

PERIZIA DI REVISIONE

REDATTA DA: Geom. MARCO MAURI - PROT. n. 15.470

RICHIEDENTE/I IL MUTUO: M.M. S.R.L.

ATTIVITA':

SEDE: RIMINI - VIA DINA GALLI n. 3

DATA DEL SOPRALLUOGO 11/01/16

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: RIMINI

FINALITA': Costruzione nuovo edificio

Per vendita

Via:	VIA MARECCHIESE
Località:	VILLAGGIO AZZURRO - ZONA DEVIATORE AUSA
Comune:	RIMINI
Provincia:	RIMINI

CATASTO FABBRICATI - Comune

(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)

Dichiarazione di nuova costruzione (indicare n.ro e data)

N°	Sez.	Foglio	Map.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	CL	Cons.	R.C.
1		72	83		via Marecchiese , 129	T	A/4	3	vani 7	281,62
2		72	223		via Marecchiese , 89	T	F/1		mq. 66	

CATASTO TERRENI: Comune:

(per immobili in corso di costruzione, per fabbricati rurali e per presidi rustici)

Fabbricato rurale

N°	Sez.	Foglio	Mappale	Superficie mq.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
3		72	57	106	0,92	0,82
4		72	58	13.339	116,13	103,34
5		72	94	458	0,47	0,24
6		72	97	12	0,01	0,01
1		72	83	1.360		
2		72	223	66		

Totale superficie mq. 15.341

Identificazione titolarità	imm.le n°	da 1 a 2	Cat. Fabbr./Cat. Terreni	Cat. Fabbr.
Identificazione titolarità	imm.le n°	da 3 a 6	Cat. Fabbr./Cat. Terreni	Cat. Terreni
Nome Cognome	data di nascita	Quota Proprietà	Usufrutto	Nuda Proprietà
M.M. S.R.L.		100%		
Tipo Atto	data atto	Repertorio	Fascic.	Notaio
Atto pubblico	30/12/2013	154506		Enrico Franciosi
Dati notarili conformi ai dati castali	Si/No	SI		

Identificazione titolarità	imm.le n°		Cat. Fabbr./Cat. Terreni	
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			

Identificazione titolarità	imm.le n°		Cat. Fabbr./Cat. Terreni	
Nome Cognome	data di nascita	Quota Proprietà	Usufrutto	Nuda Proprietà

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA/E UNITA' IMMOBILIARE/I (a lavori ultimati):	IMMOBILE "A"
PICCOLO COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUDDIVISO IN N. 2 LOTTI PER LA COSTRUZIONE DI N. 3 PALAZZINE CIASCUNA DI N. 4 PIANI FUORI TERRA E ED UN PIANO INTERRATO AD USO AUTORIMESSA PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPREDENTE ANCHE I BOX-AUTO DI CIRCA 4.500,00 MQ., RICAVABILE DA UNA SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE DI MQ. 15.341.	

ZONA:	Periferica
Note	

TIPOLOGIA:	Palazzo
Note	

DESTINAZIONE:	Civile abitazione
Note	

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		
Manutenzione	-10%	10%	2,50%	1	pessimo			
				2	scarso	5		
				3	sufficiente			
				4	buono			
				5	ottimo			
Finiture	-10%	10%	2,50%	1	popolari			
				2	economiche	4		
				3	ordinarie			
				4	accurate			
				5	di pregio			
Impianti	-10%	10%	5,00%	1	carenti			
				2	normali	2		
				3	elevati			
Bagni	-5%	5%	1,67%	1	nessuno			
				2	uno	1		
				3	due			
				4	più di due			
Ascensore	-5%	5%	0,83%	1	no [P.4° -->]			
				2	no [P.3°]			
				3	no [P. 2°]			
				4	si o no [P.T e/o P.1°]	6		
				5	si [P.2°]			
				6	si [P.3° -->]			
				7	si [oltre P.3° -->]			
	-40%	40%						

Caratteristiche dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare

Stato conservativo	-5%	5%	1,67%	1	degradato			
				2	scadente	4		
				3	normale			
				4	ottimo			
Dotazione pertinenze	-2%	2%	1,00%	1	carente			
				2	normale	2		
				3	elevata			
Caratteristiche elementi comuni	-3%	3%	1,50%	1	economiche			
				2	normali	2		
				3	ottime			
	-10%	10%						

Vetustà	1%	
		0
0-5 anni	0	
6	1	
7	2	
8	3	
9	4	
10	5	
11	6	
12	7	
13	8	
14	9	
15	10	
16	11	
17	12	
18	13	
19	14	
20	15	
21-22	16	
23-24	17	
25-26	18	
27-28	19	
29-30	20	
31-32	21	
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	

DATI URBANISTICI/EDILIZI

- Strumento urbanistico vigente:

PRG VIGENTE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA 8.17

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

ZONA C2-ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.

