

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



■ **Oggetto:**

Valutazione di porzioni di fabbricato urbano residenziale quadrifamiliare, costituite da appartamento di civile abitazione e garage, sito in Rimini, frazione Miramare a monte della linea ferroviaria, via Capolago n.4.

■ **Finalità:**

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

■ **Richiedente valutazione:**

AVV. MASSIMILIANO SEMPRINI IN QUALITA' DI CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA N.28-3/2025

■ **Valutatore:**

Geom. GIUSEPPE PERAZZINI  
Via E. Rodriguez Senior n.3 - 47924 – Rimini (RN)  
Tel. 0541-791928

■ **Tipo valutazione:**

In conformità agli Standard di Valutazione Internazionale

■ **Data valutazione:**

Rimini, 06 Febbraio 2026

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per l'immobile classificato come di fabbricato urbano residenziale quadrifamiliare, costituite da appartamento di civile abitazione e garage, via CAPOLAGO n.4 - frazione Miramare a monte della linea ferroviaria - RIMINI (RN), EMILIA-ROMAGNA, ovvero "Subject" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 06/02/2026.

### Riferimenti catastali

Comune Amministrativo di: RIMINI

Comune catastale di: RIMINI

Indirizzo catastale: via CAPOLAGO n.4

### Catasto Fabbricati

| Fg. | Par<br>t. | Sub | Cat | Tipo                         | Zc | Piano | Cl | Cons.  | Sup.<br>Cat. | Rendita  |
|-----|-----------|-----|-----|------------------------------|----|-------|----|--------|--------------|----------|
| 125 | 322       | 2   | C/6 | Garage                       | 1  | T     | 3  | 24 mq. | 24 mq.       | 133,87 € |
| 125 | 322       | 12  | A/3 | Abitazioni di tipo economico | 1  | T-2-3 | 5  | 7 vani | 126 mq.      | 635,55 € |

## 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 16/06/2025 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 | <b>AVV. MASSIMILIANO SEMPRINI</b><br>IN QUALITA' DI CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE<br>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA N.28-3/2025 |
| Valutatore              | <b>Geom. GIUSEPPE PERAZZINI</b><br>Via E. Rodriguez Senior n.3 - 47924 RIMINI (RN)<br>Tel. 0541-791928                                                    |
| Ditta Proprietaria      | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                                                                      |

## FASE E OPERAZIONI PERITALI

| Data                     | Fase e Operazione peritale / Soggetto / Commento                                                                                                                                                              |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16/06/2025               | <b>Incarico o mandato</b>                                                                                                                                                                                     |
| 26/08/2025<br>03/09/2025 | <b>Sopralluogo al bene immobile</b>                                                                                                                                                                           |
| 29/12/2025               | <b>Due diligence (planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico/quadro dimostrativo, accesso agli atti edilizi presso i competenti uffici tecnici Comunali, effettuati dallo scrivente)</b> |
| 03/02/2026               | <b>Ricerca dati immobiliari comparabili</b>                                                                                                                                                                   |

## 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)<br>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                                                                                               |
|              | APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE, GARAGE, SITO IN VIA CAPOLAGO n.4 – FRAZIONE MIRAMARE A MONTE DELLA LINEA FERROVIARIA - RIMINI (RN) |

## SCHEDA IMMOBILE

### Denominazione

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Classificazione | Appartamento di civile abitazione e garage |
| Denominazione   | Subject                                    |
| Destinazione    | Residenziale                               |
| Proprietà       | In edificio plurifamiliare                 |
| Utilizzo        | In proprietà                               |
| Categoria       | Usato in discreto stato                    |
| Superficie      | 147,84 mq. Cdvi – Superficie esterna lorda |

### Ubicazione

Via CAPOLAGO n.4 – zona periferica - frazione Miramare a monte della linea ferroviaria  
47924 – RIMINI (RN)

