

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



■ **Oggetto:**

Valutazione di porzione del complesso edilizio urbano, costituita da aree urbane, site in Comune di Riccione, viale Ceccarini Maria Borman n.69, viale Filippo Corridoni n.19, zona centrale/mare.

■ **Finalità:**

Ricerca del valore di mercato

■ **Richiedente valutazione:**

Dott. VALTER CECCOLINI QUALE CURATORE DEL FALLIMENTO

" [REDACTED] "

■ **Valutatore:**

Geom. MARCO FRANCHINI
Via Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 – Rimini (RN)
Cell. 339-1230467

■ **Tipo valutazione:**

In conformità agli Standard di Valutazione Internazionale

■ **Data valutazione:**

Rimini, 10 luglio 2024

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per l'immobile classificato come porzione del complesso edilizio urbano, costituita da aree urbane, site in, viale CECCARINI MARIA BORMAN n.69, viale FILIPPO CORRIDONI n.19, zona centrale/mare - RICCIONE (RN), EMILIA-ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 10/07/2024.

Riferimenti catastali

Comune Amministrativo di: RICCIONE
Comune catastale di: RICCIONE
Indirizzo catastale: viale CECCARINI MARIA BORMAN n.69

Catasto Fabbricati

Fg.	Part.	Sub	Cat	Tipo	Zc	Piano	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
11	260	75	F/1	Area urbana		T				
11	2243		F/1	Area urbana		T				
11	2244		F/1	Area urbana		T				

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 26/03/2024 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato, il più probabile valore di pronto realizzo e il valore di ricostruzione ai fini assicurativi, del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. VALTER CECCOLINI quale curatore del fallimento "ROSSO VERTIGO S.R.L."
Valutatore	Geom. MARCO FRANCHINI Via E. Alessandro Gambalunga n.28/A - 47921 RIMINI (RN) Cell. 339-1230467
Ditta Proprietaria	[REDACTED]

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale / Soggetto / Commento
26/03/2024	Incarico o mandato
08/07/2024	Reperimento planimetrie catastali fornite dalla parte incaricante
10/07/2024	Sopralluogo al bene immobile
10/07/2024	Due diligence
10/07/2024	Ricerca dati immobiliari comparabili

LIMITI E ASSUNZIONI

In riferimento all'immobile il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Highest and Best Used (HBU) Verifica del miglior uso dell'immobile	Il valutatore è stato esentato in fase di incarico salvo che il professionista medesimo non valuti necessario procedere con l'utilizzo del procedimento del valore di trasformazione.

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.

Ci si riferisce alle definizioni dell'International Valuation Standards 2007 (IVS), sostanzialmente analoghe con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, nonché 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.

Valore di Mercato	[Stima a confronto di Mercato]
Procedimento	Descrizione
Comparativo	Stima comparativa 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 e si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	Lotto
N.	Denominazione immobili oggetto di stima
	AREE URBANE UBICATE IN VIALE CECCARINI MARIA BORMAN N.69, VIALE FILIPPO CORRIDONI N.19 – ZONA CENTRALE/MARE - RICCIONE (RN)

SCHEMA IMMOBILE

■ Denominazione

Classificazione	Aree urbane
Denominazione	Subject
Destinazione	Corti scoperte
Proprietà	In più ampio complesso immobiliare
Utilizzo	Non conosciuto
Categoria	Usato in normale stato
Superficie	10,30 mq. Cdvi – Superficie esterna lorda

Geometra

Ubicazione

Viale CECCARINI MARIA BORMAN n.69, Viale FILIPPO CORRIDONI n.19 – zona centrale/mare
47838 – RICCIONE (RN)

Descrizione principale

Trattasi di area urbana ubicata in più ampio complesso edilizio urbano a destinazione promiscua, disposto su sette piani fuori terra, più piano interrato e piano settimo (terrazzo di copertura), su area coperta e scoperta pertinenziale, più precisamente: corte scoperta di fatto area urbana al piano terra in prossimità della Galleria "Viscardi", pavimentata, con funzionalità legata alle unità commerciali poste al piano terra con affacci frontistanti i viali Ceccarini e Corridoni, con utilizzi riconducibili a sosta di bici e semplice passaggio, previo rispetto delle norme legate al regolamento condominiale dell'intero edificio.

Preciso che le aree urbane individuate in catasto con le particelle 2243 – 2244 sono prive di scheda planimetrica nella banca dati dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali, di cui non è possibile calcolare l'effettiva e reale consistenza ai fini della valutazione, tuttavia considerata l'esigua consistenza delle stesse, il loro valore verrà ricompreso nella corrente valutazione della particella 260 sub 75.

Provenienza e titolarità

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Luigi Ortolani in Riccione in data 08.03.2005 rep.87620/11081, trascritto a Rimini in data 09.03.2005 art.2337.

Si segnala verbale di assemblea in data 13/01/2017, rep. 2355/1492 con cui " [REDACTED] sede Riccione, modifica la denominazione in [REDACTED] sede Riccione di cui non è stata effettuata la necessaria voltura catastale degli immobili oggetto di valutazione.

Gravami ipotecari e pregiudizievoli

L'ispezione all'Agenzia del Territorio di Rimini - Servizio di Pubblicità Immobiliare ha dato esito NEGATIVO

Attuale intestazione catastale:

[REDACTED] sede RICCIONE per la piena proprietà quota 1/1.

Stato dell'immobile

In normale stato.

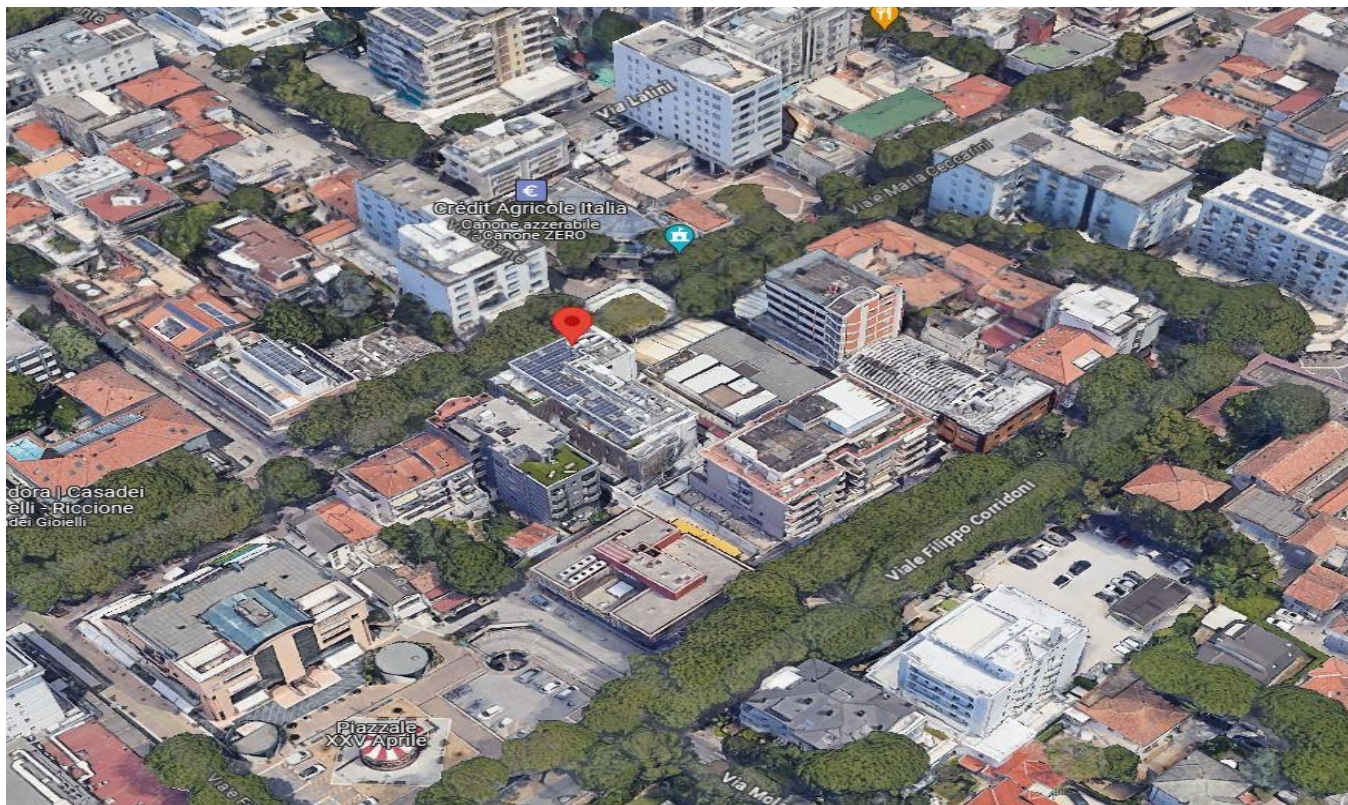
Servitù

L'atto di provenienza sopra riportato precisa che l'area urbana è di fatto gravata da diritto di passaggio pubblico.

GEOGRAFIA

Mappa

Regione	EMILIA ROMAGNA	Provincia	(RN)
Comune	RICCIONE		
Zona	CENTRALE/MARE		
Indirizzo	VIALE CECCARINI MARIA BORMAN N.69 - VIALE FILIPPO CORRIDONI N.19		
Civico	/	Cap	47838



Ubicazione territoriale

L'immobile è sito in Comune di Riccione frontistante i viali Ceccarini Maria Borman e Filippo Corridoni, nel complesso edilizio denominato C.I.R. - Centro Immobiliare Riccione, ubicato nel prestigioso salotto della località balneare, limitrofo al mare, caratterizzato da negozi e locali commerciali, fabbricati residenziali di svariate tipologie, strutture turistiche, dotato di tutti i servizi e le necessarie infrastrutture, in zona a traffico limitato, pedonabile e ciclabile.

Modalità di accesso

Accesso diretto da pubblici viali, disimpegni, corselli e spazi scoperti comuni;

Confini

pubblica via, aree scoperte, s.a.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione consistenza

Tipo consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) così come definita dall'International Valuation Standard 2007 (IVS)
-------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetrie catastali e misure sommarie sul posto				
Caratteristica	Piano	Sup. Misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)	
Superficie area urbana p.260 sub.75	T	10,30	1,00	10,30	
Totale Superficie (mq.)				10,30	

SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Aree urbane
Destinazione	Corti scoperte

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	RICCIONE	Provincia	RN
Località/Fraz./Zona	Centro/mare		
Posizione	CENTRALE		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Porzione di più ampio edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato
Proprietà	In condominio		
Unità Immobiliare	Negozi al piano terra	Dimensione unità	Piccola

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano
-----------------	------------

DUE DILIGENCE

■ DUE DILIGENCE

Due Diligence	Conformità
Verifica della conformità edilizia:	/
Lo scrivente non menziona dati edilizi	
Verifica della conformità catastale:	/

VALUTAZIONE

■ STIMA VALORE DI MERCATO





Metodo di stima

L'immobile viene stimato secondo il Valore attuale, espresso in funzione del più probabile Valore commerciale e la valutazione viene formulata mediante il cosiddetto confronto di mercato, procedimento di stima che si svolge attraverso la comparazione tra il bene in oggetto ed un insieme di beni ad esso comparabili. Tale metodo si basa sulla rilevazione di dati reali, quali prezzi di mercato e/o redditi di immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite concluse sul libero mercato.