- Vincoli paesaggistici, ambientali, forestali, sismici, servitù ecc.

ZONA SISMICA N. 2 - SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ENEL, SERVITU' TRASCRITTA RIMINI IL 23/12/1974 ART. 6713 RG. SULLE PARTICELLA 58 E 94. ZONA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI. BACINI E CORSI D'ACQUA (ART. 17 DEL P.T.P.R.) E PREIMETRATA COME FASCIA PERIFLUVIALE DELLE ACQUE PUBBLICHE CON VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs 42/2004 ART. 142 e ART. 2.17).

- Convenzioni od atti d'obbligo con indicazione dei prezzi di cessione, termine e fine lavori, urbanizzazioni ecc.

LA CONVENZIONE URBANISTICA NON È MAI STATA SOTTOSCRITTA.

REGOLARITA' URBANISTICA:

o Concessione Edilizia n. _____ del _____ (Variante n. _____ del _____)

o Autorizzazione Comunale n. _____ del _____

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 Condono edilizio presentato/rilasciato in data _____

Agibilità presente

o Agibilità/Abitabilità n. _____ del _____

o Certificato di conformità lavori prot. n. _____ del _____

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, ovvero l'immobile, allo stato dei lavori, è conforme al progetto approvato, alla concessione edilizia (ed eventuali varianti) ed alla normativa urbanistica in genere ?

NO

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

IL PROGETTO DELLE NUOVE COSTRUZIONI NON È MAI STATO APPROVATO. È STATO APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DI RIMINI N. 7 DEL 21/01/2014 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AREA IN OGGETTO CHE COMPRENDE ANCHE UN TERRENO ADIACENTE DI MQ. 2.845 E UN TERRENO NON CONFINANTE (FUORI COMPORTO) DI MQ. 1.221 INTESTATO AD ALTRA SOCIETÀ (SOCIETÀ SEIPERSEI SRL).

L'immobile corrisponde alle planimetrie catastali ?
eventuali annotazioni

SI

LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO

Elenco della documentazione allegata a dimostrazione della regolarità urbanistica e catastale

ES: : Atto Notarile - Certificato di abitabilità - Eventuali convenzioni stipulate - Certificato idoneità statica - Planimetria catastale - Visure/Certificati Catastali - Estratto mappa catasto terreni/fabbricati - Frazionamenti - Tipo mappale - Elaborato planimetrico - Certificato di Destinazione Urbanistica - Atti autorizzativi-istanze di sanatoria - Altri certificazioni necessarie all'utilizzo o svolgimento dell'attività - Altra documentazione ritenuta necessaria dal perito.

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

NON È POSSIBILE FORNIRE UNA DESCRIZIONE STRUTTURALE PERCHÉ NON ESISTE UN PROGETTO ESECUTIVO

CONSISTENZA DELLA GARANZIA:**Intero 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)

PICCOLO COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUDDIVISO IN N. 2 LOTTI PER LA COSTRUZIONE DI N. 3 PALAZZINE CIASCUNA DI N. 4 PIANI FUORI TERRA E ED UN PIANO INTERRATO AD USO AUTORIZZATA PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPREDENTE ANCHE I BOX-AUTO DI CIRCA 4.500,00 MQ., RICAVABILE DA UNA SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE DI MQ. 15.341. CONFINI CON DEVIATORE DEL TORRENTE AUSA AD EST, VIA MARECCHIESE A SUD, RAGIONI MUSSONI AD OVEST, SALVO ALTRI.

