

**TRIBUNALE DI RIMINI**

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO**

( Fall. n° 21-2/2022)

Giudice Delegato

Curatore Dott.

**ELABORATO PERITALE**

Il sottoscritto ING. AMOS MAGRINI, iscritto a ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici nominato in data 19-12-2022 dal Curatore dott. quale perito estimatore nel procedimento di cui sopra.

**DESCRIZIONE GENERALE**

I beni oggetto di stima sono costituiti da due unità immobiliari destinate una a residenza e una a garage ubicate in Comune di Cattolica Via Macanno n.78 ..

**Nel vigente RUE del Comune di Cattolica il complesso ricade nell'ambito di territorio urbano e urbanizzabile**

Art. 20 Ambiti urbani consolidati (AC) – Articolazione-Destinazioni d'uso –Interventi ammessi

La scheda di tale ambito viene qui di seguito riportata:

## 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

### Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea

AC.m – Ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite superiore di 300 mq. di SC)*

U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20 *Attività di parcheggio*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure  
*Comune di Cattolica (RN) Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio*  
*VERSIONE APPROVATA pag. 29*

nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

(previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell'ambito)

U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*

U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*

#### **5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A (sistema insediativo storico) e 2B art.20 comma 8 Classificazione edifici di interesse testimoniale e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

#### **6. Norme generali**

*Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 4, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:*

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni pre *Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)* pag. 30 *VERSIONE APPROVATA* scritte dal RUE.

#### **7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero**

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta, ridotto al 25% per lotti di SF  $\leq$  500 mq.; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: l'intervento deve produrre un miglioramento, ed in ogni caso non può comportare un aggravio della percentuale di superficie permeabile rispetto alla situazione preesistente; per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Negli ambiti urbani consolidati, anche esterni al sistema insediativo della città turistica, si applicano per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.

#### **8. Parametri urbanistico-edilizi**

**8.1 Sub-ambiti AC.s** (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra

Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto)

Per interventi di demolizione e ricostruzione:  $U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (anche per nuova edificazione)

Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con  $U_{fe} \leq 0,80 \text{ mq./mq.}$  è inoltre ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della  $Sc$  esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.

L'edificio classificato di interesse storico-testimoniale (tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico) è assoggettato alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi di cui alla tabella seguente.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti; in particolare, non sono consentiti in questi ambiti interventi urbanistico-edilizi che prevedano accorpamenti di più di due lotti, e dimensioni volumetriche del singolo edificio superiori al 50% di incremento della *Comune di Cattolica (RN) Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio*

*VERSIONE APPROVATA pag. 31*

volumetria preesistente sul lotto.

### **Tabella sub-ambiti AC.s- Classificazione edifici di interesse storico testimoniale Definizione Categorie d'intervento ammesse Usi ammessi:**

**1. Edifici e complessi edilizi di particolare interesse storico architettonico**  
con tipologia originaria: A – Alberghi,  
C – Colonie, R – Edifici rurali, S –  
Edifici e complessi con funzioni specialistiche  
(produttive, religiose, civili),  
VT Villini per la residenza turistica  
Manutenzione ordinaria (art.8),  
Manutenzione straordinaria (art.9),  
Restauro e Risanamento Conservativo  
(art.11); Demolizione (art.17 per  
le superfetazioni)  
U3-U4-U5-U11-U12-  
U13-U14-U16-U17-  
U18-U19-U20-U21-  
U22-U23-U24-U25-  
U40-U41

**2.1 Edifici di interesse storico architettonico in buono stato di conservazione**  
Manutenzione ordinaria (art.8),  
Manutenzione straordinaria (art.9),  
Restauro e Risanamento Conservativo  
(art.11); Demolizione (art.17 per  
le superfetazioni)

**2.2 Edifici di interesse storico architettonico in mediocre stato di conservazione**  
Manutenzione ordinaria (art.8),  
Manutenzione straordinaria (art.9),  
Restauro e Risanamento Conservativo  
(art.11); Ristrutturazione edilizia  
con vincolo di conservazione  
(art.14); Demolizione (art.17 per le  
superfetazioni)

**3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione**  
Manutenzione ordinaria (art.8),  
Manutenzione straordinaria (art.9),  
Restauro e Risanamento Conservativo

(art.11); Ristrutturazione edilizia  
con vincolo di conservazione  
(art.14); Demolizione (art.17 per le  
superfetazioni)

### **3.2 Unità edilizie di interesse testimoniale**

in mediocre stato di conservazione

Manutenzione ordinaria (art.8),

Manutenzione straordinaria (art.9),

Restauro e Risanamento Conservativo

(art.11); Ristrutturazione

edilizia (art.15); Demolizione (art.17

per le superfetazioni)

U1-U2-U3-U4-U5-U8-

U11-U12-U13-U14-

U15-U16-U17-U18-

U19-U20-U21-U22-

U23-U24-U25-U40-

U41-U43-U45-U46-

U47-U48-U49-U50-

U51-U52-U53

### **8.2 Sub-ambiti AC**

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m.

I sub-ambiti AC sono considerati saturi.

**8.3 Sub-ambiti AC.c** (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC); le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

*Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)*

*pag. 32 VERSIONE APPROVATA*

utilizzazione fondiaria:

- Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC:  $U_{tmax} = 0,20$  mq./mq. di ST, con obbligo di cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale pari ad almeno il 50% della ST. Gli altri parametri  $Q \leq 35\%$  e  $H \leq 13,00$  m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

**8.4 Sub-ambiti AC.m** (Ambiti consolidati di margine, a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali)

$U_f = 0,40$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$  c.s.

$H \leq 9,50$  m.

8.5 Nel sub-ambito AC.m lungo via Ventena è perimetrato un lotto identificato con sigla AC.m(t) con prevalenti usi terziari, entro il quale si ammettono, per gli usi insediati, incrementi di SC in misura adeguata alle esigenze dell'Azienda, fino al limite di 0,50 mq. di SC per mq. di SF.

## **9. Norme specifiche con applicazione in sede di POC**

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo del 20%, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse

generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)

· previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

10. Nell'ambito perimetrato dal RUE in via Macanno identificato con lett. (a) la possibilità di trasformazione edilizia, anche con cambio dell'attuale destinazione d'uso commerciale al piano terra (supermercato alimentare) è subordinata all'approvazione di un progetto unitario e alla stipula di una convenzione in cui siano definiti gli aspetti giuridici relativi al vincolo del diritto di superficie definito in base al PEEP, e gli obblighi della proprietà in relazione ad obiettivi di interesse pubblico a cui subordinare la trasformazione urbanistico-edilizia, anche in relazione alle aree pubbliche e private contermini.

10bis. In caso di intervento di trasformazione con cambio di destinazione, in attesa di attuazione attraverso il POC dell'ambito APC.c in via Francesca da Rimini angolo via C.A. Dalla Chiesa, è consentita la realizzazione, attraverso intervento diretto convenzionato, di una struttura (omissis)



**LEGENDA**

..... Confine comunale

**SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (CAPO 2A)**

- AS Centro storico (L.R. 20 art. A-7) - art. 10-16
- ES Edifici e complessi di valore culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9) - art. 17-19
- Edifici di particolare interesse storico-architettonico
- Strutture ipogee di particolare interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale

**TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) - CAPO 2B - (L.R. 20 art. A-10) - art. 20**

- AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico
- AC Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea
- AC.m Ambiti urbani consolidati di margine
- AC.m(t) Sub-ambiti con prevalenza di attività terziarie insediate
- AC.c Aree insediate incluse nel progetto di Parco del Conca

**Sistema insediativo della città turistica (art. 21-26):**

- Spiaggia e lungomare pedonale e misto
- M Ambito della fascia a mare (art. 23)
- I Ambito della fascia intermedia (art. 24)
- TR Ambiti urbani misti turistici e residenziali (art. 25)
- AUC Ambiti misti dell'area urbana centrale (art. 25)
- Accessi da via Carducci al lungomare, da riqualificare
- Sub-ambiti:**
- r sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale

- MOB.d Distributore di carburante
- Sito idoneo per impianto di distribuzione carburante
- Fermate della metropolitana di costa
- Percorsi ciclabili principali (art. 80)
- URB** INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI - (L.R. 20 art. A-23) - art. 80
  - (t) Impianti tecnologici
  - (c) cimitero (art. 83)
- COLL** SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE (L.R. 20 art. A-24) - art. 61-67
- COLL-s** livello sovracomunale
- (a) - Attrezzature collettive
  - (NAV) Parco Le Navi
  - (CULT) Teatro della Regina
  - (SA) Strutture sanitarie e assistenziali (Ospedale)
  - (RIC) Centro video Gioco Sport
- (c) - Attrezzature sportive e ricreative - verde pubblico attrezzato
- (PAR) Parco territoriale della testata del fiume Conca
- (d) - Parcheggi
  - (PARK) Piazza Repubblica-Piazza 1° Maggio-Parco Le Navi-Corso Italia .....
- COLL-U** - Spazi e attrezzature collettive di livello urbano
- (a) - Attrezzature collettive
  - (CULT) Teatro Snaporaz
  - (MC) Museo della Città'
  - (Ca) Casa sociale Anziani
  - (Cg-a) Centro giovani-anziani
  - (T) Palazzo del Turismo
  - (RSA) Residenza Sanitaria Assistenziale
  - (M) Municipio
  - (PA) Altre sedi della Pubblica Amministrazione
  - (AUS) Sede AUSL
  - (V) Foce del Ventena
- (b) - Istruzione
  - (SM) Scuole medie inferiori

**DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI :**

**APPARTAMENTO E GARAGE**

**DESCRIZIONE :** Beni in Cattolica (Rimini) Via Macanno n.78 costituiti da una unità residenziale posta al piano terra ed un garage posto al piano seminterrato.

L'Appartamento al piano terra è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, 3 camere , 2 bagni balcone a livello e corte esterna .

Il garage posto al piano seminterrato

**IDENTIFICAZIONE:**

Identificato al catasto urbano del Comune di Cattolica data 07/07/2023 (vedi visure all.to 1)

- **Foglio 4 Part. 1020 sub. 5 Via Macanno n. 78 Piano T cat.A/3 classe 5 consistenza 5.0 vani sup. mq. 87 Rendita € 490,63**

- **Foglio 4 Part. 1020 sub. 6 Via Macanno n. 78 Piano S1 cat. C/6 classe 3**  
**consistenza mq. 15 Rendita € 45,71**

intestato [REDACTED] proprietaria per 1/2  
[REDACTED] proprietario per 1/2

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il bene è ubicato in Cattolica in zona abbastanza centrale  
Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari  
I principali centri vicini sono, S.Giovanni in Marignano e Riccione  
Il collegamento avviene con mezzi pubblici (tram- treno )

### **STATO DI POSSESSO**

Il bene è attualmente in possesso della proprietà e utilizzato .

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Da una ricerca presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (All.to 2) si è rilevato che l' immobile è oggetto di :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2004 - Registro Particolare 9259 Registro Generale 14333  
Pubblico ufficiale FAETANI STEFANIA Repertorio 16906/5267 del 04/10/2004

#### **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2004 - Registro Particolare 3582 Registro Generale 14335  
Pubblico ufficiale FAETANI STEFANIA Repertorio 16907/5268 del 04/10/2004

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

### **PROPRIETA' DEL BENE**

I proprietari attuale risultano essere

[REDACTED] proprietaria per 1/2  
[REDACTED] proprietario per 1/2



## **PRATICHE EDILIZIE**

Da una ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica si è riscontrato ( All.to 3) che l'immobile oggetto di perizia è stato costruito con :

- Autorizzazione edilizia n. 208 del 24/01/1952
- Autorizzazione edilizia n. 51 del 30/08/1955
- Certificato abitabilità Reg. n. 88 del 28/07/1956
- Concessione edilizia n.207 del 22/06/1978 rif. Prog. 93/78 prat-. N. 131
- Variante n. 61 del 27/03/1980
- CIL n. 412 del 20/12/2016  
( all.to 6)

Oltre alle sopraindicate pratiche edilizie , per tutto l'immobile, è stata presentata in data 21/10/2023 una SCIA in Sanatoria Prat. N. 2022/451 prot. N. 41285.

