TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
[redacted]
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. **000114/2024**

Giudice Dr.ssa Bocchini Letizia
Custode Giudiziario Dott. Andrea Fesani
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612

con studio in Rimini (Rimini) Viale C.Zavagli n. 2
telefono: 054124581
email:gioricchi@libero.it

Beni in Rimini (RN) via Corso d'Augusto n. 91
Lotto Unico

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamenti, ufficio, bar e cinema siti a Rimini (Rimini), Corso d'Augusto n. 91 (catastalmente).

   Le unità immobiliari ad uso civile abitazione, ufficio, bar e cinema in oggetto fanno parte di un fabbricato di origine prebellica (denominato Palazzo Baldini - Supercinema) sito nel centro storico di Rimini con accesso principale in Corso d'Augusto n. 91 (vecchio civico indicato in visura catastale, oggi civico 187) e si sviluppa fino a Corso Giovanni XXIII dove è presente l'accesso per le unità ad uso residenziale ed uffici. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra.
   Percorrendo il corridoio d'ingresso, comune con l'accesso del palazzo adiacente presente sul Corso d'Augusto, si accede all'ingresso del cinema; oltrepassando la saletta in cui sono presenti anche i servizi igienici, si accede alla sala cinematografica. Sempre al piano terra sono presenti alcuni ripostigli, la cabina di proiezione, il bar (dotato di saletta e servizio igienico) e un piccolo cortile interno e androne che si affaccia su Corso Giovanni XXIII.
   Tramite vano scala comune si raggiungono i piani sovrastanti; raggiungendo il piano primo si accede alla galleria del cinema e ad un appartamento costituito da cucina, sala, bagno e due camere da letto. Proseguendo con il vano scala comune fino al piano secondo si accede alla seconda galleria del cinema e ad un'altra unità immobiliare ad uso uffici.
   Il cortile interno e l'androne hanno accesso anche da Corso Giovanni XXIII e permettono l'accesso ad un appartamento articolato su tre piani; al piano primo sono presenti cucina, sala e un ripostiglio, al piano secondo le camere da letto e un ripostiglio mentre il terzo piano è costituito da soffitte.

   Gli immobili sono soggetti al vincolo di tutela ai sensi dell'art. 18 L. 1089/39 e dell'art. 128 del D.lgs. 42/04. Dal 2007 sono soggetti anche al vincolo di tutela Archeologica in quanto, successivamente a lavori di ristrutturazione del cinema è emersa la necessità di verificare in modo esatto il grado di potenzialità archeologica a seguito del ritrovamento di resti storici sotto la sala principale.
   Va evidenziato che ad oggi gli scavi sono ancora aperti e in totale stato di abbandono. Pertanto qualsiasi opera progettuale e di ripristino andrà concordata con la soprintendenza.

Complessivamente le unità immobiliari si trovano in pessimo stato di conservazione e di abbandono. Presentano seri problemi strutturali, si sono verificati crolli di controsoffitti, vetrate e anche parti strutturali.

I solai lignei, risalenti a epoca prebellica, si trovano in condizioni statiche precarie, così come scale di collegamento.
L'accesso al cinema avviene dall'atrio comune lato Corso D'Augusto e precisamente dalla zona biglietteria e da una sala filtro. Da questo vano è possibile raggiungere anche la zona bar. Adiacente al bar parte la scala comune per raggiungere i piani superiori con i servizi del cinema (galleria) e le altre unità immobiliari (abitazione ed uffici).
La galleria non è accessibile perché in parte crollata e con evidenti criticità strutturali.
L'abitazione di cui al sub. 6 è accessibile dalla corte comune con ingresso da Corso Giovanni XIII.
Tale ingresso è stato messo in sicurezza al fine di evitare accessi da parte di persone terze.
La parte iniziale della scala di accesso al sub. 6 è crollata. Tutta l'unità immobiliare è in pessime condizioni di manutenzione e presenta evidenti criticità strutturali.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.500,00