Comparativi di mercato

Assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, sono stati rilevati recenti dati di compravendite e/o prezzi di vendita di alcuni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima. Tali immobili costituiscono il campione di indagine per la comparazione estimativa con l'immobile in oggetto:

Comparabili

Comparazioni				
	A	B	C	D
				
Fonte	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it
Tipologia	Network Immobiliare	Network Immobiliare	Network Immobiliare	Network Immobiliare
Tipo valore	In vendita	In vendita	In vendita	In vendita
Stato	Libero	Libero	Libero	Libero
Ubicazione	Riccione limitrofo al viale Ceccarini	Riccione viale Ceccarini mare	Riccione viale Ceccarini mare	Riccione viale Ceccarini monte ferrovia
Tipologia	Locale commerciale posto su due livelli di piano con posto auto	Locale commerciale posto al piano terra	Locale commerciale posto al piano terra	Locale commerciale posto al piano terra
Data	24/05/2024	03/11/2023	31/08/2023	19/04/2024
Prezzo richiesto	€ 500.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 320.000,00
Mq commerciali	59	50	40	45
Prezzo a mq	€ 8.474,58	€ 7.000,00	€ 8.750,00	€ 7.111,11
Sconto trattativa	0,85	0,85	0,85	0,85
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Aggiustamento per zona	1	1	1	1
Stato	Usato in buono stato	Usato in buono stato	Usato in buono stato	Usato in buono stato
Aggiustamento per stato	1,00	1,00	1,00	1
Taglio metrico	Piccolo	Piccolo	Piccolo	Piccolo
Aggiustamento taglio metrico	1	1	1	1
Valore aggiustato a mq.	€ 7.203,39	€ 5.950,00	€ 7.437,50	€ 6.044,44
Determinazione del valore a immobile ricostruito a nuovo				
	Valore medio calcolato €/mq	Superficie commerciale media del subject Mq	Valore Totale determinato	
Valore immobile Subject	€ 6.658,83	48,5	€ 322.953,43	
	Valore di mercato arrotondato		€ 323.000,00	

N.B. trattasi di immobili offerti in vendita quindi con caratteristiche non di comparabili, così come definiti dai moderni IVS (prezzi certi desunti da atti di trasferimento), ma solamente di elementi di riferimento ed orientamento rispetto alle valutazioni fatte per i subject "S". I prezzi dei locali commerciali offerti in vendita sono scontati in misura pari al 15%.

Superficie ragguagliata dell'area urbana mq.10,30 x 15% = mq.1,55

mq.1,55 x €. 6.658,83 (valore medio calcolato da tabella) = €.10.321,19 arrotondato €.10.000,00

Valori OMI Agenzia delle Entrate

Fascia/Zona: B 1 Centrale/Maria centro e paese - microzona:0 - 2° Semestre 2023

Negozi in normale stato conservativo	Valore minimo	€ 3.500 mq.	Valore massimo	€ 7.000 mq.
--------------------------------------	---------------	-------------	----------------	-------------

Situazione mercato immobiliare

Localizzazione	Centrale
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Aree urbane con funzionalità legate a locali commerciali
Tipologia edilizia	Condominiale
Dimensione	Grande
Caratteri domanda/offerta	Venditori: società Compratori: privati o società Livello di domanda: scarsa Livello di offerta: sufficiente
Livello del prezzo	/
Fase di mercato	Contrazione
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica

Commerciabilità

Per tipologia, posizione, dimensione, qualità e stato conservativo, l'immobile gode di una **sufficiente appetibilità** sul mercato.

Tempi di vendita

I tempi di vendita sono stimabili in un tempo minimo di 12 mesi.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Si determini il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima allo stato attuale è determinato in:

€ 10.000,00 (diecimila/00)

CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- ✚ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✚ 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;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- ✚ nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Geometra

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

ELENCO ALLEGATI

- 1- Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- 2- Visure catastali delle unità immobiliari;
- 3- Mappa;
- 4- Visura ipotecaria.

FIRME

MARCO FRANCHINI

Iscritto all'Albo dei Geometri Diplomatici e Laureati della provincia di Rimini, numero di posizione 1804

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini, numero di posizione 2157/2014

Il tecnico **Geom. Marco Franchini**