficie utile lorda corrispondente ad una superficie vendibile di circa 16.682 mq. L'area è ubicata in località Torre Pedrera monte tra le vie Foglino e via della Lama, in zona semiurbana, posta fra la S.S.16 Adriatica e la ferrovia.**

Identificazione catastale	Destinazione	Superficie lorda	Coef.	Superficie ragguagliata	Note
Fg. 33 - mapp. 2412	Lotto 5	mq. 1656,77	1	mq. 1656,77	
Fg. 33 - mapp. 2408	Lotto 6	mq. 4773,48	1	mq. 4773,48	
Fg. 33 - mapp. 2395	Lotto 7	mq. 3247,16	1	mq. 3247,16	
Fg. 33 - mapp. 2402	Lotto 8	mq. 3312,69	1	mq. 3312,69	
Fg. 33 - mapp. 2404	Lotto 9	mq. 3218,86	1	mq. 3218,86	
Fg. 33 - mapp. 2410	Lotto 11	mq. 473,15	1	mq. 473,15	
		<b>16682,11</b>		<b>16682,11</b>	

1. E' necessario specificare il criterio sull'utilizzo del coefficiente di ragguaglio. Le superfici vendibili comprendono appartamento con coefficiente "1", giardino con coefficiente "0,10", loggia con coefficiente "0,60", box auto con coefficiente "0,50", balconi con coefficiente "0,50".
2. E' necessario specificare se lo stato attuale è conforme allo stato catastale (se non conforme descrivere le differenze rilevate): I lavori di costruzione delle palazzine non sono ancora iniziate. Lo stato attuale del terreno è conforme a quello catastale.
3. E' necessario specificare se le misurazioni sono state eseguite con metro manuale o laser e se le misurazioni hanno interessato tutto l'immobile o solo alcuni locali/vani campione (nell'eventualità indicare quali); La consistenza della superficie lorda è stata dedotta dal calcolo fornito dalla società Consorzio Malatesta e sulla base del computo relativo alla realizzazione dell'edificio palazzina "L9".

- Al momento del sopralluogo i lavori eseguiti corrispondono a circa il 0% dell'intero importo, non tenendo conto dei materiali in cantiere e non posti in opera

NOTA - Al riguardo vedere tabella riepilogativa allegata, avendo cura di compilare il SAL su formato excel pertinente alla tipologia di immobile da stimare

-sono stati eseguiti i seguenti lavori:

SAL - Edificio Condominiale



Apri foglio excel

SAL - Fabbricati di tipo Industriale Artigianale Commerciale



Apri foglio excel

SAL - Edificio Unifamiliare



Apri foglio excel

- I lavori saranno presumibilmente ultimati entro il.....

Non è stata indicata nessuna data certa. I lavori della pria palazzina lotto "L9" si intende ultimarli entro giugno 2014.

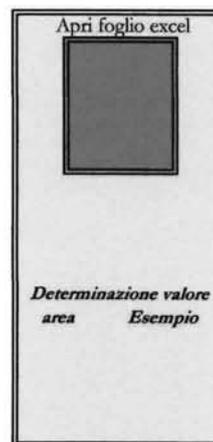
# GRUPPO BANCA DELLE MARCHE

## STIMA DEI COSTI E DEI VALORI

Valore area edificabile urbanizzata di mq. 7111 €. 9.000.000,00  
(indicare di seguito i criteri adottati per la sua determinazione): Il criterio di stima applicato è quello del valore di trasformazione in quanto ho reperito sul mercato soltanto i valori di unità immobiliari già realizzate.

Costo complessivo dell'area (*come da atto di acquisto*) €. 14.340.000,00

*Esprimere un giudizio sulla congruità del prezzo:* L'area è costata complessivamente euro 14.340.000,00 e comprende quella edificabile di mq. 7111 su cui si realizzeranno le palazzine e quota di 541,29/1000 dell'area di mq. 34,615 su cui verranno realizzate le opere di urbanizzazione, terreno successivamente da cedere al Comune di Rimini in forza della convenzione sottoscritta.



## COSTI /RICAVI PROPOSTI DALLA DITTA (al netto costo/valore Area):

Spese Tecniche già comprese nel costo di costruzione (*progettazioni e direzione lavori*) €. \_\_\_\_\_

Oneri Concessori €. 1.445.158,00

Costi di Urbanizzazione €. \_\_\_\_\_

Costo di Costruzione €. 22.520.848,00  
(*indicando il parametro utilizzato a mq. = €. 1.350,00 comprese spese tecniche*)

Ricavi..... €. 41.705.000,00

# GRUPPO BANCA DELLE MARCHE

## STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE A LAVORI ULTIMATI

(A cura del Tecnico di fiducia della Banca)



