

ARCHITETTO COMANDINI MASSIMO - Via Bogoni n.20 47521 Cesena (Fc)  
Certificazione UNI 11558 - ISO/IEC 17024 Inarcheck N. 0186/2016  
E-Mail comandini.m@libero.it / architettocomandini@gmail.com  
Tel/Fax 0547-25792 - Cell. 335 6892968

■ **Data della valutazione**

venerdì 27/12/2019

## Perizia di stima

■ **Richiedente valutazione**

Molinari Alice-Muratori Michele

■ **Valutatore**

Architetto Comandini Massimo  
Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO  
Tel. 335 6892968



■ **Oggetto**

Villetta a schiera ancora da realizzare all'interno del P.P.I.P. denominato "Padulli" UMI 13 in Comune di Rimini con accesso da Via Turandot

■ **Valore**

314.000,00 € Diconsi Euro trecentoquattordicimila

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)	
Classificazione	Villetta a schiera	
Comune	RIMINI	
Indirizzo	Via Turandot,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 82 Part. 3374	
Superficie (m <sup>2</sup> )	129,65	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2.421,91	
Valore di mercato (€)	314.000,00	



### ■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)	
Classificazione	Villetta a schiera	
Comune	RIMINI	
Indirizzo	Via Turandot,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 82 Part. 3374	
Superficie (m <sup>2</sup> )	129,65	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2.421,91	
Valore di mercato (€)	314.000,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta a schiera sito in Via Turandot RIMINI (RN), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)", il:

-Valore di mercato alla data di stima del 26/12/2019;

per la denominazione "Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)", il:

-Valore di mercato alla data di stima del 26/12/2019.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RIMINI Comune Catastale di RIMINI

Catasto Terreni

Fg. 82 Part. 3374 Qualità: Seminativo arborato, Classe 2, 0 ha 01 a 53 ca, RD 1,13 €, RA 1,15 €

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito ha ricevuto incarico in data 10/12/2019 da Banca Sviluppo per conto dei Signori Molinari Alice e Muratori Michele di "determinare, relativamente all'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato del bene".

Il Perito ammette di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, nè con la parte richiedente.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Molinari Alice-Muratori Michele
Valutatore	Architetto Comandini Massimo Via Bogoni , 20 - 47521 CESENA - FO Tel. 335 6892968 Cel. 335-6892968 CF: CMNMSM60R13C553B

### **FASI E OPERAZIONI PERITALI**

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
10/12/2019	Incarico Comandini Massimo (Valutatore)
20/12/2019	Esame documentale Comandini Massimo (Valutatore)
20/12/2019	Sopralluogo al bene immobile Comandini Massimo (Valutatore)

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto 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 costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o Cesena (Fc), data rapporto venerdì 27/12/2019

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach  Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto 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 costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Costo]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Costo	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach</p> <p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	25/12/2019	<b>Data ultima modifica</b>	25/12/2019
<b>Codice</b>	2019-122-Molinasri Alice-Muratori Michele		
<b>Classificazione</b>	Villetta a schiera		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata		
<b>Proprietà</b>			
<b>Utilizzo</b>			
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	129,65 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



#### Ubicazione

Via Turandot,  
RIMINI - (RN)

#### Descrizione principale

Trattasi di villetta a schiera ancora da realizzare all'interno del P.P.I.P. denominato "Padulli" UMI 13 in Comune di Rimini con accesso da Via Turandot in zona ben dotata di servizi commerciali e di quartiere.

L'immobile facente parte di un stecca di n.7 case a schiera si sviluppa su due piani fuori terra così distribuiti:

-Piano terreno formato da soggiorno,disimpegno,cucina,bagno oltre a garage,posto auto scoperto e corte in proprietà.

-Piano primo formato da disimpegno,tre camere da letto,bagno e lavanderia.

L'intero complesso sarà realizzato con struttura portante in legno lamellare con copertura anch'essa in legno e tamponamenti in cartongesso, eternamente dotato di termocappotto successivamente intonacato e tinteggiato.Gli infissi in legno/alluminio di ottima qualità con vetri termici e rispettanti le normative vigenti,i pavimenti e rivestimenti di ottima qualità così come tutte le rifiniture. E' previsto impianto fotovoltaico.