Successivamente in data 31/10/2023 è stata trasmessa dal Comune di Cattolica la richiesta di integrazione delle ricevute dei pagamenti della sanzione; tale documentazione è già stata inviata.

## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Fabbricato residenziale realizzato in struttura in c.a. con solai in latero cemento composto da piano interrato adibito a garage a cui si accede attraverso uno scivolo esterno, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo .

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano terra e da garage posto al piano interrato

Le finiture interne di tali unità comprendono:

- infissi in legno e vetro camera oltre alla tapparella in pvc
- porte interne in legno
- pavimenti in legno zona giorno
- pavimenti in ceramica zona notte come pure i rivestimenti bagno
- impianto elettrico sottotraccia
- riscaldamento con corpi in ghisa
- intonacato e tinteggiato

### **Garage**

- porta scorrevole metallica per accesso
- impianto elettrico sottotraccia
- pavimento in gres rosso
- intonacato e tinteggiato

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE :**

*Considerazioni valutative*

Per la valutazione il sottoscritto adotta il metodo SINTETICO – COMPARATIVO, basato su i prezzi praticati nel mercato per immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona , con riferimento a determinati parametri.

Il valore commerciale dell'immobile viene dal sottoscritto individuato attraverso ricerche eseguite al Catasto di Rimini, Conservatoria dei registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico Comune di Cattolica (All.to 5)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	2700	L	7,2	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	6,7	9,8	L
Box	NORMALE	840	1200	L	3,6	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2750	L	7,2	10,3	L

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tenuto conto della vetustà dell'immobile e della conservazione dello stesso sia pari a € 2.000,00/mq mentre per il garage il valore si ha pari a € 800/mq

## VALUTAZIONE DEI BENI

Le superfici commerciali dei beni risultano essere:

Superficie abitazione	mq . 90.50
Superficie balconi a livello	mq. 6,50 valutazione al 50%
Superficie garage	mq. 15.00
Superficie corte esterna	mq 50.00 valutazione 10%

-Alla luce di quanto sopra il valore dell'immobile ammonta:

Residenza		
Abitazione mq.90.50 x € 2000,00	€	181.000,00
Balconi a livello. mq. 6,50 x € 2000,00x50%	€	6.500,00
Corte esterna mq 50,00 x € 2000,00x 10%	€	10.000,00
<b>Valore porzione immobiliare</b>	<b>€</b>	<b>197.500,00</b>

### Garage

Superficie e mq. 15,00 x € 800,00	€	12.000,00
-----------------------------------	---	-----------

Tali valutazioni vengono dal sottoscritto ridotta del 10% per eventuali differenze di oneri tributari (base catastale e reale) e per l'immediato realizzo nella vendita giudiziale e pertanto si ottiene:

**Prezzo a base d'asta appartamento**

( € 197.500,00 x 90% )= 177.750,00 arr. a € 178000,00 (€ centosettantottomila ,00)

**Prezzo a base d'asta garage**

( € 12.000,00 x 90% )= 10.800,00 arr. a € 11.000,00 (€ undicimila virgola 00)

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO GENERALE**

VALORE APPARTAMENTO      prezzo a base d'asta    €      178.000,00

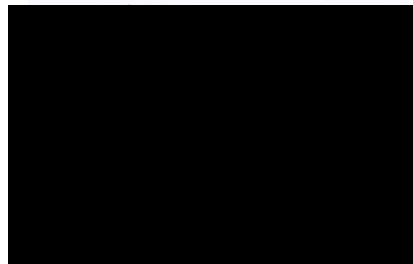
VALORE GARAGE              prezzo a base d'asta    €      11.000,00

**IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO DEI BENI    €      189.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto a compimento dell' incarico ricevuto.

Rimini 12/12/2023

Il TECNICO VALUTATORE.  
ING. AMOS MAGRINI



**Allegati:**

**Allegato 1** – Visure Estratto di mappa e visure catastali

**Allegato 2** – Visure ipocatastali

**Allegato 3** – Planimetrie catastali presentate

**Allegato 4** – Documentazione fotografica

**Allegato 5** - Scheda valori OMI Agenzia Entrate

**Allegato 6** - Pratiche edilizie presentate