**N.B. :** *ragguagliare preliminarmente le superfici Commerciali/Vendita già accertate in base alle loro destinazioni, possibilmente indicando il criterio utilizzato*

1) <b>Costruzione a nuovo dell'edificio</b>					
- mq. (ragguagliati)	16.682,00	X	€ 1.350,00	/mq. =	€ 22.520.700,00
<i>Indicare se si sono presi in considerazione Computi Metrici Estimativi specifici ( possibilmente redatti sulla base di prezzi regionali) - Capitolato di Appalto - Altro</i>					
2) <b>Oneri concessori comunali</b>					
- (urbanizzaz. 1°, 2°, contrib. Costo costruz.) .....				€	1.445.158,00
3) <b>Costo per eventuali ulteriori opere di urbanizzazione</b>					
- a carico Ditta .....				€	-
4) <b>Imprevisti</b>					
- misura percentuale su somma voci 1) e 3) .....				€	-
5) <b>Spese tecniche</b> ( progettazione, direzione lavori, sicurezza cantiere, impianti)					
- (% su somma voci 1), 3) e 4) ) .....				€	-
6) <b>Costo area</b>					
- (come da atto di vendita, compromesso, convenzione, ecc.)				€	14.340.000,00
7) <b>Spese generali</b>					
- (mediazioni, notarili, amministrative, assicurative, ecc.) .....				€	-
<b>Totale</b>					<b>€ 38.305.858,00</b>

**NOTA :** BREVE CONSIDERAZIONE IN MERITO ALLA COMPARAZIONE DEI COSTI ESPOSTI DALLA DITTA CON QUELLI CHE SCATURISCONO DAL PRESENTE PROSPETTO

## STIMA A REDDITO "BASE"

Immobile "1"	Canone		mesi	Canone annuo lordo
destinazione a	€ -	X	12	€ -
destinazione b	€ -	X	12	€ -
destinazione c	€ -	X	12	€ -
Totale				€ -

Immobile "2"	Canone		mesi	Canone annuo lordo
destinazione a	€ -	X	12	€ -
destinazione b	€ -	X	12	€ -
destinazione c	€ -	X	12	€ -
Totale				€ -

Canone Annuo Lordo	=	€ -
--------------------	---	-----

Canone Annuo Lordo	in c.t.	€ -	Canone Mensile Lordo	€ -
--------------------	---------	-----	----------------------	-----

- imposte tasse pari	-40,00% del Canone Lordo	€ -	Costo di Ricostruzione
- incidenza costi materie prime, personale, ecc. pari	-30,00% del Canone Lordo	€ -	
- manutenzioni pari	-2,00% del Canone Lordo	€ -	
- assicurazione incendi pari	-0,30% del Valore Assicurato	€ -	€ -
- quota sfitti, inesigibilità	-2,00% del Canone Lordo	€ -	Probabile Valore
- amministrazione pari	-1,00% del Canone Lordo	€ -	
- I M U pari a	-0,70% del Valore	€ -	
a detrarre		€ -	€ -

Canone Annuo Netto	€ -	Canone Mensile Netto	€ -
--------------------	-----	----------------------	-----

Tasso di Capitalizzazione	0,00%	Valore Immobile	#DIV/0!
---------------------------	-------	-----------------	---------

Valore Immobile in c.t.

## STIMA A REDDITO RIFERITA A STRUTTURE RICETTIVE

## C.C.I.A. e/o Prefettura - dati delle presenze annue nel Comune

Posti letto nel Comune di _____	0
Presenze nell'anno _____ nel Comune _____	0
Occupazione media dei posti letto - anno _____	50,00%
Presenze medie c/o ristoranti - anno _____	60,00%
Costo medio di un posto letto, compresa 1° colazione	€ 50,00
Costo medio di un pasto	€ 25,00

Albergo "A"			gg-	
Posti Letto	30	X	220	6.600
Occupazione media dei posti letto	50,00%		Costo medio	
Presenze medie annue HOTEL	3.300	X	€ 50,00	€ 165.000,00

Ristorante "B"			gg-	
Posti a sedere	120	X	220	26.400
Presenze medie c/o ristoranti	60,00%		Costo medio	
Presenze medie annue RISTORANTE	15.840	X	€ 25,00	€ 396.000,00

Canone Annuo Lordo	=	€ 561.000,00
--------------------	---	--------------

Canone Annuo Lordo	in c.t.	€ -	Canone Mensile Lordo	€ -
--------------------	---------	-----	----------------------	-----

- imposte tasse pari	-40,00% del Canone Lordo	€ -	Costo di Ricostruzione
- incidenza costi materie prime, personale, ecc. pari	-30,00% del Canone Lordo	€ -	
- manutenzioni pari	-2,00% del Canone Lordo	€ -	
- assicurazione incendi pari	-0,30% del Valore Assicurato	€ -	€ -
- quota sfitti, inesigibilità	-2,00% del Canone Lordo	€ -	Probabile Valore
- amministrazione pari	-1,00% del Canone Lordo	€ -	
- I M U pari a	-0,70% del Valore	€ -	
a detrarre		€ -	€ -

Canone Annuo Netto	€ 561.000,00	Canone Mensile Netto	€ 46.750,00
--------------------	--------------	----------------------	-------------

Tasso di Capitalizzazione	0,00%	Valore Immobile	#DIV/0!
---------------------------	-------	-----------------	---------

Valore Immobile in c.t.