Attualmente i lavori devono ancora iniziare ed il lotto si trova libero senza costruzione alcuna.

#### Provenienza e titolarità

Proprietà:

-Mami Lorena

#### Urbanistica e vincoli

Titoli abilitativi:

-Determina dirigenziale n.3599 del 23/12/2019

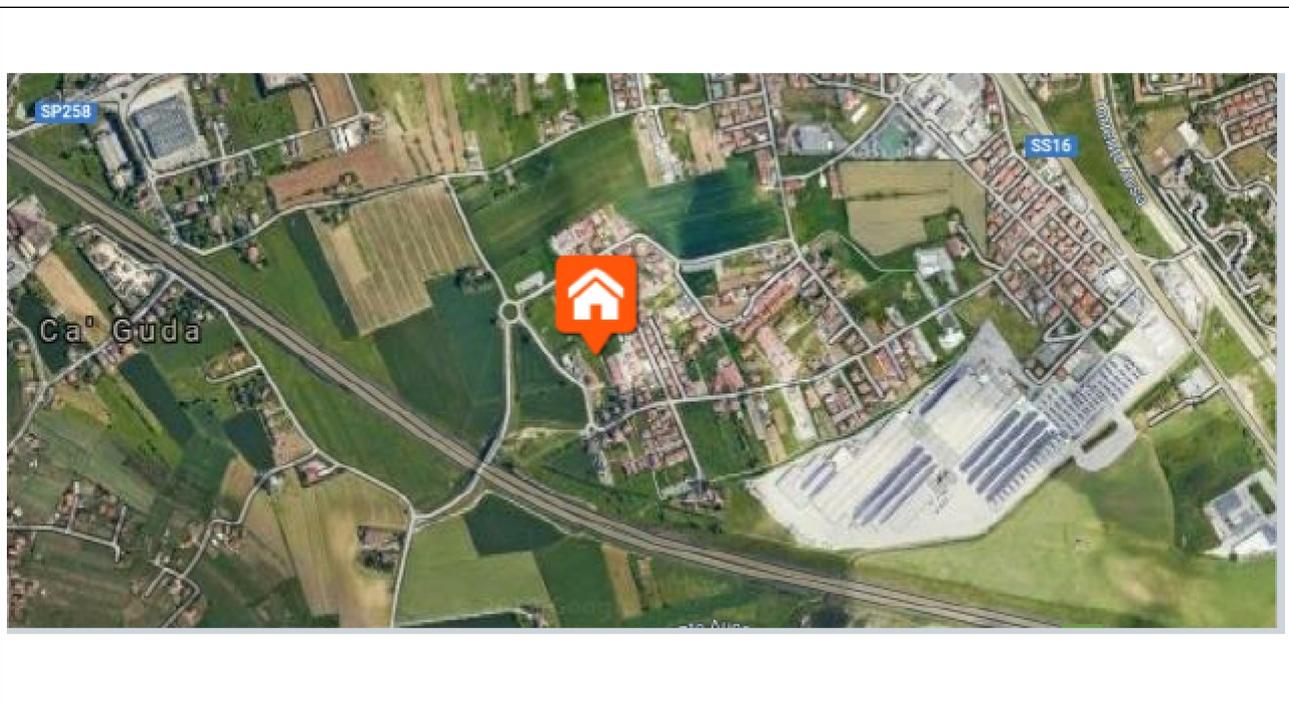
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	EMILIA-ROMAGNA	<b>Provincia</b>	RN
<b>Comune</b>	RIMINI		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via Turandot		
<b>Civico</b>			
<b>Latitudine</b>	44° 3' 2,1564"	<b>Longitudine</b>	12° 32' 2,4972"

#### Mappa



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)                  Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.                  La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>	
Superficie principale	S1	112,34	1,00	112,34	
Superficie garage autorimessa	SUG	16,56	0,50	8,28	
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	90,27	0,10	9,03	
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		219,17		129,65	
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-	

**Consistenza per il Indistinto**

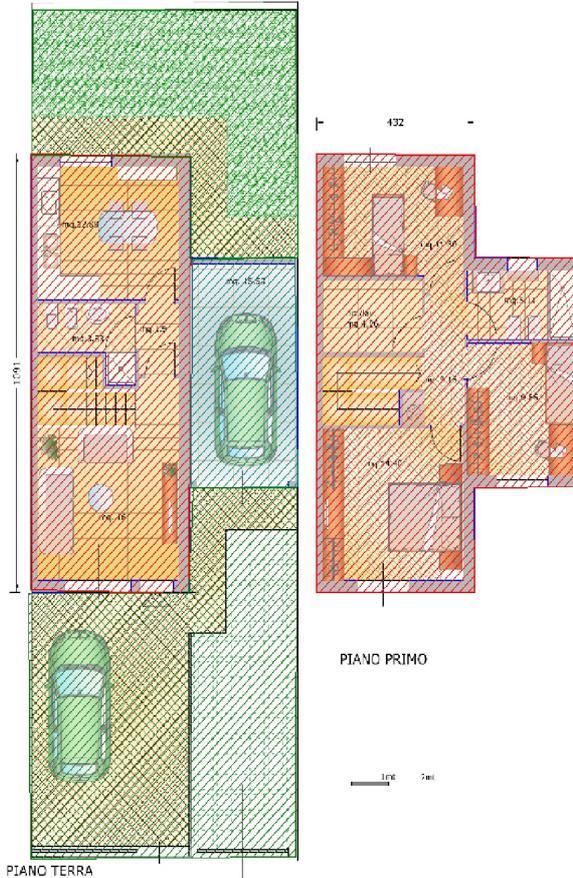
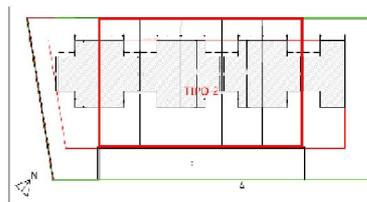
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	47,72	S1	1,00	47,72
	64,62	S1	1,00	64,62
	16,56	SUG	0,50	8,28
	56,06	SPT	0,10	5,61
	34,21	SPT	0,10	3,42
<b>Totale per piano</b>	219,17			129,65

**Planimetria**

**2019-122-Molinasri Alice-Muratori Michele-Villetta a schiera Via Turandot, RIMINI-RN**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Indistinto	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

SUPERFICIE COMMERCIALE TIPO A-16, 56, 5  
 APPROPRIAZIONE: 3 = mq. 110,67  
 CANTIERE = mq. 237,10 (50% = mq. 118,55)  
 GARAGE = mq. 59,33 (100% = mq. 59,33)  
**TOTALE = mq. 407,55**



**VirM**  
 Arch. Massimo Comandini  
 Studio di Architettura e Urbanistica  
 Via Bogoni n. 20 - 47521 Cesena (Fc)

CASA A SCHIERA - piano terra e primo  
 P.P. Pradolli Rimini - UMI 18 - ago. Aprile 2019

SCALA 1:50

### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

##### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	112,34	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	16,56	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	90,27	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	129,65	m <sup>2</sup>	-

##### ■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 55.000,00

##### ■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	26/12/2019	giorno/mese/anno	-0,01

### SEGMENTO DI MERCATO

#### LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

##### ■ Denominazione

<b>Classificazione</b>	Villetta a schiera
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata

##### ■ Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	RIMINI	<b>Provincia</b>	RN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

##### ■ Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>		<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>			
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	

##### ■ Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### **LOTTO 01-Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

#### ■ **Elenco Planimetrie**

##### **N. 1 Immagine della pagina n.1 di Villetta interna UMI13 del 10/12/2019**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Indistinto  
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ **Elenco Visure catastali**

##### **N. 2 Mapop.3374 del 25/12/2019**

Riferimenti catastali  
Comune amministrativo di RIMINI Comune catastale di RIMINI  
Catasto Terreni  
Fg. 82 Part. 3374 Qualità Seminativo arborato Consistenza 0 ha 01 a 53 ca  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

#### ■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

##### **N. 3 Estratto Mappa del 26/12/2019**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

#### ■ **Elenco Documenti generici**

##### **N. 4 Villetta del 27/12/2019**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

##### **N. 5 Determina del 27/12/2019**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

#### ■ **Elenco Fotografie esterni**

##### **N. 6 Esterno del 22/12/2019**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 7 Esterno del 22/12/2019**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**Visure catastali**

**N. 2 - Mapop.3374**

Data: 25/12/2019 - Ora: 10.38.28 Fine  
 Visura n.: T1747 Pag: 1

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 25/12/2019

 **genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Rimini  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Dati della richiesta** Comune di RIMINI ( Codice: H294)  
 Provincia di RIMINI  
**Catasto Terreni** Foglio: 82 Particella: 3374

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito	
1	82	3374		*	SEMIN ARBOR	01 - 53	AL: BIL16	Dominicale	Agrario
					2			Euro 1,15	Euro 1,15
Notifica di immobile: comprende il fg. 82 n. 3376									
<b>Intestatari</b>									
N. 1 MM/MI Lorenza nata a RIMINI il 26/05/1961									

**INTERESTATO**

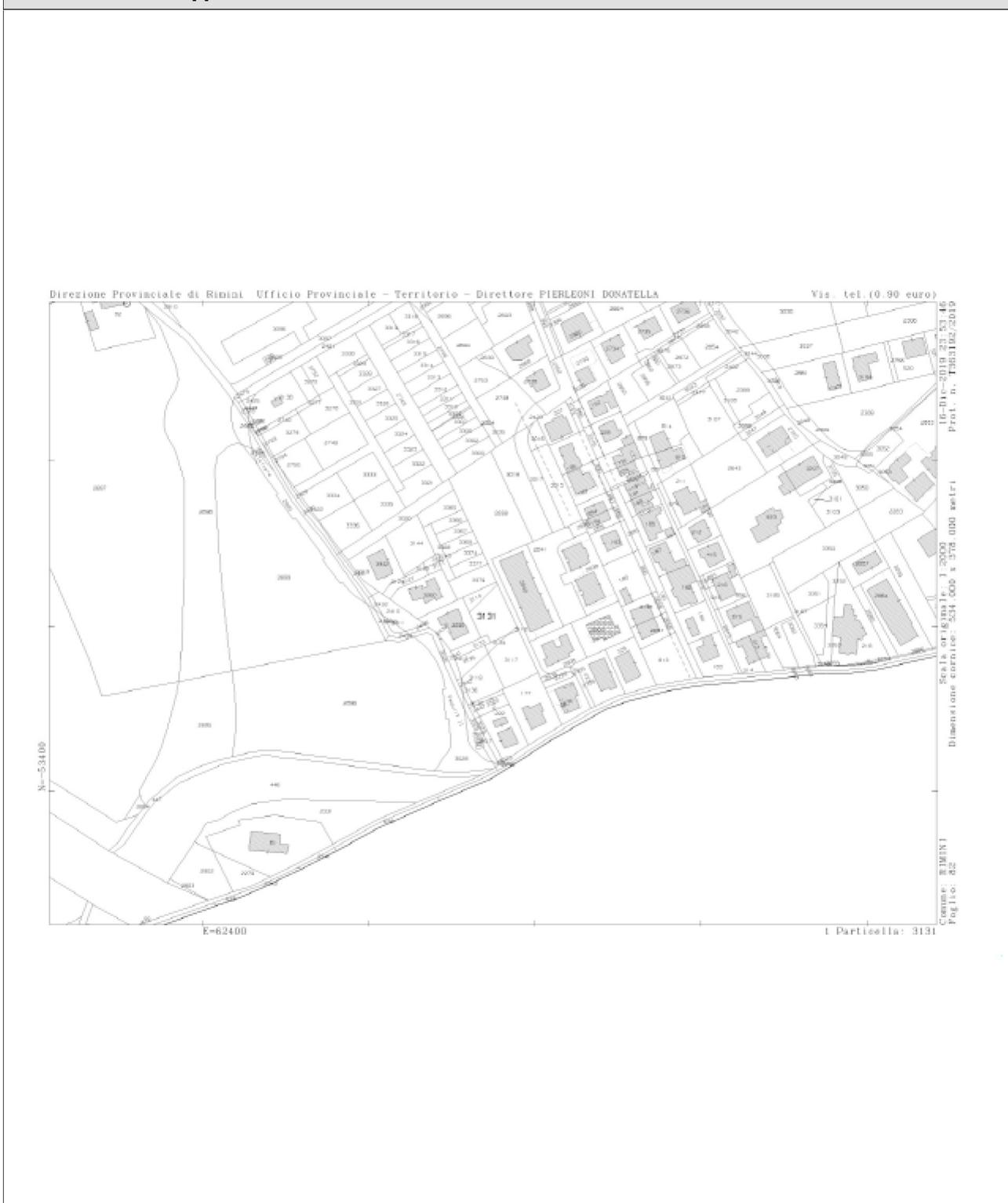
N. 1	MM/MI Lorenza nata a RIMINI il 26/05/1961	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
			MMALRN610601294J*

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

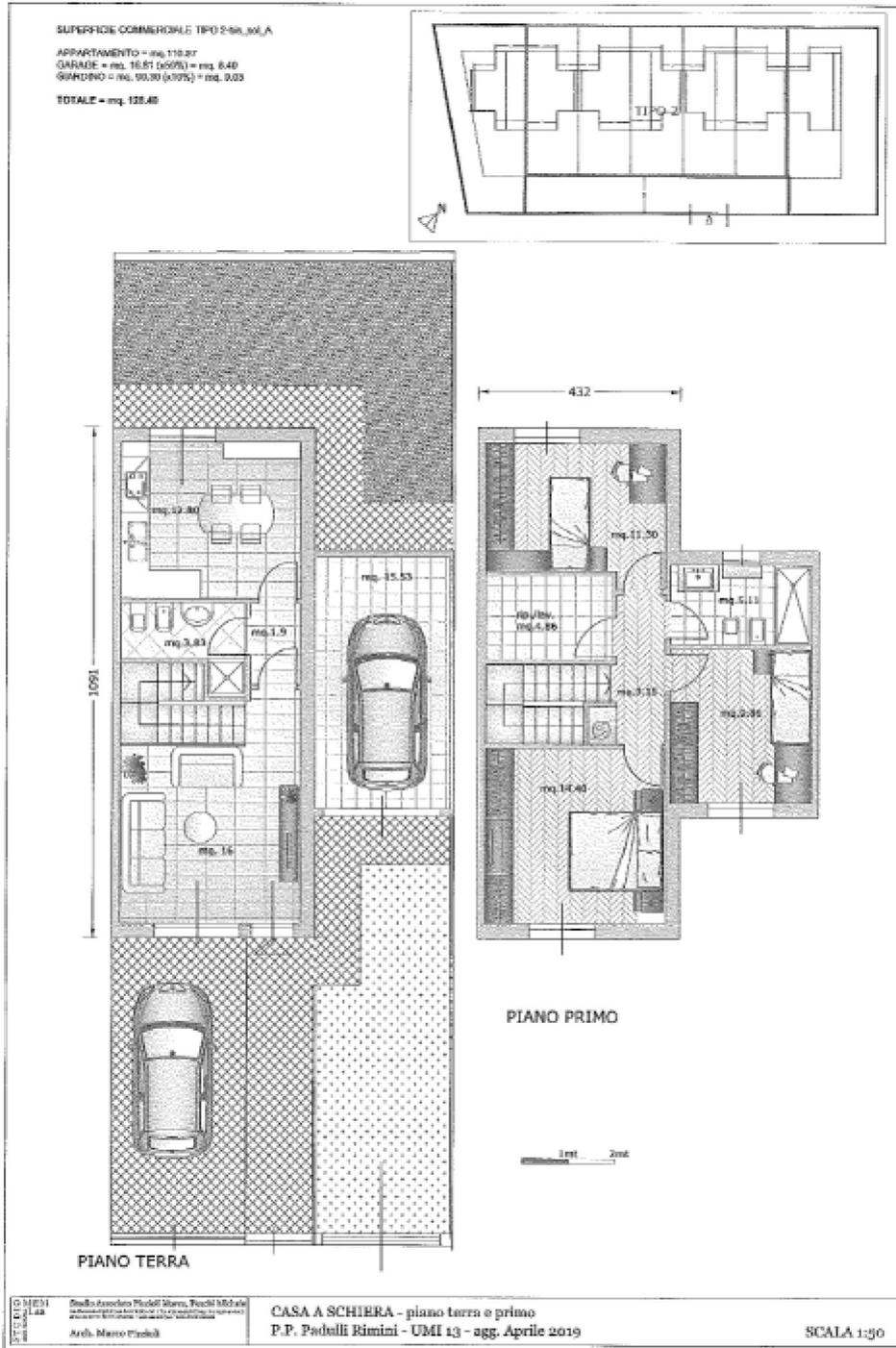
**Estratti di mappa catastali**

**N. 3 - Estratto Mappa**



**Documenti generici**

**N. 4 - Villetta**



**Documenti generici**

**N. 5 - Determina**



Comune di RIMINI	<b>P</b>
"Riproduzione Cartacea di Documento Firmato Digitalmente ai sensi artt. 20 e 27 DL 83/2005"	
Protocollo n. 335599/2019 del 24/12/2019	
Codice: 050.00000	
Firmatario: ELENA BATTARA	
Qualifica: Dirigente	

<b>Comune di Rimini</b>	<b>Direzione Generale</b> Settore Governo del Territorio U.O. Pianificazione attuativa	Via Rosaspina, n. 21 - 47923 Rimini Tel: 0541/704927 e mail: <a href="mailto:comunicazioni@comune.rimini.it">comunicazioni@comune.rimini.it</a>
-------------------------	--	---

Rimini 24/12/2019

Egr. Arch. Pizzoli Marco  
In qualità di tecnico incaricato dalla proprietà  
Pec: [marco.pizzoli@archwordtopc.it](mailto:marco.pizzoli@archwordtopc.it)

**Oggetto:** Piano Particolareggiato Consortile denominato "Zona Padulli", approvazione del "Progetto d'insieme" relativo alla Unità Minima di Intervento n. 13, in ditta Mami Lorena ed altri.

**Comunicazione pubblicazione determina di approvazione all'Albo pretorio**

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che la stessa è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n. 3599 del 23/12/2019, immediatamente esecutiva.

Il suddetto atto è stato pubblicato all'albo pretorio dell'ente a partire dal 24/12/2019, così come previsto dal combinato disposto del vigente Regolamento Comunale per l'organizzazione degli Uffici e dei Servizi nonché del Regolamento per l'organizzazione e la disciplina dell'Albo Pretorio Informatico.

Accedendo al sito del Comune di Rimini, link: <https://albopretorio.comune.rimini.it/>, e cercando "anno 2019 - numero n. 4815", sarà possibile scaricare la Determina Dirigenziale in oggetto con tutti i relativi allegati.

Distinti saluti.

**La Responsabile U.O.**  
**Arch. Elena Battara**  
(documento firmato digitalmente)

U:\028d003\Fp\_3\CG5-PADULLI\Progetti D'insieme\UMI\_13-01\_Mami\_Gilberto\DD varianza UMI 13\foot-approvazione\comunicazione approvazione CD attivato\ UMI 13.doc  
Pag. 1/1

**Fotografie esterne**

**N. 6 - Esterno**



**Fotografie esterne**

**N. 7 - Esterno**



## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> RIMINI	<b>Provincia di</b> RN
--	------------------------

### ■ Terreni - Comune catastale di RIMINI (H294)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		82	3374	Seminativo arborato	2	1,13	1,15		1	53
<b>Totali</b>						<b>1,13</b>	<b>1,15</b>		<b>1</b>	<b>53</b>

### ■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 82 Part. 3374 (Bene principale) Situazione in atti al 25/12/2019

Superficie catastale: 153,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.2 - Mapop.3374 del 25/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

## **VALUTAZIONE**

### **Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta a schiera sito in RIMINI (RN), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 26/12/2019.