Identif. catastale (Fg., mapp., sub.)	Destinazione	Superficie lorda/netta	Coef.	Superficie ragguagliata	Note
Identificazione catastale	Destinazione	Superficie lorda	Coef.	Superficie ragguagliata	Note
Fg. 72 - mappali 57-58-83-94-97-223	residenziale	mq. 4500,00	1	mq. 4500,00	
N.B.: I lotti non risultano frazionati e la loro consistenza comprende proporzionalmente tutte le particelle identificate.					
		4500,00		4.500,00	
1. Specificare il criterio utilizzato sull'utilizzo del coefficiente di ragguaglio					
2. 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 iniziati. Lo stato attuale del terreno è conforme a quello catastale.					
3. 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):					

- 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:



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

nessuna data certa

STIMA DEI COSTI E DEI VALORI

Valore area/immobile preesistente da ristrutturare
Il criterio di stima applicato è quello del valore di trasformazione.

€ 3.400.000

Costo dell'area (come da atto di vendita, compromesso, convenzione, ecc.)
vedi atto di acquisto dell'area del 13 febbraio 2001

€ 568.103,00

**COSTI / RICAVALI PROPOSTI DALLA DITTA (al netto costo/valore Area):**

Come da perizia tecnica giurata del 20/10/2015 redatta da ing. Alessandro Casadei

GRUPPO BANCA DELLE MARCHE

Spese Tecniche (<i>progettazioni e direzione lavori</i>)	€.	150.000,00
Oneri Concessori	€.	935.778,00
Costi di Urbanizzazione	€.	
Costo di Costruzione	€.	7.280.000
(<i>indicando il parametro utilizzato a €/mq.</i>		1.400,00
Ricavi.....	€.	15.080.000

ESEMPIO - Valore Area e Costo di Costruz

- Superficie complessiva del suolo mq.		15.341,00											
Ubicazione zona:		Zona residenziale o mista di espansione speciale - Zona C2											
Caratteristiche unità immobiliari		grandi dimensioni		medie dimensioni				piccole dimensioni					
Tipo di rifiniture		Elevate		Discrete		Normali		Popolari					
		Abitativo	Garage Accessori	Commerciale Terziario	Altro	Industriale Artigianale	Edifici Particolari						TOTALE
- Indice di edificabilità suolo		3/1	2/1	1/1									
- Altezza media ambienti		2,70	2,40	0,00									
- Percentuali attribuibili		3,26%	26,67%	40%									69,93%
Destinazioni d'uso realizzabili = mq.		4000	600	0									4.600
Destinazioni d'uso realizzabili = mc.		10.800	1.440	0									12.240
Valore di mercato/Prezzo di vendita (valori medi)		€ 2.500,00	€ 1.250,00	€ -									€ 10.750.000,00
		€ 10.000.000,00	€ 750.000,00	€ -									
- Progettazioni e Direzione Lavori		€ 130.000,00	€ 20.000,00	€ -									A € 150.000,00
- Altro (imprevisti, ecc.)		€ -	€ -	€ -									
- Oneri concessori		€ 275.441,86	€ 20.658,14	€ -									B € 296.100,00
- Costi di urbanizzazione		€ 330.530,23	€ 24.789,77	€ -									C € 355.320,00
Costo di Costruzione													
- Costo a mc.		€ 515,00	€ 250,00	€ -									
		€ 5.562.000,00	€ 360.000,00	€ -									D € 5.922.000,00
- Costo a mq.		€ 1.377,21	€ 688,60	€ -									
		€ 5.508.837,21	€ 413.162,79	€ -									D € 5.922.000,00
		COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE		€	6.723.420,00		Y						Y
Alea / guadagno del costruttore %		6%	6%	8%	%	%	%						%
Valori in Euro		€ 600.000,00	€ 45.000,00	€ -									€ 645.000,00
Incidenza a mq.		€ 220,43	a mq.					Valore Area Complessivo				€ 3.381.580,00	

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) Costruzione a nuovo dell'edificio

- mq. (ragguagliati) 4.600,00 X € 1.377,21 /mq. = € 6.335.166,00

Indicare se si sono presi in considerazione Computi Metrici Estimativi specifici (possibilmente redatti sulla base di prezzi regionali) - Capitolato di Appalto - Altro

2) Oneri concessori comunali

- (urbanizzaz. 1°, 2°, contrib. Costo costruz.) € 296.100,00

3) Costo per eventuali ulteriori opere di urbanizzazione

- a carico Ditta € 355.320,00

4) Imprevisti

- misura percentuale su somma voci 1) e 3) € -

5) Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza cantiere, impianti)

- (% su somma voci 1), 3) e 4)) € 150.000,00

6) Costo area

- (come da atto di vendita, compromesso, convenzione, ecc.) € 568.103,00

7) Spese generali

- (mediazioni, notarili, amministrative, assicurative, ecc.) € -

T o t a l e

€ 7.704.689,00

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

Id Bene "A"	Metodo di valutazione adottato confronto di mercato (MCA)	Superficie mq.	4.500	Data della valutazione	28/01/16
--------------------	--	-----------------------	--------------	-------------------------------	-----------------

Descrizione dei comparabili utilizzati

COMPARABILI	Comune	Indirizzo	Zona (OMI)	Tipologia (OMI)	Stato (OMI)	Prezzo	Superficie	Data valutazione
Comparabile 001		Via della Fiera, 7/A	B5	abit. Tipo econ.	normale	242.000	110	16/04/14
Comparabile 002		via Nabucco	B5	abit. Tipo econ.	normale	213.400	97	01/07/14
Comparabile 003								
Comparabile 004								

Tabella DATI

CARATTERISTICHE	coefficienti	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Prezzo di mercato	-	€ 242.000,00	€ 213.400,00	€ -	€ -
Superficie	-	110	97	0	0
Diff. data valutazione (mesi)	0,1%	21	19	1.394	1.394
Vetustà	1,0%	30	30		
Caratteristiche immobile (parametri dei SEGMENTI)					
Manutenzione	2,5%	3	5		
Finiture	2,5%	3	4		
Impianti	5,0%	2	2		
Bagni	1,7%	2	3		
Ascensore	0,8%	4	4		
Caratteristiche edificio a cui appartiene l'immobile					
Stato conservativo	1,7%	3	3		
Dotazione pertinenze	1,0%	2	2		
Caratteristiche elementi comuni	1,5%	2	2		

Immobile da valutare "A"
4.500
0
5
4
2
1
6
4
2
2

Prezzi Marginali (€)	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Diff. data valutazione	5.082	4.055	0	0
Vetustà	72.600	64.020	0	0
Caratteristiche immobile (parametri dei SEGMENTI)				
Manutenzione	12.100	0	0	0
Finiture	6.050	0	0	0
Impianti	0	0	0	0
Bagni	-4.033	-7.113	0	0
Ascensore	4.033	3.557	0	0
Caratteristiche edificio a cui appartiene l'immobile				
Stato conservativo	4.033	3.557	0	0
Dotazione pertinenze	0	0	0	0
Caratteristiche elementi comuni	0	0	0	0
Correzione totale	99.865	68.075	0	0

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

Valutazione	Comparabile 001	Comparabile 002	Comparabile 003	Comparabile 004
Prezzo di mercato (€)	242.000	213.400	0	0
Superficie	110	97	0	0
Prezzo normalizzato (€)	341.865	281.475	0	0
Prezzo corretto a mq (€)	3.108	2.902		
Valore medio proposto su immobile in valutazione (€ mq)	3.004,83			

INDICATORI

Divergenza % tra val min mq e val max mq	7,10	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
n. 2 palazzine di complessivi 40 appartamenti	Residenziale	€ 3.004,83	4.500	€ 2.600,00	€ 11.700.000	28/01/16	Confronto di mercato (MCA)
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
xxxx			0	€ -	€ -		
Totale					€ 11.700.000,00		

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:

La zona è semiperiferica. Il mercato non gode di buona commerciabilità

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 di tipo economico	B5 Corona Urbana	normale	2150	3100	€ 2.625,00	7,5	10	€ 8,75
box	B5 Corona Urbana	normale	1200	1500	€ 1.350,00	5	6,5	€ 5,75
					€ -			€ -
Eventuali considerazioni : L'area in esame è posta al limite della zona OMI di riferimento, in zona semiperiferica.								

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

	Costo di Costruzione	Stima a Reddito	Valore di Mercato		
IMMOBILE "A"	€ -	€ -	€ 11.700.000,00	Si assume come Valore Commerciale (a lavori ultimati)	€ 11.700.000,00
IMMOBILE "B"	€ -	€ -	€ -		€ -
IMMOBILE "C"	€ -	€ -	€ -		€ -
IMMOBILE "D"	€ -	€ -	€ -		€ -
IMMOBILE "E"	€ -	€ -	€ -		€ -
	€ -	€ -	€ 11.700.000,00	Totale	€ 11.700.000,00

Foglio e Subalt.	Mapp.	Destinazione e piano	Superficie	Valore a mq.	Valore commerciale	Note
non censito		abitazione - piano T-1-2-3	4.200,00	€ 2.600,00	€ 10.920.000,00	N. 40 APPARTAMENTI
non censito		box auto - piano S1	600,00	€ 1.300,00	€ 780.000,00	N. 40 BOX AUTO
			0,00	€ -	€ -	
VALORE COMMERCIALE					€ 11.700.000,00	

RIEPILOGO

- COSTO DI COSTRUZIONE A LAVORI ULTIMATI (comprensivo del valore dell'area, spese tecniche, oneri concessori e urbanizzazioni)	€ 7.700.000,00	obbligatorio per immobili in corso di costruzione o ristrutturazione
- COSTO DI COSTRUZIONE ALLO STATO ATTUALE (comprensivo del valore dell'area, spese tecniche, oneri concessori e urbanizzazioni)	€ 600.000,00	obbligatorio per immobili in corso di costruzione o ristrutturazione
- VALORE COMMERCIALE ALLO STATO ATTUALE	€ 3.400.000,00	sempre obbligatorio
- VALORE CAUZIONALE A LAVORI ULTIMATI (Valore sostenibile a lungo termine)	€ 10.000.000,00	obbligatorio per immobili in corso di costruzione o ristrutturazione
- VALORE CAUZIONALE ALLO STATO ATTUALE	€ 2.800.000,00	sempre obbligatorio
- VALORE DA ASSICURARE (costo di ricostruzione al nuovo, netto area)	€ -	sempre obbligatorio ad esclusione dei terreni
- VALORE DI VENDITA FORZATA / VALORE PROBABILE REALIZZO Riferito al valore dell'area allo stato attuale	€ 2.200.000,00	sempre obbligatorio

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

NOTE :

L'area allo stato attuale non risulta ancora urbanizzata. È stata prodotta dalla società MM Srl perizia tecnica giurata che stima il valore dell'area in euro 220,00 al mq. considerando una superficie territoriale reale di mq. 19.066 che comprende mq. 15.245 di proprietà della MM Srl e mq. 3.821 di proprietà della società SEIPERSEI Srl non compresa nella garanzia ipotecaria. Il valore commerciale stimato nella suddetta perizia di euro 4.200.000,00 comprende tutta la superficie territoriale complessiva di mq. 19.066.

COMMERCIALIZZABILITA':

scarsa

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' 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 40 appartamenti e n. 40 box auto. Trattasi di appartamenti bilocali e trilocali, mediamente del costo commerciale di circa 300.000,00. La zona è semiperiferica, posta a ridosso della SS. n. 16 Adriatica, ma comunque abbastanza vicina al centro di Rimini. Si tratterà comunque di investimenti destinati ad edilizia residenziale principale (abitazione principale)

DESCRIZIONE AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA:

PICCOLO COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUDDIVISO IN N. 2 LOTTI PER LA COSTRUZIONE DI N. 3 PALAZZINE CIASCUNA DI N. 4 PIANI FUORI TERRA E ED UN PIANO INTERRATO AD USO AUTORIMESSA PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRENDENTE ANCHE I BOX-AUTO DI CIRCA 4.500,00 MQ., RICAVABILE DA UNA SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE DI MQ. 15.341. CONFINI CON DEVIATORE DEL TORRENTE AUSA AD EST, VIA MARECCHIESE A SUD, RAGIONI MUSSONI AD OVEST, SALVO ALTRI.

CONFINI (indicare almeno n° 3 parti confinanti) :

CONFINI CON DEVIATORE DEL TORRENTE AUSA AD EST, VIA MARECCHIESE A SUD, RAGIONI MUSSONI AD OVEST, SALVO ALTRI.

ELENCO DEI DOCUMENTI DA PRODURRE:

ADEMPIMENTI:

Allegati

- FOTO numero

Mercatino Conca

28 gennaio 2016

(
(Timbro e Firma)
(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

28 gennaio 2016

(
(Timbro e Firma)
(Il Tecnico incaricato)