€

**GRUPPO BANCA DELLE MARCHE**

<b>Id Bene "A"</b>	<b>Metodo di valutazione adottato confronto di mercato (MCA)</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>16.682</b>	<b>Data della valutazione</b>	<b>07/06/13</b>
--------------------	--	-----------------------	---------------	-------------------------------	-----------------

**Descrizione dei comparabili utilizzati**

COMPARABILI	Comune	Indirizzo	Zona (OMI)	Tipologia (OMI)	Stato (OMI)	Prezzo	Superficie	Data valutazione
Comparabile 001	Rimini	viale Gibuti	Semicentrale	Abitazioni civili	Buono	200.000	80,00	06/11/09
Comparabile 002	Rimini	Osteria del Bagno	Periferica	Abitazioni civili	Ottimo	371.225	148,49	17/03/10
Comparabile 003								
Comparabile 004								

**Tabella DATI**

CARATTERISTICHE	coefficienti	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Prezzo di mercato	-	€ 200.000,00	€ 371.225,00	€ -	€ -
Superficie	-	80	148	0	0
Diff. data valutazione (mesi)	0,1%	43	39	1.362	1.362
Vetustà	1,0%	5	0		
<b>Caratteristiche immobile (parametri dei SEGMENTI)</b>					
Mantenzione	2,5%	4	5		
Finiture	2,5%	4	4		
Impianti	5,0%	2	3		
Bagni	1,7%	2	3		
Ascensore	0,8%	2	4		
<b>Caratteristiche edificio a cui appartiene l'immobile</b>					
Stato conservativo	1,7%	3	4		
Dotazione pertinenze	1,0%	2	2		
Caratteristiche elementi comuni	1,5%	2	2		

Immobile da valutare "A"
16.682
0
5
5
3
3
7
4
2
2

Prezzi Marginali (€)	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Diff. data valutazione	8.600	14.478	0	0
Vetustà	10.000	0	0	0

Caratteristiche immobile (parametri dei SEGMENTI)	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Mantenzione	5.000	0	0	0
Finiture	5.000	9.281	0	0
Impianti	10.000	0	0	0
Bagni	3.333	0	0	0
Ascensore	8.333	9.281	0	0

Caratteristiche edificio a cui appartiene l'immobile	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Stato conservativo	3.333	0	0	0
Dotazione pertinenze	0	0	0	0
Caratteristiche elementi comuni	0	0	0	0
<b>Correzione totale</b>	<b>53.600</b>	<b>33.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(prezzo marginale = prezzo di mercato x coeff. x parametro)

Valutazione	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Prezzo di mercato (€)	200.000	371.225	0	0
Superficie	80	148	0	0
Prezzo normalizzato (€)	253.600	404.264	0	0
Prezzo corretto a mq (€)	3.170	2.723		
<b>Valore medio proposto su immobile in valutazione (€ mq)</b>				<b>2.946,25</b>

**INDICATORI**

Divergenza % tra val min mq e val max mq	16,44	val max
Ind. Affidabilità		val min

Id Bene "A"	DESTINAZIONE	Valore medio (€ mq) proposto dal confronto	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Prudenziale (€ mq) applicato	VMP totale(€)	Data valutazione	Note
Intera consistenza fabbricato	Abitazione	€ 2.946,25	#####	€ 2.500,00	€ 41.705.000,00	07/06/13	Valore medio 2946,25-15%= 2504,31 (arrotondata a 2500,00)
xxx			0,00	€ -	€ -		
xxx			0,00	€ -	€ -		
xxx			0,00	€ -	€ -		
<b>Totale</b>					<b>€ 41.705.000,00</b>		

Motivazione circa la scelta del parametro a mq. utilizzato - NOTE DEL PERITO su eventuali ulteriori elementi qualitativi rendono opportuno applicare un valore diverso da quello scaturito dal confronto:

Il valore medio proposto dal confronto è riferito ad unità più indipendenti mentre l'immobile in esame comprende palazzi di circa 5 piani ciascuno. Pertanto si ritiene di ridurre il valore del confronto di almeno un 15%.

