

**OGGETTO:** *Relazione Estimale per la determinazione del valore di mercato di due porzioni immobiliari destinate ad abitazione e posto auto, ubicate nel Comune di Rimini, via Amendola n. 12.*

In risposta alla Vostra nota n. 37158 del 08/06/2022, si allega alla presente la Relazione Estimale dei beni sopra indicati, sottoposti a confisca in forza del Procedimento n.195/2013 R.G.M.P.

Distinti saluti.

Il Direttore

Barbara D'Ugento\*

\*Firma per delega del Direttore Provinciale

Antonio Mola

(firmato digitalmente)

**Rdp 59835 del 09-06-2022**

Relazione estimale per la determinazione del valore di mercato di due unità immobiliari con destinazione d'uso ad abitazione e posto auto, ubicate nel Comune di Rimini, via Amendola n. 12, sottoposte a confisca in forza del Procedimento n.195/2013 R.G.M.P..

INDICE

PREMESSA .....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
1 Descrizione immobili.....	2
2 Dati identificativi .....	6
2.1 DATI CATASTALI.....	6
2.2 INTESTAZIONE CATASTALE.....	6
2.3 ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE .....	6
2.4 CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE .....	7
2.5 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE .....	7
2.6 STATO DI POSSESSO.....	8
2.7 DATI URBANISTICI .....	8
2.8 AUTORIZZAZIONI - PERMESSI EDILIZI – TITOLI ABILITATIVI.....	8
2.9 ZONA OMI .....	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
3 Criteri e metodologie estimative.....	9
4 Scopo della stima .....	10
5 Analisi generale del mercato immobiliare .....	10
6 Metodologia estimativa adottata .....	10
7 Determinazione del più probabile Valore di mercato dell'appartamento ....	11
7.1.1. Costituzione del campione .....	11
7.1.2. Test di ammissibilità .....	15
7.1.3. Compilazione della tabella dei dati .....	16
7.1.4. Compilazione dei prezzi marginali .....	16
7.1.5. Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati .....	16
8 Determinazione del più probabile Valore di Mercato del posto auto .....	17
9 Conclusioni.....	18

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Direzione Provinciale di Forlì - Cesena - Ufficio Provinciale Territorio  
 Fofi Corso Mazzini 19 - Cap. 47121 - Tel. 0543095111 - Fax 0543095366 - email: dp.forlicesena@upforlicesena @agenziaentrate.it

RICHIEDENTE: ANBSC – Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati  
 agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

pagina: 1 di 19

## PREMESSA

La presente stima viene redatta nell'ambito dell'Atto esecutivo prot. n. 288005 sottoscritto in data 17 agosto 2020 tra Agenzia delle Entrate e Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, di seguito ANBSC, che disciplina lo svolgimento a titolo gratuito di attività di valutazione immobiliare.

L'ANBSC, con nota 37158 del 08/06/2022 - ricevuta da quest'Ufficio il 09/06/2022 al prot. 59835 - ha richiesto di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato di due unità immobiliari, adibite rispettivamente ad abitazione e posto auto, confiscate con Procedimento n. 195/2013, allo scopo di successiva alienazione.

Tali beni sono ubicati nel Comune di Rimini, in via Amendola n. 12, Zona OMI D1 e risultano censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 1254, sub 5 (abitazione - categoria A/3) e sub 12 (posto auto - categoria C/6).

A seguito di intercorsa corrispondenza tra le due Agenzie, in data 21/10/2022, funzionari di questo Ufficio e il Coadiutore di ANBSC hanno effettuato il sopralluogo di rito presso le unità oggetto di valutazione, redigendo apposito Verbale.

Al fine di individuare le informazioni tecnico/economiche propedeutiche allo svolgimento della stima, lo scrivente ha svolto accurate indagini di mercato nella zona interessata e compiuto ricerche mirate nelle Banche Dati dell'Agenzia.

Si precisa che la presente valutazione viene effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali.

La presente relazione dà conto, quindi, del criterio di stima adottato, dei procedimenti logici e metodologici eseguiti e dei calcoli effettuati per determinare il valore di mercato richiesto.