### ■ Descrizione principale

Trattasi di porzioni di fabbricato urbano residenziale quadrifamiliare, disposto su tre piani fuori terra, più piano terzo (sottotetto), su area sottostante e circostante costituita da lotto pertinenziale comune di mq.682, più precisamente: appartamento di civile abitazione occupante porzione del piano secondo, altezza interna mt.2,98, suddiviso in: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere letto, balconi a livello; scala interna a due rampe collegante il piano terzo, sottotetto con altezze variabili da mt. min.0,65 a mt. max.2,68, rifinita a spazi abitativi, licenziata a locali di servizio, costituita da due ripostigli, disimpegno, lavanderia, loggia e balcone a livello; ripostiglio e garage al piano terra, altezza interna mt.2,22.

### Provenienza e titolarità

In forza di:

- atto di compravendita notaio Sammarinese Alberto S. Belluzzi in data 01.12.1975 rep.902, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 24.02.1976 art.925;
- riunione di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto il 18.07.1983.
- riunione di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta il 04.05.2014.
- atto di compravendita notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 28.06.2010 rep.152297/12777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 05.07.2010 art.6029-6030.

Attuale intestazione catastale:

xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a RIMINI per la piena proprietà quota 1/1

### ■ Stato dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà.

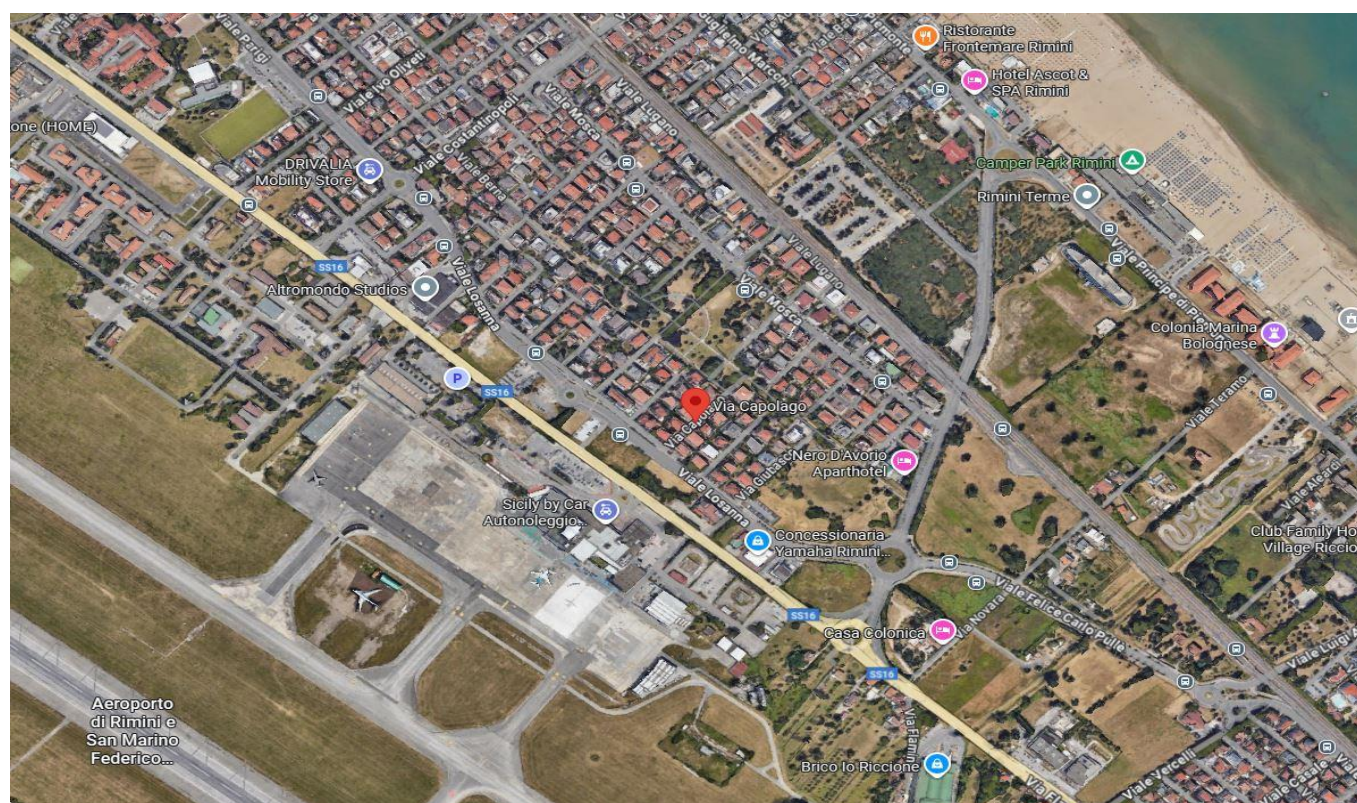
### ■ Servitù

Non si rilevano servitù a titolo o servitù apparenti.

## GEOGRAFIA

### Mappa

|                  |                                          |                  |       |
|------------------|------------------------------------------|------------------|-------|
| <b>Regione</b>   | EMILIA ROMAGNA                           | <b>Provincia</b> | (RN)  |
| <b>Comune</b>    | RIMINI                                   |                  |       |
| <b>Frazione</b>  | MIRAMARE A MONTE DELLA LINEA FERROVIARIA |                  |       |
| <b>Indirizzo</b> | VIA CAPOLAGO                             |                  |       |
| <b>Civico</b>    | 4                                        | <b>Cap</b>       | 47924 |



### Ubicazione territoriale

L'immobile è sito in Comune di Rimini, nella frazione di Miramare, via Capolago n.4, ubicato nel perimetro viario tra viale Mosca, via Cavalieri di Vittorio Veneto, viale Locarno, viale Losanna, direttrice parallela alla S.S.16 Adriatica, periferica urbanizzata a medio alta densità edilizia a carattere residenziale con tipologie prevalenti plurifamiliari, palazzine, condomini intensivi, villette, zona classificata nel Geopoi Omi dell'Agenzia del Territorio in D/9 periferica microzona 0.

Dotata di tutti i servizi e le necessarie infrastrutture.