Confronto valori OMI								
Tipologia	Zona	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq			Valori di Locazione €/mq mese		
			min	max	Valore Medio	min	max	Valore Medio
Abitazioni civili	Torre Pedrera monte	Normale	1700	2400	€ 2.050,00	7,10	10,00	€ 8,55
Abitazioni di tipo economico	Torre Pedrera monte	Normale	1550	2250	€ 1.900,00	6,40	9,30	€ 7,85
Abitazioni di tipo economico	Torre Pedrera mare	Normale	2000	3000	€ 2.500,00	7,50	11,00	€ 9,25

Eventuali considerazioni : I valori OMI sono in linea con il valore unitario applicato nella stima. L'immobile da realizzare è compreso tra Torre Pedrera monte e Torre Pedrera mare.



# GRUPPO BANCA DELLE MARCHE

## COMMERCIALIZITA':

o ottima  
 normale  
o buona  
o scarsa

## GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZITA' DELL'IMMOBILE:

(facendo riferimento al mercato attuale e specificando tutti gli eventuali altri elementi che concorrono alla formazione del giudizio)

L'investimento prevede la realizzazione di circa 140 appartamenti. Trattasi di appartamenti bilocali e trilocali mediamente del costo commerciale di circa 200.000,00. La società prevede di poter collocare ogni anno 35-40 alloggi, ma allo stato attuale sarà possibile collocarne un numero inferiore. La zona è semicentrale rispetto al centro abitato di Torre Pedrera, ma comunque abbastanza vicina dalla spiaggia. Si tratterà comunque di investimenti destinati ad edilizia residenziale principale (abitazione principale)

## DESCRIZIONE AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA:

Complesso immobiliare che comprende n. 6 lotti appartenenti al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune di Rimini in data 16/05/2011, rep. n. 151132. L'area ha una superficie catastale complessiva di mq. 7111 con una capacità edificatoria di mq. 14.344 di superficie utile lorda corrispondente ad una superficie vendibile di circa 16.682 mq. L'area è ubicata nel territorio del Comune di Rimini in località Torre Pedrera monte tra le vie Foglino e via della Lama, in zona semiurbana, posta fra la S.S.16 Adriatica e la ferrovia.

**Confini** (indicare almeno n° 3 parti confinanti) : Via Foglino, Comune di Rimini, Società Malatesta Invest srl, salvo altri.

## ELENCO DEI DOCUMENTI DA PRODURRE:

Permesso di costruire di ogni singola palazzina ; Progetto architettonico approvato di ogni singola palazzina ; Computo metrico estimativo delle opere da eseguire per la costruzione delle palazzine

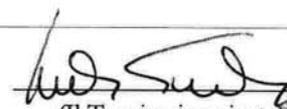
## ADEMPIMENTI:

### Allegati

- Foto
- Mappa Google
- Permesso di costruire opere di urbanizzazione
- Estratto di mappa catasto terreni
- Atto di compravendita e convenzione urbanistica
- Elaborato grafico palazzina tipo Lotto 9

Mercatino Conca

7 giugno 2013

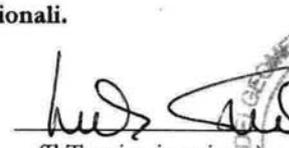
  
(Il Tecnico incaricato)  


Il sottoscritto dichiara inoltre :

- 1) di non aver svolto attività di intermediazione immobiliare sull'immobile oggetto della valutazione;
- 2) di non avere rapporti di parentela e/o professionale con il richiedente il finanziamento;
- 3) di non essere interessato direttamente all'operazione immobiliare;
- 4) di non avere ricevuto dal richiedente il mutuo altri tipi di incarichi professionali.

Mercatino Conca

7 giugno 2013

  
(Il Tecnico incaricato)  


## ALLEGARE FOTO



**PARTICOLARE AREA PARTICELLA 2395 DEL FOGLIO 33**



**PARTICOLARE AREA PARTICELLA 2402 DEL FOGLIO 33**

Foto riferita al sopralluogo del 23 maggio 2013



**MUTUO IMPRESE:** Soc. Coop. CONSORZIO MALATESTA - via Foglino- Torre Pedrera di Rimini



**PARTICOLARE OPERE URBANIZZ. AREA PARTICELLA 2395 DEL FOGLIO 33**



**PARTICOLARE AREA PARTICELLA 2404 DEL FOGLIO 33**

Foto riferita al sopralluogo del 23 maggio 2013





**PARTICOLARE AREA PARTICELLA 2408 DEL FOGLIO 33**



**PARTICOLARE AREA PARTICELLA 2412 DEL FOGLIO 33**

Foto riferita al sopralluogo del 23 maggio 2013

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROV. DI RIMINI  
GEOM.  
MAURI  
MARCO  
ISCRITTO NELL'ALBO  
COL. N.  
3056



Area edificatoria in località Torre Pedrera, via Della Lama e via Foglino nel territorio del Comune di Rimini



©2013 Google

Italia Map data ©2013 Google