Identificato al Catasto del Comune di Rimini:

- fabbricati: Corso d'Augusto n. 91 intestato a Risca s.r.l., foglio 74 mappale 1007 subalterno 6, categoria A/4, classe 05, consistenza 3,5 vani, posto al piano 1-2, rendita: 221,07€.
- fabbricati: Corso d'Augusto n. 91 intestato a Risca s.r.l., foglio 74 mappale 1007 subalterno 7, categoria A/10, classe 04, consistenza 1 vano, posto al piano 1, rendita: 422,46€.
- fabbricati: Corso d'Augusto n. 91 intestato a Risca s.r.l., foglio 74 mappale 1007 subalterno 8, categoria A/4, classe 05, consistenza 5 vani, posto al piano 1-2, rendita: 315,81€.
- fabbricati: Corso d'Augusto n. 91 intestato a Risca s.r.l., foglio 74 mappale 1007 subalterno 14, categoria C/1, classe 08, consistenza 79 mq, posto al piano T, rendita: 2072,64€.
- fabbricati: Corso d'Augusto n. 91 intestato a Risca s.r.l., foglio 74 mappale 1007 subalterno 15, categoria D/3, posto al piano T-1, rendita: 10194,86€.

Confini: Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto confina con Corso d'Augusto, Corso Giovanni XXIII e con altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.
Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:
- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente trattandosi di persona giuridica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale e negozi e uffici (normale) a ZTL.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buoni) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	centro città di Rimini

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano disabitati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di credito a favore di BER BANCA SPA, contro [redacted] & C a firma del Notaio De Pasquale Giovanni in data 23/02/2009 Rep. 181374/13727 iscritto a Rimini in data 19/03/2009 ai nn. 4933/956
importo ipoteca: 5.800.000,00 €

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONE ITALIA S.P.A. contro [redacted] del 18/09/2024 rep. 1012, iscritta a Rimini in data 23/09/2024 ai nn 13609/2010.
Importo ipoteca: 61.553,10 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted], contro [redacted] a firma di Tribunale in data 10/09/2024 Rep. 3298 trascritto a Rimini in data 27/09/2024 ai nn. reg. gen. 13869, reg. part. 9996

4.2.3. Altre trascrizioni:
Costituzione di vincoli legali-immobile di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 3, lettera A) D.Lgs. 42/2004 a carico dell'u.i. identificata al Foglio 70 Part. 1007 sub 15. Atto del 06/09/2004 Rep. 11736/2004, trascritto in data 22/03/2005 ai nn Reg. Gen. 4936, Reg. Part. 2696

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.330,77,00, di cui € 730,77 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale

ipoteca volontaria	€ 5.800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca amministrativa	€ 61.553,10	€ 307,77	€ 94,00	€ 401,77
pignoramento rp 4572			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 730,77
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.330,77

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 31/03/2026 ed è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:
considerato lo stato dei luoghi e la pericolosità a effettuare il sopralluogo, le misurazioni sono state effettuate basandosi sugli elaborati depositati in Comune e le planimetrie catastali, non potendo rilevare in modo accurato gli immobili.
Sono stati effettuati vari sopralluoghi anche al fine di mettere in sicurezza le situazioni più pericolose.
Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

-lievi modifiche interne,
- chiusura/apertura di vani di collegamento anche su muri portanti,
- tamponamenti con pareti in cartongesso.

Non si è potuta valutare la volumetria degli immobili in quanto, come detto, sono di origine prebellica senza titolo di costruzione.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. 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 all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:
- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate lievi difformità che non incidono sul valore della rendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Non è stato possibile reperire le spese condominiali nonostante le richieste effettuate **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietaria dal 17/01/1996 ad oggi in forza di atto tra vivi – modifica della ragione sociale e trasferimento di sede sociale a firma di Notaio Roberto Baracchi del 17/01/1996 Rep. 8543 trascritto a Rimini in data 30/01/1996 ai nn 933/765.

In data 03/07/2018 la [redacted] è stata trasformata in [redacted] in virtù di atto tra vivi-trasformazione di società Rep. 12943. Atto registrato in data 09/07/2018 presso Ufficio del Registro di Bologna al n. 13805 e non ancora trascritto presso i competenti uffici di pubblicità immobiliare.

6.2 Precedenti proprietari

[redacted] proprietaria dal 01/10/1969 al 17/01/1996 (sub 12 poi successivamente fuso con i sub 4 e 5 a formare i sub 14 e 15).
Con atto di Compravendita a firma di Notaio Alberto Ricci del 01/10/1969 Rep. 44384/7367 trascritto presso gli uffici di pubblicità di Forlì in data 28/10/1969 ai nn 14950/10043.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato di origine prebellica

- Art. 26 L. 47/85 prot. 34819 del 27/10/1987, intestata alla soc. [redacted] per opere interne al Cinema;

- Concessione Edilizia prat. n. 87/95 prot. 126352/E del 19/07/1994 intestata alla soc. [redacted] per creazione multisala (progetto non realizzato)

- DIA prat n.685/07 prot. 1218 del 16/05/2007 intestata a [redacted] di [redacted] per verifiche archeologiche

Descrizione appartamenti, ufficio, bar e cinema di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamenti, ufficio, bar e cinema siti in Rimini (Rimini) Corso d'Augusto n. 91.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico R.U.E. in forza della delibera di C.C. n. 66 del 29/03/2011 approvata con delibera C.C. n. 16 del 15/03/2016

ACS - Centro storico (art. 49 comma 5)

Si precisa che la consistenza degli immobili è stata desunta dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali non essendo potuto effettuare i rilievi per motivi di sicurezza.

composizione del bene	sup reale lorda	coeff	sup comm
Abitazione1 (sub 6)	120,00	1	120,00
Ripostigli piano sottotetto (sub 6)	56,00	0.40	22,40
Ufficio (sub 7)	79,80	1	79,80
Abitazione2 (sub 8)	86,10	1	86,10
Bar (sub 14)	106,50	1	106,50
Cinema (sub 15)	985,00	1	985,00
TOTALE	1.433,40		1.399,80

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ove presenti finestra a doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: persiane, condizioni: pessime.
Infissi interni:	tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.
Pareti esterne:	materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica, condizioni: pessime.
Rivestimento:	ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: pessime.

Impianti:

Gas:	tipologia: non si è potuto riscontrare lo stato dell'impianto.
Elettrico:	tipologia: non si è potuto riscontrare lo stato dell'impianto.
Idrico:	tipologia: non si è potuto riscontrare lo stato dell'impianto.
Termico:	tipologia: non si è potuto riscontrare lo stato dell'impianto.
Condizionamento:	Non è presente.
Allarme e videosorveglianza:	Non è presente.

Si precisa che alla presente relazione di stima verranno allegate dichiarazioni di mancata possibilità di redazione di **Attestati di Prestazione Energetica** delle unità immobiliari.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Appartamento1 sub 6:

locale al P.1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	0.88			pessime
Scala	3.06			pessime
Vano scala	7.06			pessime
Cucina	11.86			pessime
Sala	15.20			pessime
Ripostiglio1	3.98			pessime
TOTALE SUP. P 1	42.04			

locale al P.2	sup netta	Altezza m.	espos.	condizioni
Camera1	15.10			pessime
Camera2	18.05			pessime
Ripostiglio2	4.00			pessime
TOTALE SUP. P 2	37.15			

locale al P.sott	sup netta	Altezza m.	espos.	condizioni
Soffitta1	15.85			pessime
Soffitta2	18.70			pessime
TOTALE SUP. P sott	33.55			

Ufficio sub 7:

locale al P.2	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	5.20			pessime
Direzione	17.44			pessime
Ripostiglio	10.28			pessime
Accessorio direzione	21.89			pessime
Dis	2.27			pessime
TOTALE SUP. P 2	57.08			

Appartamento2 sub 8:

locale al P.1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Sala	9.39			pessime
Cucina	12.33			pessime
Dis	1.01			pessime
Wc	1.20			pessime
Camera1	17.45			pessime
Camera2	22.73			pessime
TOTALE SUP. P 1	64.11			

Bar sub 14:

locale al P.T	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Bar	69.13			pessime
Saletta	8.17			pessime
Dis	4.17			pessime
Wc	2.07			pessime
TOTALE SUP. P 1	83.54			

Cinema sub 15:

locali al P. T.	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	55.87			pessime
Saletta	45.87			pessime
Wc1	2.05			pessime
Anti1	2.25			pessime
Dis1	2.97			pessime
Sala cinema	380.86			pessime
Cabina di proiezione	16.55			pessime
Dis2	12.60			pessime
Rip1	2.83			pessime
Rip2	4.60			pessime
Rip3	4.17			pessime
Rip 4	3.71			pessime
Rip5	2.95			pessime
Rip6	3.01			pessime
Rip7	0.75			pessime
Rip8	0.62			pessime
Rip9	1.51			pessime
Rip10	1.30			pessime
Dis3	7.55			pessime
Dis4	37.81			pessime
Anti2	1.14			pessime
Wc2	1.23			pessime
Rip11	4.52			pessime
TOTALE SUP. PT	596.72			

locale al P.1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Galleria1	138.88			pessime
TOTALE SUP. P 1	138.88			

locale al P.2	sup netta	Altezza	espos.	condizioni
Galleria1	131.25			pessime
TOTALE SUP. P 2	131.25			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.
Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

In relazione allo scopo della valutazione, il tipo di valore da individuare è rappresentato dal "valore venale", ossia dal "valore di mercato".
Stanti le caratteristiche possedute dal complesso immobiliare, la stima sarà effettuata ricercando il "valore di mercato" attraverso il criterio estimativo del "valore di trasformazione".
Come noto, il "valore di trasformazione" assume rilievo quando il bene oggetto di stima è un bene strumentale, ossia un bene che non dispiega utilità diretta per il potenziale consumatore, ed il cui valore dipende dalla possibilità di essere trasformato in altro bene capace di dispiegare utilità diretta.
In sintonia con il principio della razionalità economica, la valutazione richiesta è operata tenendo conto del massimo e miglior utilizzo (Highest and Best Use – HBU) del bene. Questo utilizzo è quello urbanisticamente consentito, fisicamente e tecnicamente realizzabile, finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente, e rappresenta il valore più elevato che il bene può conseguire tramite la sua trasformazione.

Stima mediante "valore di trasformazione"

Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche del complesso immobiliare oggetto di stima costituito da una struttura a destinazione sala cinematografica dismessa di cui lo strumento urbanistico ammette la possibilità di sostituzione, oggetto di stima è l'area edificabile.
Il valore di mercato di tale bene verrà ricercato ricorrendo al criterio estimativo del "valore di trasformazione".
Il "valore di trasformazione" (Vtr) è dato dalla seguente espressione matematica:

$$Vrt = \frac{Vmp - Ktr - P}{q^n}$$

In cui:
- Vtr è il valore di trasformazione, ossia il valore di mercato all'attualità;
- Vmp è il valore di mercato conseguito per effetto della trasformazione;
- Ktr rappresenta l'insieme dei costi di trasformazione che si prevede di sostenere;
- P è il profitto dell'imprenditore/trasformatore;
- q è il binomio d'interesse (1 + r) in cui "r" è il saggio di sconto;
- "n" è il numero degli anni richiesto per la trasformazione.

A sua volta, Ktr è dato da:

$$Ktr = Ki + Kc + St + Cc + I$$

In cui
Ki è il costo di idoneizzazione del terreno all'edificazione,
Kc è il costo di costruzione del nuovo complesso edilizio,
St sono le spese tecniche,
Cc è il contributo di costruzione,

I rappresenta l'interesse sulla anticipazione del capitale necessario alla realizzazione dell'intervento.
Sia Ki che Kc incorporano l'utile dell'imprenditore/costruttore.

Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:
A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 302.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 337.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
C) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 402.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 100,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
D) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 342.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
E) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 340.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 00051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
F) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 432.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
G) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 277.500,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI

[redacted]

contro

[redacted]

CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 86,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 440.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA DEI CAVALIERI 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 mapp. 904 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 123,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	*A*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*
Data DAT	*09/2021*	*09/2021*	*09/2021*	*09/2021*	*01/2023*	*09/2021*	*09/2021*	*11/2021*
Prezzo PRZ (€)	*302.500,00*	*337.500,00*	*402.500,00*	*342.500,00*	*340.000,00*	*432.500,00*	*277.500,00*	*440.000,00*
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	*80,80*	*91,35*	*100,05*	*84,35*	*91,35*	*120,00*	*86,80*	*123,00*

pMED (€/mq)	*3.743,81*	*3.694,58*	*4.022,99*	*4.060,46*	*3.721,95*	*3.604,17*	*3.197,00*	*3.577,24*

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 3.696{,}80\ €/mq$$

arrotondato in

3.700 €/mq

Quadro sinottico riassuntivo dell'analisi del valore di mercato

RICAVI					
Appartamenti residenziale e Autorimessa	mq commerciali		1500,00	€ 3.700,00	€ 5.550.000,00
Totale ricavi					**€ 5.550.000,00**
COSTI					
Idoneizzazione dell'area					
Demolizioni	mc		7000,00	€ 53,60	€ 375.200,00
Costo di costruzione					
Appartamenti residenziale e Autorimessa	mq		1500,00	€ 1.550,00	€ 2.325.000,00
Parziale Kc					**€ 2.700.200,00**
Contributo di costruzione					
Oneri di urbanizzazione primaria (U1)					€ 20.000,00
Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)					€ 27.000,00
Contributo sul costo di costruzione (QCC)					€ 96.000,00
Parziale					**€ 143.000,00**
Spese tecniche	%Kc	6,0%		€ 2.700.200,00	€ 162.012,00
Project Management	%Kc	2,0%		€ 2.700.200,00	€ 54.004,00
Allacciamenti	%Kc	1,5%		€ 2.700.200,00	€ 40.503,00
Imprevisti	%Kc	2,0%		€ 2.700.200,00	€ 54.004,00
Parziale					**€ 310.523,00**
Oneri finanziari					
capitale investito				€ 5.550.000,00	
quota di esposizione	%	50%			
periodo di esposizione	anni	2			
saggio di interesse	%	3,60%			
costo del capitale di debito	euro				€ 199.800,00
Spese di commercializzazione	% R	1,0%		€ 5.550.000,00	
Profitto del promotore	% R	15,0%		€ 5.550.000,00	
Totale costi					**€ 4.241.523,00**
Ricavi - costi (differenza non attualizzata)					**€ 1.308.477,00**
Saggio di attualizzazione	%	2,321%			
Durata della trasformazione	anni	3,00			
Coefficiente di anticipazione		0,9304			
Ricavi - costi (differenza attualizzata)					**€ 1.217.367,75**

[redacted]

contro

[redacted]

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamenti, ufficio, bar e cinema

- Valore corpo: **€ 1.217.367,75**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.217.367,75**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.217.367,75**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamenti Ufficio, bar e Cinema**	**1.500,00**	**€ 1.217.367,75**	**€ 1.217.367,75**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore al netto del deprezzamento

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 121.736,78

Valore finale di stima: € 1.095.630,98

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.095.500,00**

Relazione lotto creata in data 12/08/2026

il perito

.....

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati – Visura Camerale
- ✓ N° 6 Altri allegati – Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati – Dichiarazioni per Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 8 Altri allegati – Agenzia delle Entrate