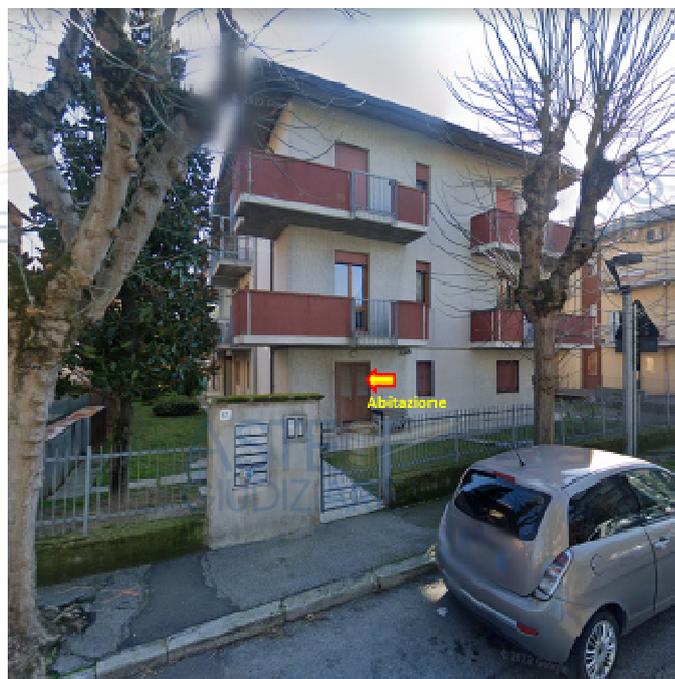
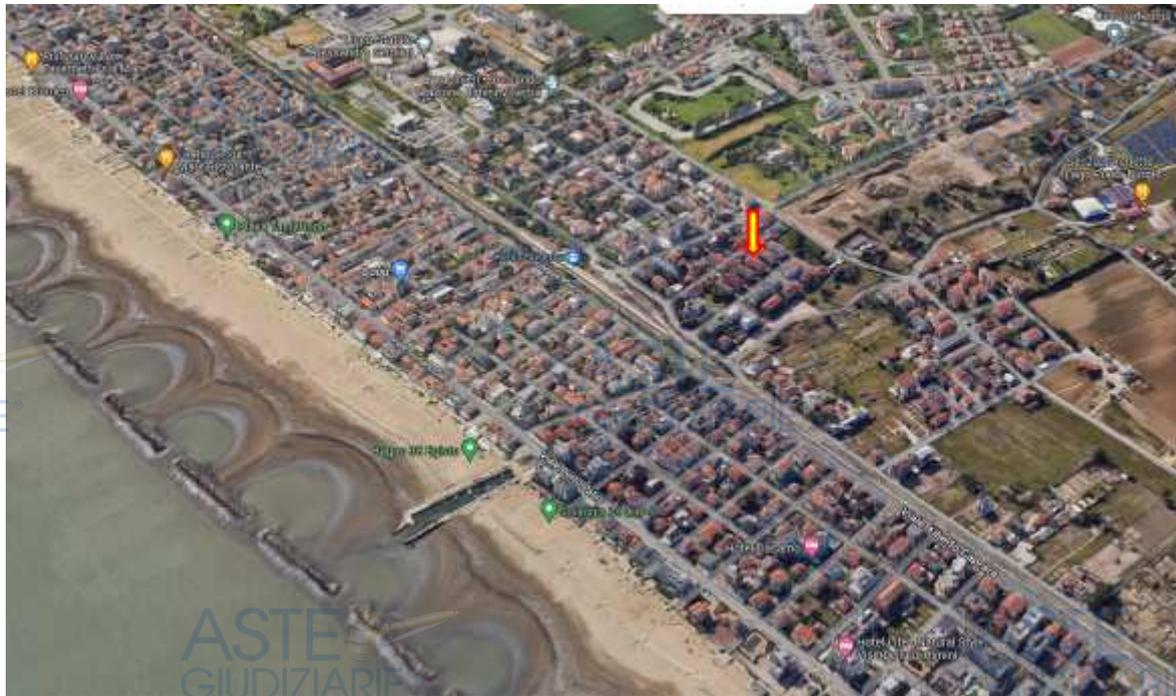
## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1 DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di porzioni di fabbricato urbano ubicato a Rimini, frazione Viserba, via Amendola n. 12, in Zona OMI D1, a prevalente carattere residenziale e di ordinaria appetibilità commerciale, posta a monte della ferrovia Ravenna-Rimini, a circa 500 m dal mare.

I beni confiscati sono costituiti da un appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato e da un posto auto scoperto situato al piano terra.

Seguono due immagini ai fini della localizzazione e individuazione del fabbricato e dei cespiti in valutazione.



Dal sopralluogo del 21/10/2022, il fabbricato risulta edificato su di un lotto rettangolare interamente recintato; esternamente appare in ordinario stato di conservazione e manutenzione, con le facciate di colore grigio e i balconi di colore ruggine; si articola su 3 piani fuori terra (PT-1°-2°) oltre a un piano interrato adibito a cantine, collegati verticalmente da un vano scala interno.

### Descrizione delle unità immobiliari confiscate

L'appartamento (subalterno 5), a cui si accede direttamente dalla corte comune, si sviluppa al piano terra del fabbricato e si compone dei seguenti locali: pranzo, disimpegno, bagno e due camere, disposti sul lato nord dell'edificio. Ha un'altezza interna di m 2,45 e una consistenza di m<sup>2</sup> 50. Presenta finiture ordinarie con infissi esterni ed interni in legno, pavimenti e rivestimenti in gres, pareti tinteggiate.

È dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento (caldaia nel soggiorno e caloriferi in ogni vano) e di raffrescamento (split nel soggiorno e nelle camere).

Nel bagno sono presenti solo i seguenti sanitari: water e doccia con box in plexiglass. Mancano il lavandino e il bidet. Di quest'ultimo, non sono visibili gli attacchi per la sua installazione. Si nota, inoltre, che la cassetta di scarico del wc, incassata nella parete, non è allineata con il water, il quale è montato sotto la finestra.

Si completa di una cantina di m<sup>2</sup> 10, disposta al piano interrato dell'edificio a cui si accede dal vano scala comune, costituita da un vano indipendente alto m 2,00 protetto da una porta zincata, con pareti tinteggiate e pavimento in ceramica.

La superficie commerciale complessiva è di m<sup>2</sup> 53 (determinata ai sensi del DPR 138/98).

Così come appreso in sede di sopralluogo, l'appartamento è sprovvisto di allacci alle utenze e per gli impianti presenti manca la certificazione che ne attesti la conformità alle norme vigenti. Nel complesso, l'unità è in pessimo stato di manutenzione e conservazione stante il prolungato inutilizzo a causa della confisca. Seguono alcune immagini dello stato di fatto rilevato il 21/10/2022.





Il posto auto scoperto (subalterno 12) di m<sup>2</sup> 9 è collocato sul lato sud dell'area cortilizia e non risulta individuato in loco.



## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 DATI CATASTALI

Si riportano i dati censuari dei beni in esame, correnti al Catasto Fabbricati di Rimini:

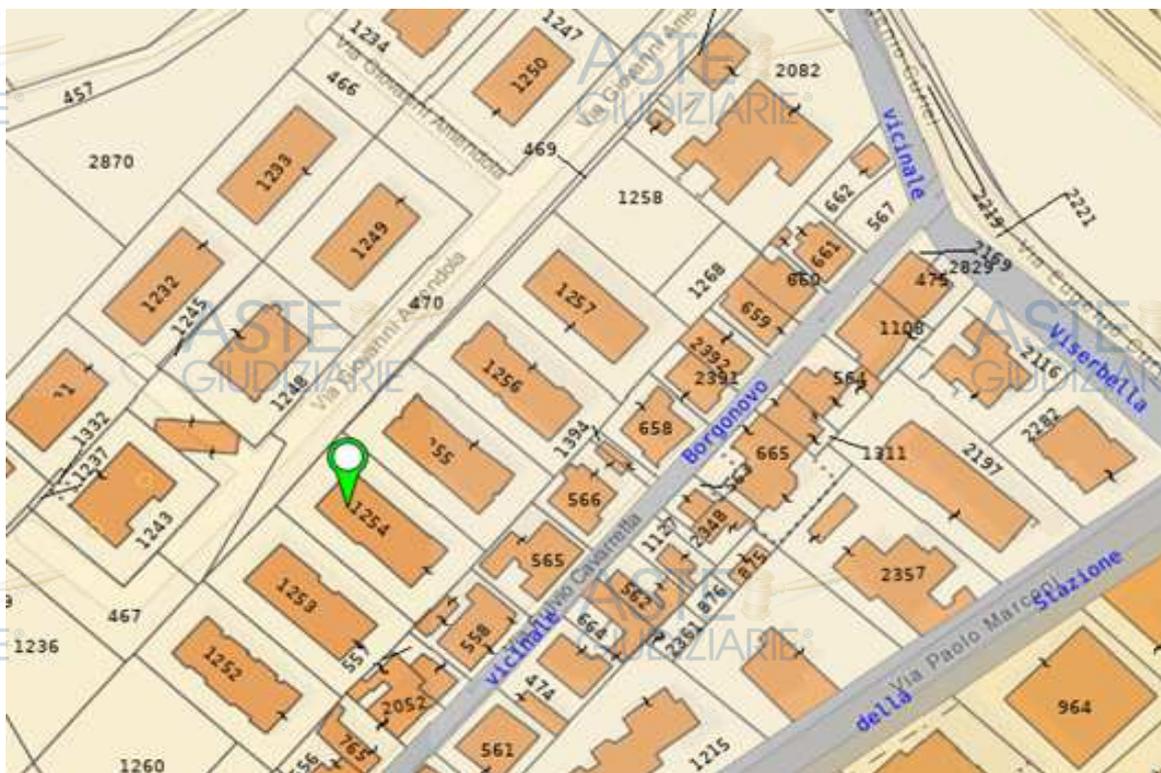
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superfici (m <sup>2</sup> )	Indirizzo
RIMINI RN (H294)	48	1254	5	1	A/3	03	4 vani	274,76 €	Dpr138: 53 Tarsuc: 53	VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 12 Piano T
RIMINI RN (H294)	48	1254	12	1	C/6	01	9 m <sup>2</sup>	38,11 €	Dpr138: 9	VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 12 Piano T

### 2.2 INTESAZIONE CATASTALE

Dalla visura catastale i beni risultano intestati al MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE con sede in Roma - CF 80207790587 - diritto di Proprietà per 100/100, in forza della Sentenza del 23/09/2015 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari - Repertorio n. 97 - Trascrizione n. 3426/2018.

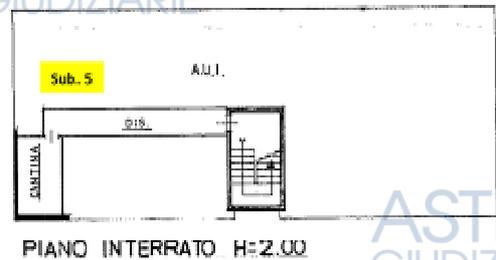
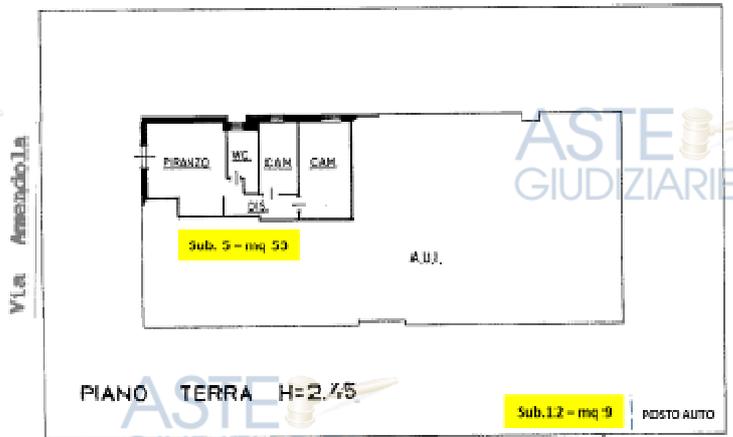
### 2.3 ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE

Di seguito, uno stralcio del Foglio di mappa n. 48 del Catasto Terreni di Rimini.



Segue, una riproduzione planimetrica - fuori scala - dei beni in valutazione

RIMINI(RN) VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 12



## 2.4 CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima, determinata in base alle planimetrie catastali e con riferimento al D.P.R. 138/98, è riportata nella tabella seguente

Cespite	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Sup. DPR 138/98
Abitazione	Rimini	48	1254	5	53
Posto auto	Rimini	48	1254	12	9

## 2.5 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

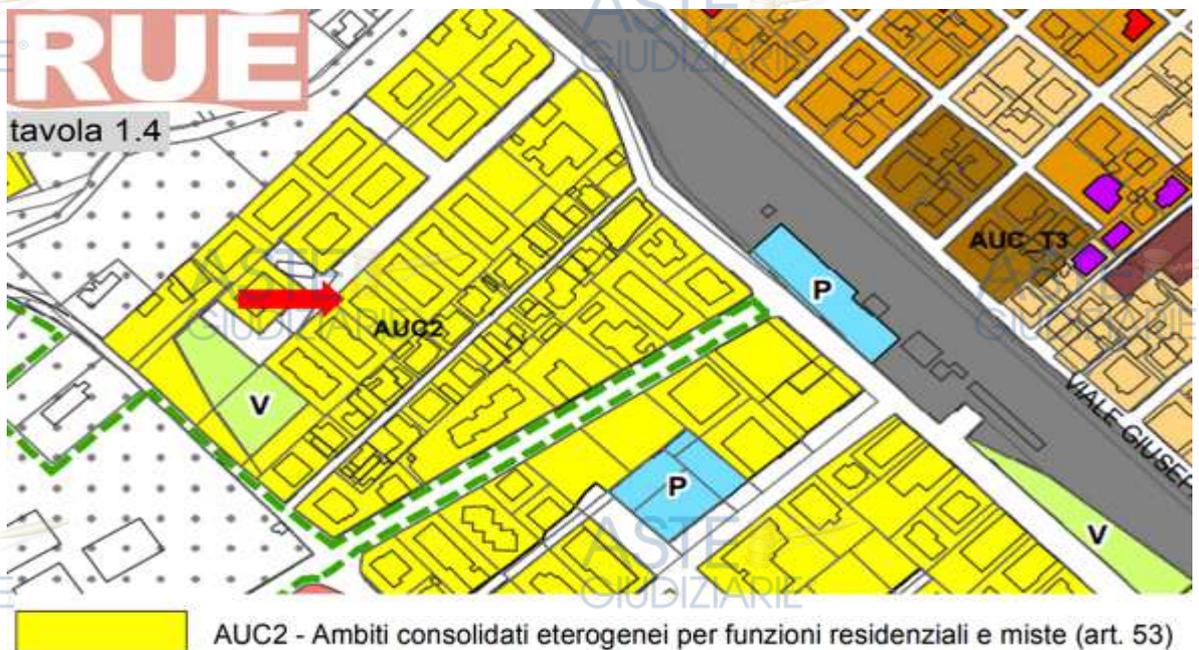
Dalle ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria - di questo Ufficio, i beni confiscati sono intestati nel seguente modo: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 80207790587 - proprietà per 100/100.

## 2.6 STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo del 21/10/2022, le unità immobiliari in valutazione sono risultate libere da cose e/o persone e inutilizzate da lungo tempo.

## 2.7 DATI URBANISTICI

In base al RUE approvato con Delibera del C.C.n.16 del 15/03/2016, il fabbricato che comprende le unità oggetto di stima ricade nell'ambito "AUC2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste" (art.53 delle Norme). Si allega uno stralcio della tavola 1.4 del RUE.



## 2.8 AUTORIZZAZIONI - PERMESSI EDILIZI - TITOLI ABILITATIVI

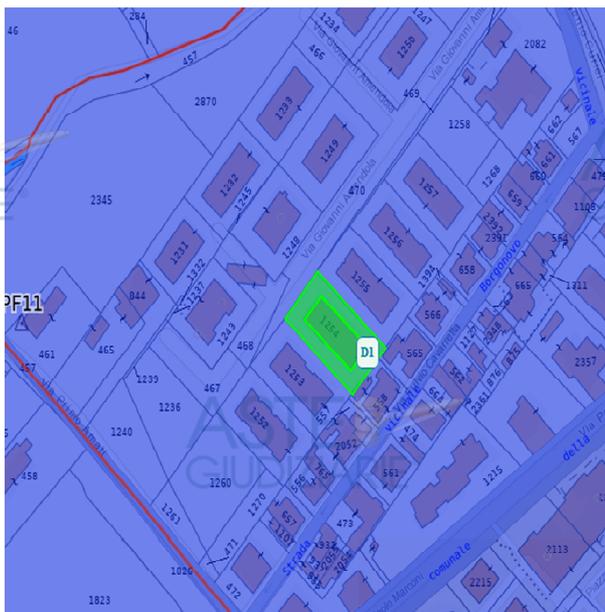
Come risulta agli atti di questa Agenzia, l'edificio in cui sono ubicati i cespiti in valutazione è stato realizzato in forza della concessione edilizia n.182/78 del 26/6/1978 e successiva variante n.725/80 del 23/07/1980 e dichiarato abitabile/agibile il 12/11/1980 con autorizzazione n.165.

La porzione confiscata (subalterno 5), inoltre, è stata oggetto di due domande di concessione in sanatoria: la prima presentata il 28/03/1986 prot. 29693 per ampliamento e la seconda il 27/02/1995 prot. 67282F pratica n. 996 - 1 - 1806 P, per cambio di destinazione da deposito ad abitazione.

## 2.9 ZONA OMI

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. I beni confiscati ricadono nella Zona OMI D1 - Viserba e Viserbella monte.

Di seguito, si riporta uno stralcio della mappa di Rimini e delle Quotazioni OMI del 1° semestre 2022, ultimi pubblicati.



**Provincia:** RIMINI  
**Comune:** RIMINI  
**Fascia/zona:** Periferica/VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA  
**Codice di zona:** D1  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Anno 2022 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2400
Box	NORMALE	880	1300
Posti auto coperti	NORMALE	590	690
Posti auto scoperti	NORMALE	490	590

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

I principi sui quali è basata la logica estimativa possono riassumersi nei seguenti enunciati, rispetto ai quali il *giudizio estimativo* non può essere in contrasto:

1. il valore dipende dall'aspetto economico del bene, cioè dallo scopo della stima;
2. la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
3. il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
4. il metodo estimativo è unico essendo basato esclusivamente sulla comparazione;
5. il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto, deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà.

Dall'individuazione dell'aspetto economico, o meglio dallo scopo della stima, discende la scelta dell'approccio (o il criterio di stima) più adatto alla soluzione del quesito estimale. Il principio di *ordinarietà* cui si fa richiamo, parte dal presupposto che il *giudizio di stima* deve formularsi con riferimento a quelle

circostanze (quali prezzi, tendenze e caratteristiche dei beni) che con maggiore frequenza si riscontrano nel mercato. Poiché la stima di un bene tende alla ricerca del suo più probabile valore, si può affermare che la teoria dell'*ordinarietà* conduce all'oggettività del *giudizio di stima*.

#### **4 SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della presente stima, come già accennato in premessa, è la determinazione all'attualità del più probabile valore venale di due unità immobiliari sottoposte a confisca al fine di una possibile alienazione.

Si precisa che la presente valutazione viene effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali.

#### **5 ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Si illustra brevemente l'andamento del mercato immobiliare registrato nell'ultimo semestre del 2022 nel Comune di Rimini.

Dalle indagini dirette e indirette svolte emerge che solo il mercato immobiliare residenziale manifesta una significativa ripresa delle transazioni (+36,9%) rispetto al 2021, in linea con il trend positivo regionale e nazionale, mentre le quotazioni evidenziano flessioni medie del -2%.

I settori commerciale e terziario invece da diversi anni sono sofferenti a causa del generale stallo dell'economia.

#### **6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Al quesito estimativo richiesto, corrisponde l'aspetto economico del *valore di mercato*, che può essere definito come il più probabile valore attribuibile ad un bene alla data della valutazione, valido per un tempo limitato e dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento (domanda-offerta), nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore e un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Come già esposto, uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di stima si fondi sulla comparazione.

La metodologia che conduce alla valutazione deve dunque basarsi sul confronto tra beni economici e può avvenire secondo due modalità: *diretta* o *indiretta*, da cui discendono i ben noti procedimenti *sintetici* o *analitici*. L'utilizzo di uno o dell'altro procedimento non è una libera scelta dell'estimatore, ma dipende dai dati economici a disposizione.

Di conseguenza, dalle indagini di mercato effettuate, sono emersi tre immobili a destinazione residenziale oggetto di recenti transazioni che consentono di utilizzare la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per determinare il valore di mercato dei beni in valutazione.

## **7 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO**

Il **Market Comparison Approach** - MCA - è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile (Subject) possa essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata sul mercato.

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente.

Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

### *7.1.1. Costituzione del campione*

Dalle indagini effettuate sono stati individuati 3 appartamenti ubicati nella stessa zona OMI D1 e oggetto di recenti atti di compravendita, che presentano caratteristiche simili o assimilabili al *Subject*, permettendo di formare un campione abbastanza omogeneo di prezzi di acquisto, nel presupposto siano esenti da qualsiasi peso o servitù o vincoli vari.

Di seguito, si riportano i dati tecnico - economici dei comparabili individuati:

1. Comparabile a - Ca

<b>Comparabile C<sub>a</sub></b>		
<b>Fonte:</b>	Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b>	Notaio MASSIMO ALBORE - Rep. 20780 / 11705	
<b>Prezzo (€):</b>	130.000,00	
<b>Data dell'atto:</b>	02/02/2022	
<b>Comune:</b>	RIMINI	
<b>Zona OMI:</b>	D1	
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Piazzetta Giuseppe Dossi
	<b>Numero civico</b>	3/A
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	48
	<b>Particella</b>	964
	<b>Subalterno</b>	29
	<b>Categoria</b>	A/3
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>	Appartamento a piano terra di mq 49, alto m 2,84, composto da due vani oltre accessori, con annesso ripostiglio al piano interrato e dotato di posto auto coperto di mq 19 situato al piano interrato, della superficie commerciale complessiva mq 59. Dalle dichiarazioni in atto e dalle immagini presenti sui canali informatici si presume in ordinario stato di manutenzione e conservazione.	

2. Comparabile b - Cb

<b>Comparabile C<sub>b</sub></b>		
<b>Fonte:</b>	Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b>	Notaio FRANCESCA ECUBA - Rep. 87238 / 28804	
<b>Prezzo (€):</b>	180.000,00	
<b>Data dell'atto:</b>	18/01/2022	
<b>Comune:</b>	RIMINI	
<b>Zona OMI:</b>	D1	
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Umberto Giordano
	<b>Numero civico</b>	32
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	48
	<b>Particella</b>	2320
	<b>Subalterno</b>	33
	<b>Categoria</b>	A/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>	Appartamento al piano terra di mq 84, alto m 2,70, composto da tre vani, due bagni, un disimpegno, una loggia e dotato di ampia corte esclusiva. Dalle dichiarazioni in atto e dalle immagini presenti sui canali informatici si presume in ordinario stato di manutenzione e conservazione.	

### 3. