

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di Legale Rappresentante della società ILARIA s.r.l., espone:

- Oggetto dell'incarico: *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

Fabbricato Artigianale con abitazione e relativa autorimessa sito in Comune di Rimini (RN), in via Portogallo n. 19.

- 1.0) Premessa:

In data 05/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

LOTTO UNICO

Fabbricato Artigianale con abitazione e relativa autorimessa sito in Comune di Rimini (RN), in via Portogallo n. 19, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 64**

Particella 935, Sub. 2, categoria. **C/6** di classe 2 consistenza 36 mq.
Rendita Catastale €. 169,19;

Particella 935 Sub. 3, categoria **C/2** di classe 5 consistenza 454 mq.,
Rendita Catastale €. 1.266,15;

Particella 935 Sub. 4, categoria **A/3** di classe 4 consistenza 9,0 vani.,
Rendita Catastale €. 571,72;

in capo alla ditta catastale:

ILARIA s.r.l. con sede in Cesena, cod. fiscale: 02274880406, proprietà per 1/1.

Il tutto edificato su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Rimini al **Foglio 64 Particella 395** Ente Urbano di mq. 1.525 (Catastali).



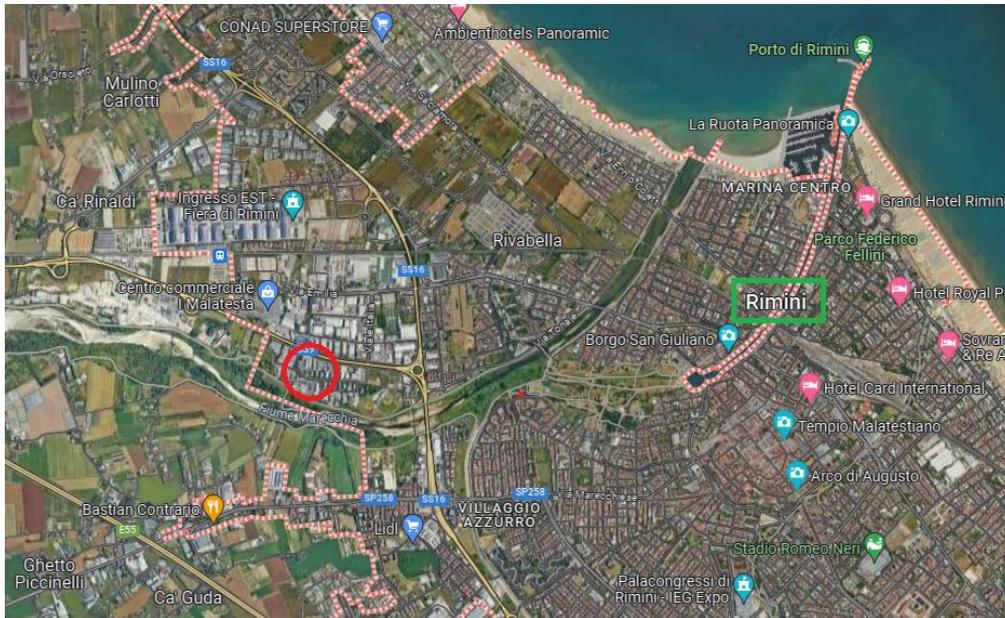
Provenienza.

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Rimini del 31/07/2002
Repertorio n. 2245.

-Descrizione

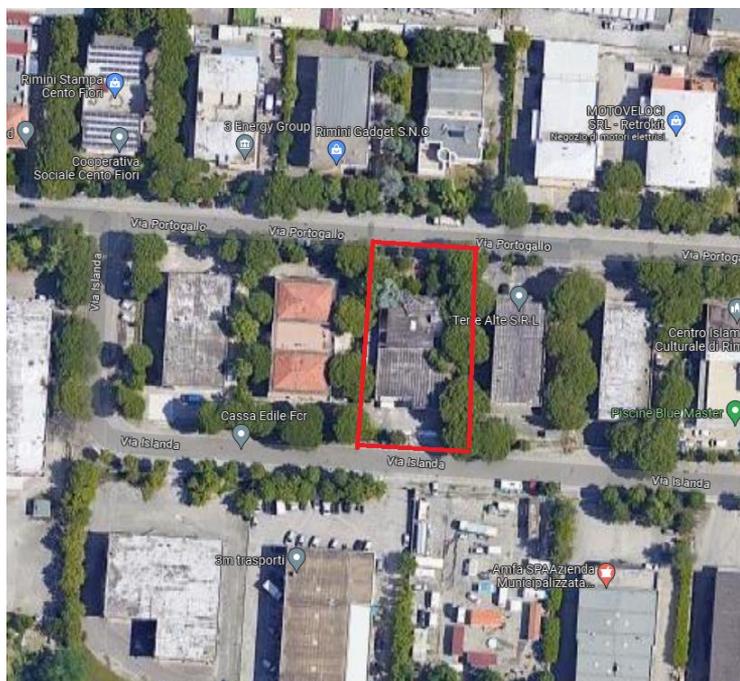
Fabbricato artigianale comprensivo di abitazione con relativa autorimessa raggiungibile da Cesena percorrendo la via Emilia in direzione Rimini. Nella zona stadio di Rimini si sviluppa una zona artigianale, ove al civico 19 di via Portogallo è ubicato il fabbricato oggetto di stima. La zona è a prevalente

vocazione produttiva e commerciale. Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



- Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di un fabbricato degli anni novanta con una struttura in cca tamponamenti in laterizio, che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto al momento del sopralluogo era in pessime condizioni.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

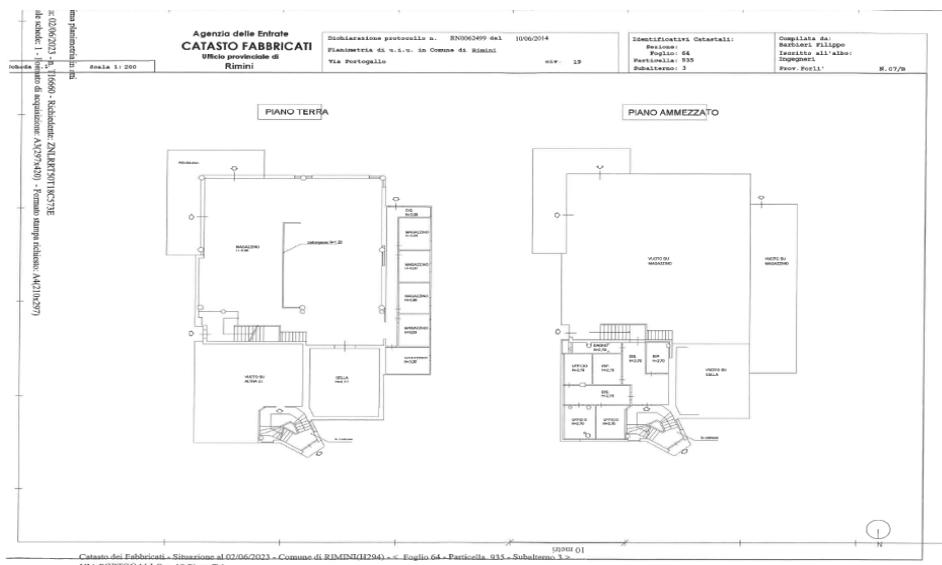


L'immobile è composto da un capannone artigianale con uffici con un appartamento e relativa autorimessa.

L'area che occupa il capannone su affaccia due strade, con ingresso principale su Via Portogallo e accesso di servizio su Via Islanda, l'area è recintata con muretto e cancellata in ferro, pavimentata con asfalto e ghiaia nella zona di transito, porzione di aree verdi sul fronte strada e sui lati a confini con alberi di medio /alto fusto

-Il capannone (sub. 3) con destinazione magazzino si sviluppa al piano terra e la piano ammezzato con ingresso sulla parte ovest del fabbricato, oltre a due passi carrai situati in nell'angolo nord-ovest del fabbricato.

Gli ingressi sul magazzino sono coperti da una pensilina di una superficie di mq. 48,50 circa.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/06/2023 - Comune di RIMINI (RN294) - c. Foglio 64 - Particella 015 - Subalterno 3.2.

VIA PORTOGALLO n. 19 Piano T.1

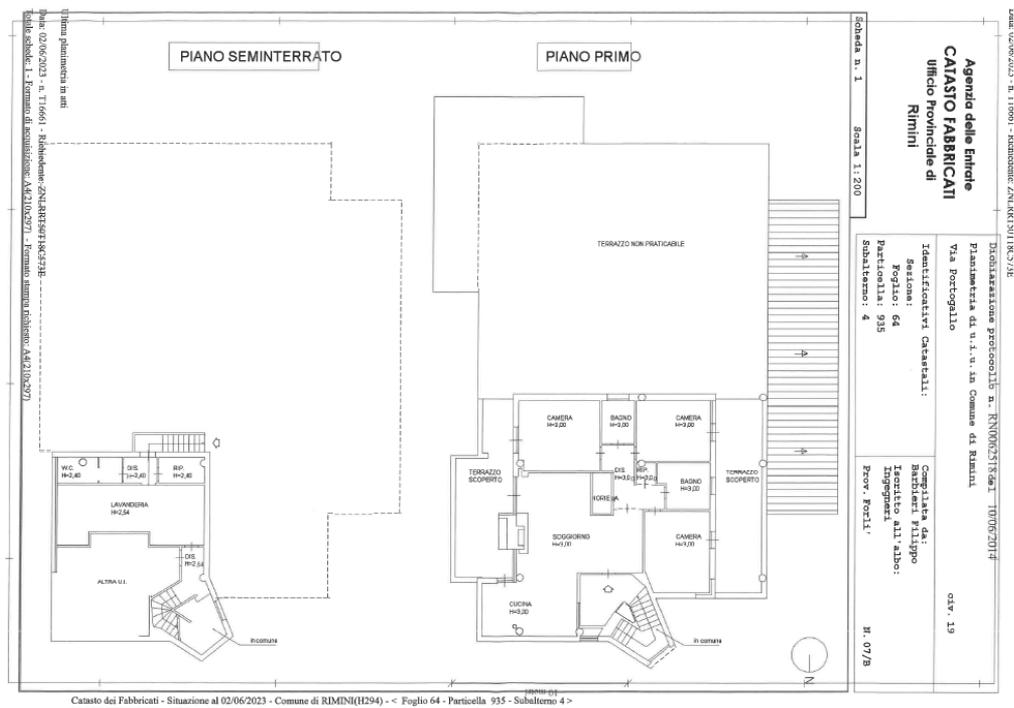
Perito stimatore: **Geometra Roberto ZANELLA**
 Studio in Cesena Via Giordano Bruno, 160
 Mail: geom.zanella@libero.it
 Tel./fax 0547/301344

Il magazzino esteso al piano terra in un unico vano per una superficie di mq. 418,96 è completo di una cella frigorifera e di n. 5 vani magazzini serviti da un disimpegno. Da una scala interna si accede direttamente ad un piano ammezzato in cui sono distribuiti n. 3 uffici con disimpegni, ripostiglio e bagno per una superficie complessiva di mq. 89,35 circa.

La pavimentazione del magazzino è in cemento liscio mentre quella degli uffici è in materiale ceramicato. Infissi in alluminio con porte in legno, il tutto in cattivo stato con la presenza di aree di umidità di risalita



-L'abitazione (Sub. 4) è posta al piano primo dello stabile, raggiungibile dalla scala posto sull'ingresso comune con gli uffici, ed è completa di servizi, quali lavanderia, ripostiglio e w.c., posti al piano seminterrato.



L'abitazione composta da una zona giorno con cucina e soggiorno e da una zona notte con tre camere, due bagni, un ripostiglio, entrambe le zone sono comunicanti con disimpegno; il tutto per una superficie di mq. 146,00 circa. Su due lati dell'abitazione vi sono due terrazzi di rispettivi mq. 32,00 circa e mq. 30,00 circa. A servizio dell'abitazione, posti al piano seminterrato dello stabile, una lavanderia con ripostiglio, piccolo disimpegno e w.c. per una superficie complessiva di mq. 46,00 circa. Il pavimento in listelli di legno nella zona notte che presenta sfregi e abrasature, in marmo nella zona giorno e ceramica nei servizi. Il tutto in pessime condizioni.



- Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Piano Terra Magazzino	Mq. 418,96 al 100% = Mq. 418,96
Piano Ammezzato Uffici	Mq. 89,35 al 110% = Mq. 98,28
Piano Terra Pensilina	Mq. 48,51 al 15% = Mq. 21,82
Piano Primo Appartamento	Mq. 145,66 al 120% = Mq. 174,79
Piano Primo Terrazzi	Mq. 61,15 al 25% = Mq. 15,29
Piano Seminterrato Lavanderia/ rip.	Mq. 46,30 al 50% = Mq. 23,15
Piano Seminterrato Autorimessa	Mq. 38,39 al 50% = Mq. 19,20
Terreno di pertinenza e sedime	<u>Mq. 1.525,00 al 15% = Mq. 228,75</u>
Complessivamente	Mq. 1.000,24

- Scelta del criterio di stima.

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

- Valutazioni.

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle

Entrate di Rimini, il valore di capannoni tipici in normale stato di manutenzione è assestato su valori medi di mercato pari a €. 592,50 al mq. (minimo €/mq. 485,00; massimo €/mq. 700,00).



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: RIMINI

Fascia/zona: Periferica/VIA MARCHESE A MONTE DELLA STATALE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	485	700	L	2,8	4	L

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona:

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Capannone in Viserba di Rimini, zona industriale	730	450.000,00	616,44
Capannoni n. 2 Viserbella a Rimini Nord	3.300	1.900.000,00	575,76
Capannone via Giulio Pastore in Rimini	1.200	950.000	791,67

Valore medio €/mq. 661,29

Valutazione media (€. 592,50 + €. 661,29):2 = €. 626,90 mq.

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra

determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (necessita di manutenzione) = 0,90

Condizioni estrinseche (posizione buona) = 1,05

Mercato = 1,00

Condizioni intrinseche = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00 = \mathbf{0,95}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€. } 626,90 * 0,95 = \mathbf{\text{€. } 595,55}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{€./mq } 1.000,24 \times \text{mq. } 595,55 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€. } 595.692,93}}}$$

- Conclusioni riepilogative.

Fabbricato Artigianale con abitazione e relativa autorimessa sito in Comune di Rimini (RN), in via Portogallo n. 19, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 64, Particella 935, Sub. 2, Sub. 3, e Sub. 4**, in capo alla ditta catastale **Ilaria s.r.l.** con sede in Cesena, cod. fiscale: 02274880406, proprietà per 1/1. Il tutto edificato su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 64 Particella 395 Ente Urbano di mq. 1.525.

-Valore venale alla data della presente relazione è pari a €. 595.692,93 (cinquecentonovantacinqueseicentonovantadue/93).

**Note

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- *La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

Cesena lì,28/06/2023

Geom. Roberto Zanella