**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT):** La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villetta a schiera, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.500,00	132.300,00	170.100,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/08/2017	05/08/2017	05/08/2017	26/12/2019
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	64,00	63,00	85,00	112,34
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>				16,56
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>				90,27
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,010
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	0,100
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie principale	1,000

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.500,00 * 1,00 / 64,00 = 2.039,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 132.300,00 * 1,00 / 63,00 = 2.100,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 170.100,00 * 1,00 / 85,00 = 2.001,18 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.100,00 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 2.001,18 €/m<sup>2</sup>

### Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 130.500,00 * -0,01/12 = 108,75$   
 $p_B(\text{DAT}) = 132.300,00 * -0,01/12 = 110,25$   
 $p_C(\text{DAT}) = 170.100,00 * -0,01/12 = 141,75$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

$[i(\text{S1})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{S1}) = 2.001,18 * 1,00 = 2.001,18$   
 $p_B(\text{S1}) = 2.001,18 * 1,00 = 2.001,18$   
 $p_C(\text{S1}) = 2.001,18 * 1,00 = 2.001,18$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

$[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUG}) = 2.001,18 * 0,50 = 1.000,59$   
 $p_B(\text{SUG}) = 2.001,18 * 0,50 = 1.000,59$   
 $p_C(\text{SUG}) = 2.001,18 * 0,50 = 1.000,59$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)**

$[i(\text{SPT})] = 0,10$  m<sup>2</sup>

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SPT}) = 2.001,18 * 0,10 = 200,12$  €/m<sup>2</sup>  
 $p_B(\text{SPT}) = 2.001,18 * 0,10 = 200,12$  €/m<sup>2</sup>  
 $p_C(\text{SPT}) = 2.001,18 * 0,10 = 200,12$  €/m<sup>2</sup>

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	55.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STM}) = 55.000,00$   
 $p_B(\text{STM}) = 55.000,00$   
 $p_C(\text{STM}) = 55.000,00$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT)	108,75	110,25	141,75
Superficie principale (S1)	2.001,18	2.001,18	2.001,18
Superficie garage autorimessa (SUG)	1.000,59	1.000,59	1.000,59
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	200,12	200,12	200,12

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.500,00		132.300,00		170.100,00
Data (DAT)	(0-28)	-3.045,00	(0-28)	-3.087,00	(0-28)	-3.969,00
Superficie principale (S1)	(112,34-64,00)	96.737,04	(112,34-63,00)	98.738,22	(112,34-85,00)	54.712,26
Superficie garage autorimessa (SUG)	(16,56-0,00)	16.569,77	(16,56-0,00)	16.569,77	(16,56-0,00)	16.569,77
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(90,27-0,00)	18.064,65	(90,27-0,00)	18.064,65	(90,27-0,00)	18.064,65
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	55.000,00	(3-2)	55.000,00	(3-2)	55.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>313.826,46</b>		<b>317.585,64</b>		<b>310.477,68</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(317.585,64 - 310.477,68) * 100] / 310.477,68 = 2,29\% < 10\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(313.826,46 + 317.585,64 + 310.477,68) / 3 = 313.963,26$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, -**  
**RIMINI (RN)**

**■ Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	313.963,26

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

314.000,00 €

Diconsi Euro trecentoquattordicimila

**PROFILO IMMOBILIARE**  
**LOTTO 02 - Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, -  
RIMINI (RN)**

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 8 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta a schiera sito in RIMINI (RN), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 26/12/2019.

### COST APPROACH

## LOTTO 02 - Costi e oneri per realizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)

#### ■ Stima a Costo

#### ■ COSTI DI COSTRUZIONE E ONERI A FINE LAVORI

#### ■ Terreni

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Terreno edificabile 1,00 €	82.000,00	82.000,00	26,08	0,00
<b>Totale</b>			82.000,00	26,08	0,00

#### ■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Fabbricato - Strutture 129,65 m <sup>2</sup>	640,00	82.976,00	26,39	0,00
2	Fabbricato - Finiture 129,65 m <sup>2</sup>	480,00	62.232,00	19,79	0,00
<b>Totale</b>			145.208,00	46,18	0,00

#### ■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti 129,65 €	480,00	62.232,00	19,79	0,00
<b>Totale</b>			62.232,00	19,79	0,00

#### ■ Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese 1,00 €	25.000,00	25.000,00	7,95	0,00
<b>Totale</b>			25.000,00	7,95	0,00

#### ■ Quadro riassuntivo

<b>Totale costi costruzione</b>	314.440,00 €
<b>Percentuale promotore</b>	Ricompresa nei prezzi unitari
<b>Utile promotore</b>	Ricompreso nei costi di costruzione
<b>Valore a nuovo</b>	314.440,00 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (314.440,00 €).

Tale valore è uguale a 314.440,00 €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

**Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	314.440,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

314.000,00 €

Diconsi Euro trecentoquattordicimila

**QUADRO RIASSUNTIVO**

**Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 26/12/2019</b> è pari a 314.000,00 € per 129,7 m <sup>2</sup> pari a 2.420,97 €/m <sup>2</sup>	314.000,00
	<b>Totale</b>	314.000,00

**Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 26/12/2019</b> è pari a 314.000,00 € per 129,7 m <sup>2</sup> pari a 2.420,97 €/m <sup>2</sup>	0,00
	<b>Totale</b>	0,00

**Totale Lotti** **314.000,00**

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

**01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Villetta a schiera sito in Via Turandot, RIMINI (RN) <b>Valutazione della piena proprietà (Perizia) (26/12/2019)</b> Fg. 82 Part. 3374 Seminativo arborato RD 1,13 €	0,00
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>

■ **02 - Lotto 2**

<b>Compendio catastale</b>	<b>Valore (€)</b>
Villetta a schiera sito in Via Turandot, RIMINI (RN) <b>Valutazione della piena proprietà (Perizia) (26/12/2019)</b> Fg. 82 Part. 3374 Seminativo arborato RD 1,13 €	0,00
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>

## CONCLUSIONI Perizia di stima

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III.

Il valutatore dichiara che :

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
  - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
  - il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
  - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni III, edizione edito da TecnoBorsa e Sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX Appraising sviluppato e prodotto da STI

Valore di mercato del bene a fine lavori Euro 314.000,00  
(Valore ai fini assicurativi Euro 207.000,00)

Costi e oneri da sostenere per realizzare l'intera villetta a fine lavori Euro 314.000,00  
Distribuiti nei seguenti Stati Avanzamento Lavori:

-Valore del terreno nudo senza costruzioni Euro 82.000,00

-1 SAL Euro 30.000,00

(propria quota di sottoservizi,utenze,invarianza idraulica) Euro 15.000,00

(propria quota di formazione cantiere,posa gru,getto di fondazione) Euro 15.000,00

-2 SAL Euro 70.000,00

(posa di tutta la struttura lignea,tamponamenti esterni e copertura,stesura impianti)

-3 SAL Euro 65.000,00

(formazione di tramezzi interni,infissi esterni e massetti)

-4 SAL Euro 67.000,00

(posa di pavimenti e rivestimenti,infissi interni,sanitari e terminali impianti finiture interne ed esterne)

COSTO PERIZIA EURO 253,76 (Euro 200,00 + 4% Contr. Inarcassa +22% IVA)

## FIRME

**Comandini Massimo**



# Indice

## Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	7

### **Lotto 1**

#### **Valore commerciale a fine lavori Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	20
Valutazione	21
Market Comparison Approach	22
Risultati della valutazione	26

### **Lotto 2**

#### **Costi e oneri per relaizzare intera Villetta a schiera Via Turandot, - RIMINI (RN)**

Profilo immobiliare	27
Valutazione	28
Cost Approach	29
Risultati della valutazione	30
Quadro riassuntivo	30
Conclusioni Perizia di stima	32
Firme	32