### Modalità di accesso

Accesso alla proprietà da pubblica via attraverso corte scoperta, vano scala interno a due rampe.

### Confini nel complesso

Appartamento sub.12: parti comuni, sub.13, s.a.

Garage sub.2: parti comuni, sub.3, sub.1, s.a.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### Descrizione consistenza

|                         |                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo consistenza</b> | Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)<br>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 principale appartamento sub.12   | 2                                                           | 95,80               | 1,00   | 95,80                  |
| Superficie balconi fino a 25 mq. sub.12     | 2-3                                                         | 25,00               | 0,30   | 7,50                   |
| Superficie balconi oltre a 25 mq. sub.12    | 2-3                                                         | 9,51                | 0,15   | 1,43                   |
| Superficie loggia sub.12                    | 3                                                           | 6,32                | 0,40   | 2,53                   |
| Superficie sottotetto h. >1,50 sub.12       | 3                                                           | 36,91               | 0,50   | 18,46                  |
| Superficie sottotetto h. <1,50 sub.12       | 3                                                           | 24,72               | 0,25   | 6,18                   |
| Superficie ripostiglio non collegato sub.12 | T                                                           | 7,54                | 0,25   | 1,89                   |
| Superficie garage sub.2                     | T                                                           | 28,09               | 0,50   | 14,05                  |
| <b>Totale Superficie (mq.)</b>              |                                                             |                     |        | <b>147,84</b>          |

## CARATTERISTICHE

Trattasi di fabbricato urbano residenziale plurifamiliare, disposto su tre piani fuori terra, più piano terzo (sottotetto), composto da quattro unità abitativa, quattro garage, pertinenze e parti comuni, presenta le seguenti caratteristiche:  
**Epoca della costruzione:** il fabbricato risulta edificato nel periodo temporale riconducibile alla seconda metà degli anni '60, con successivi interventi edilizi, in particolare la sopraelevazione nel 2004;

**Struttura:** presenta struttura portante in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, tamponatura perimetrale in muratura a due teste, tramezzature in laterizio, copertura con tetto a falde;

**Finiture unità immobiliare:** l'unità abitativa di cui si tratta più in dettaglio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche dei materiali, opere di finitura ed impiantistica risultano di livello qualitativo ordinario.

Descrizione sommaria delle principali finiture:

- Pavimenti: eterogenei tra loro, al piano secondo parte in marmo, parte in gres, datati ma in discreto stato, balconi in gres, al piano sottotetto in parquet-legno, gres nel locale lavanderia, balcone e loggia, in buono stato, al piano terra garage e cantina con graniglia di marmo, finiture datate in mediocre stato;
- Sanitari: sono di tipo tradizionale in porcellana marca nazionale;
- Infissi interni: al piano secondo e terzo, portoncino d'ingresso in legno non blindato, porte interne in legno a battente;
- Infissi esterni: al piano secondo, in pvc dotate di vetro a taglio termico, al piano sottotetto, in legno/alluminio dotate di vetro a taglio termico, tapparelle in pvc, basculante in ferro nel garage;

**Impianti:** l'unità abitativa è dotata dei necessari impianti tecnologici autonomi con linee sottotraccia, quali: termico con caldaia a gas di rete, radiatori tradizionali in ghisa, idrico, elettrico, citofonico, fognario, televisivo;

**Cenni generali:** l'edificio è dotato di vano scala interno a due rampe per il collegamento verticale ai piani, non è dotato di vano ascensore;

**Esterno:** Le facciate esterne risultano rivestite in liste di pietra fino all'altezza del primo solaio, intonacate e tinteggiate per la restante altezza, il lotto completamente recintato con muretto e ringhiera in ferro, la corte interna scoperta pavimentata con piccole zone a giardino;

**Classe energetica dell'edificio:** non fornita.

## SEGMENTO DI MERCATO

### Denominazione

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Classificazione</b> | Appartamento di civile abitazione e garage |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale                               |

### Localizzazione/Ubicazione

|                            |                                 |                  |    |
|----------------------------|---------------------------------|------------------|----|
| <b>Comune</b>              | RIMINI                          | <b>Provincia</b> | RN |
| <b>Località/Fraz./Zona</b> | MIRAMARE - PERIFERICA SUD       |                  |    |
| <b>Posizione</b>           | A MONTE DELLA LINEA FERROVIARIA |                  |    |

### Tipologia immobiliare

|                          |                                          |                         |                          |
|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Tipologia</b>         | Porzione di fabbricato o edificio urbano | <b>Categoria</b>        | Usato, in discreto stato |
| <b>Proprietà</b>         | In plurifamiliare                        |                         |                          |
| <b>Unità Immobiliare</b> | Abitazioni di tipo civile                | <b>Dimensione unità</b> | Medio-grande             |

### Tipologia edile

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>Edificio</b> | Multipiano |
|-----------------|------------|

## DUE DILIGENCE

### DUE DILIGENCE

| Data       | Due Diligence                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/02/2026 | <p>Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985, n.47, nonché dell'art. 39 della legge 23.12.1994, n. 724, e loro successive modificazioni, si riscontra che il fabbricato risulta edificato in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- domanda di costruzione Prog.n.732 del 24.05.1965;</li><li>- concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 n.22362 del 23.12.2008;</li><li>- concessione edilizia Prot.n.217207 del 28.11.2003;</li><li>- variante D.I.A. n.196/07 Prot.n.153576 del 23.08.2007;</li><li>- dichiarazione di conformità edilizia e agibilità Prot.n.76613 del 05.12.2013.</li></ul> |

| Data       | Due Diligence pratica sismica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/02/2026 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Asseverazione pratica sismica con denuncia di deposito n.4726 del 27.10.2004 Prot.192032 per rifacimento del tetto con struttura leggera in legno in un edificio avente struttura in muratura ad uso civile abitazione;</li><li>- Comunicazione di inizio lavori strutturali Prot.209612 del 24.11.2004;</li><li>- Comunicazione di fine lavori strutturali Prot.23956 del 09.02.2005;</li><li>- Attestazione di conformità Prot.23956 del 09.02.2005.</li></ul> |

## **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate differenze nelle misurazioni interne, dei balconi, nell'unità abitativa al piano secondo e nel sottotetto al piano terzo, nel garage al piano terra, il locale lavanderia al piano terzo risulta di fatto un bagno, occorre rimuovere e asportare gli elementi che definiscono la funzionalità del bagno riportandolo a locale lavanderia con un costo ipotizzato di € 1.000.

Lo scrivente precisa in particolare che gli stati di fatto della documentazione edilizio-autorizzativa fornita dagli Uffici Tecnici Comunali non riportano le dimensioni delle porzioni esaminate, in particolare i parziali delle aperture esterne e dei maschi murari.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva delle unità oggetto di valutazione, e non alle parti comuni del fabbricato.

### **Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità sostanziale nel confronto con lo stato di fatto autorizzato.

Si segnala sin da ora che le predette difformità non hanno rilevanza dal punto di vista della rendita catastale dell'immobile, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dell'Agenzia del Territorio, la redazione di un'apposita pratica di variazione catastale non è necessaria.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le (eventuali: altre) difformità elencate nel giudizio di conformità urbanistico-edilizia sono giudicate e ipotizzate prudenzialmente (vista la non chiara lettura degli elaborati edilizi forniti) mediante regolarizzazione con la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per accertamento di conformità, ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del Certificato di regolarità edilizia e agibilità.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Spese tecniche - S.C.I.A.: | € 5.000,00 |
| Richiesta del C.C.E.A.:    | € 2.000,00 |
| Oblazione:                 | € 2.000,00 |
| Oneri totali               | € 9.000,00 |

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

### **Vincoli, obblighi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli rilevate:**

- Costituzione di vincolo di asservimento, scrittura privata autenticata per notaio Ciacci Barbara del 28.06.2010 rep.152296/12776 trascritto a Rimini in data 05.07.2010 art.6028, gravante le unità p.322 sub.2-7 - formalità non cancellabile;
- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini in data 14.04.2025 art.3978.

Per la cancellazione della formalità trascritta art.3978/2025 è ipotizzato e previsto un costo di €.294,00 per diritti e imposte ed €.300,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge).

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione della suindicata formalità.

## **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                    |                                                                                                                                            |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | A                                                                                                                                          | B                                                                                                                                             | C                                                                                                                                                            |
|                                |                                                           |                                                             |                                                                           |
| Fonte                          | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare                                                                                  | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare                                                                                     | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare                                                                                                    |
| Tipologia                      | Atto di compravendita                                                                                                                      | Atto di compravendita                                                                                                                         | Atto di compravendita                                                                                                                                        |
| Tipo valore                    | Prezzo pagato                                                                                                                              | Prezzo pagato                                                                                                                                 | Prezzo pagato                                                                                                                                                |
| Stato                          | Occupato                                                                                                                                   | Occupato                                                                                                                                      | Occupato                                                                                                                                                     |
| Ubicazione                     | Rimini, frazione Miramare, viale Lugano, limitrofo                                                                                         | Rimini, frazione Miramare, viale Lugano, limitrofo                                                                                            | Rimini, frazione Miramare, viale Mosca, limitrofo                                                                                                            |
| Tipologia                      | Appartamento di civile abitazione al piano secondo, garage al piano terra, in edificio plurifamiliare con ascensore, edificazione del 1970 | Appartamento di civile abitazione al piano primo, garage al piano terra, in edificio plurifamiliare privo di ascensore, edificazione del 1972 | Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, cantina e garage al piano terra, in edificio bifamiliare privo di ascensore, edificazione del 1969 |
| Data                           | 11/12/2025                                                                                                                                 | 11/01/2024                                                                                                                                    | 12/08/2024                                                                                                                                                   |
| Prezzo richiesto               | € 252.500,00                                                                                                                               | € 220.000,00                                                                                                                                  | € 240.000,00                                                                                                                                                 |
| Mq commerciali                 | 138,5                                                                                                                                      | 114                                                                                                                                           | 134,5                                                                                                                                                        |
| Prezzo a mq                    | € 1.823,10                                                                                                                                 | € 1.929,82                                                                                                                                    | € 1.784,39                                                                                                                                                   |
| Sconto trattativa              | 1,00                                                                                                                                       | 1,00                                                                                                                                          | 1,00                                                                                                                                                         |
| Zona                           | Periferica Geopoi OMI D/9                                                                                                                  | Periferica Geopoi OMI D/9                                                                                                                     | Periferica Geopoi OMI D/9                                                                                                                                    |
| Aggiustamento per zona         | 1                                                                                                                                          | 1                                                                                                                                             | 1                                                                                                                                                            |
| Stato                          | Usato in normale stato                                                                                                                     | Usato in normale stato                                                                                                                        | Usato in normale stato                                                                                                                                       |
| Aggiustamento per stato        | 1,1                                                                                                                                        | 1,1                                                                                                                                           | 1,1                                                                                                                                                          |
| Taglio metrico                 | Medio-Grande                                                                                                                               | Medio                                                                                                                                         | Medio-Grande                                                                                                                                                 |
| Aggiustamento taglio metrico   | 1                                                                                                                                          | 0,95                                                                                                                                          | 1                                                                                                                                                            |
| Livello di piano               | 2                                                                                                                                          | 1                                                                                                                                             | 2                                                                                                                                                            |
| Aggiustamento livello di piano | 0,93                                                                                                                                       | 0,97                                                                                                                                          | 1                                                                                                                                                            |
| Valore aggiustato              | € 1.865,04                                                                                                                                 | € 1.956,17                                                                                                                                    | € 1.962,83                                                                                                                                                   |
|                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                              |
|                                | Valore medio calcolato €/mq                                                                                                                | Superficie commerciale del subject Mq                                                                                                         | Valore Totale determinato                                                                                                                                    |
| Valore immobile Subject        | € 1.928,01                                                                                                                                 | 147,84                                                                                                                                        | € 285.036,90                                                                                                                                                 |
|                                | Valore di mercato arrotondato                                                                                                              |                                                                                                                                               | € 285.000,00                                                                                                                                                 |

### Valori OMI Agenzia delle Entrate

Fascia/Zona: D 9 Periferica/Bellariva-Miramare a monte della ferrovia - microzona:0 - 1° Semestre 2025

|                              |               |             |                |             |
|------------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
| Abitazioni di tipo economico | Valore minimo | € 1.550 mq. | Valore massimo | € 2.300 mq. |
| Abitazioni civili            | Valore minimo | € 2.000 mq. | Valore massimo | € 2.700 mq. |

### Situazione mercato immobiliare

|                           |                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione            | Periferica                                                                                          |
| Tipo di contratto         | Compravendita                                                                                       |
| Destinazione              | Residenziale                                                                                        |
| Tipologia immobiliare     | Appartamento di civile abitazione e garage                                                          |
| Tipologia edilizia        | Edificio urbano di quattro piani fuori terra                                                        |
| Dimensione                | Medio                                                                                               |
| Caratteri domanda/offerta | Venditori: privati<br>Compratori: privati<br>Livello di domanda: media<br>Livello di offerta: media |
| Livello del prezzo        | €/mq./                                                                                              |
| Fase di mercato           | Recupero                                                                                            |
| 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 entro 4/8 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:

**€.285.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€. 28.500,00**

### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.256.500,00**

## 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.

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 nonchè le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' 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- Documentazione fotografica;
- 2- Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 3- Visure catastali delle unità immobiliari;
- 4- Mappa

## FIRME

### PERAZZINI GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei Geometri Diplomi e Laureati della provincia di Rimini, numero di posizione 877

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini

Iscritto all'Associazione Valutatori E-Valuations, numero di posizione 439

Il tecnico **Geom. Giuseppe Perazzini**

