


Dott. Arch. Cristina Freggia
Viale Cairoli, 11
47838 Riccione (RN)




ASTE GIUDIZIARIE® STIMA



per l'immobile di proprietà della Sig.ra 

sito a Bellaria (RN)





Liquidazione del patrimonio (sovraindebitamento ex Legge 3/2012)

Giudice Delegato Dott. Lico Lorenzo Maria


Liquidatore: Dott.ssa Silvia Mambelli



















Parte Prima

1.1 Incarico

1.2 Sopralluogo

1.3 Elenco dei beni da stimare

1.4 Situazione catastale

1.5 Situazione urbanistica

1.6 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

Parte Seconda

1.7 Metodo di stima e valutazione del bene

Allegati

All.1 – documentazione fotografica

All.2 – documentazione catastale

All.3 – documentazione urbanistica

All.4 – Quotazioni immobiliari

1.1 Incarico

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Cristina Freggia, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Rimini al n°693, con studio tecnico in Riccione, viale Cairoli n°11 è stata incaricata dal liquidatore Dott.ssa Silvia Mambelli, di procedere alla valutazione dell'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sito a Bellaria (RN).

1.2 Sopralluogo

La sottoscritta al fine, di poter evadere il mandato affidatole, il giorno 13/10/2023 si è recata sui luoghi da stimare, alla presenza del Sig. [REDACTED] (comproprietario) ove si è proceduto ad un esame visivo e fotografico degli immobili e della zona circostante.

1.3 Descrizione dei beni da stimare

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano terra di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Mar Mediterraneo n.25/A.

L'edificio - sito in zona centro/mare - risale agli anni 60 ed è costituito da tre piani fuori terra in cui trovano posto n.5 appartamenti. La struttura portante è in muratura, la copertura a falde inclinate ricoperta con tegole; esternamente le facciate sono intonacate in colore rosa/arancio.

L'unità da stimare si trova al piano terra e ad essa si accede da un portoncino d'ingresso posto sul marciapiede di Via Mar Mediterraneo.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno pranzo con angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno e n.1 ripostiglio (sottoscala). L'appartamento utilizza anche una piccola area scoperta posta sul retro che catastalmente risulta essere un Bene comune non censibile ai due appartamenti del piano terra.

I locali sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres; i serramenti sono in pvc colore bianco come le tapparelle. I locali sono illuminati e riscaldati (riscaldamento tradizionale con termosifoni del tipo autonomo); la caldaia è posta sul retro, nell'area cortiliva sopra descritta.

L'altezza interna è pari a 3.10 ml. Lo stato di conservazione generale è discreto (vedi allegato 1).

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva di muri interni ed esterni) è pari a circa 41,00 mq.

1.4 Situazione catastale

Il bene risulta così censito al N.C.E.U. (vedi allegato 2):

- Foglio 6 Particella 1092 Sub 5, Particella 3082 Sub 1, Particella 3083 Sub 1, Cat. A/3, Classe 5, Z.C.1, Consistenza 3 vani, 40 mq, rendita € 325,37, Piano T

Dalla documentazione catastale si evince che gli immobili sono siti in VIA MAR MEDITERRANEO n. 25/A e sono Intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

1.5 Situazione urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bellaria-Igea Marina è risultato che la costruzione del fabbricato è stata legittimata con Concessione edilizia in sanatoria (condono ai sensi della L.47/85) n.3201/B del 30.09.1986.

Successivamente per l'unità oggetto di stima sono state presentate le seguenti pratiche: D.I.A. n.403/2007 del 10.10.2007 per modifiche interne e S.C.I.A. n.460/2013 del 20.09.2013.

In data 15.07.2014 è stato richiesto il Certificato di Conformità edilizia e agibilità a seguito dell'ultimazione lavori di cui alla suddetta SCIA; l'abitabilità è stata attestata in data 26.10.2016 (attestazione di conformità edilizia e agibilità n.53/2014).

1.6 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

Vi è conformità tra planimetria catastale, planimetria urbanistica e lo stato dei luoghi.

1.7) Metodo di stima e valutazione del bene

Il valore del fabbricato è stato determinato con il metodo sintetico comparativo di beni paragonabili in zone simili.

L'O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) nei dati del 1° semestre 2023 per la destinazione *abitazioni di tipo economico in zona centro/lungomare ed in normale stato di conservazione* riporta dei valori di mercato tra 1.550,00 €/mq e 2.250,00 €/mq.

Il borsino immobiliare di Bellaria-Igea Marina per abitazioni in stabili di fascia media riporta valori simili: un minimo di 1.609,00 € ed un valore massimo di 2.262,00 € (vedi allegato 4). Sono state esperite delle indagini presso gli operatori di zona e i valori sono risultati essere più alti: molti sono i bilocali in vendita nella zona centro/mare di Bellaria e la richiesta oscilla da 110.000,00 € a 120.000,00 € circa. Vi sono anche immobili con richieste maggiori ma si tratta di appartamenti ristrutturati e dotati di balcone o terrazzo.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto anche dei seguenti fattori:

- le caratteristiche *estrinseche* ovvero l'ubicazione del fabbricato, collocato poco sopra la ferrovia ma comunque nella zona mare dell'abitato di Bellaria-Igea Marina;
- le caratteristiche *intrinseche* (forma, dimensioni etc.) e lo stato di conservazione: il fabbricato in cui si inserisce l'unità è datato ma in discreto stato di conservazione così come i locali oggetto di stima; la superficie dell'appartamento è contenuta ma si tratta comunque di un bilocale, tipologia tra le più richieste sul mercato.

Tenendo conto di tutto ciò si è stimato un valore di vendita pari a **2.500,00 €/mq** di superficie lorda commerciale (comprensiva delle murature esterne ed interne):

Valore appartamento 41,00 mq*2.500,00 €/mq = 102.500,00€

(centoduemilacinquecento/00 euro)

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Riccione, 10.01.2024

Il Tecnico
Arch. Cristina Freggia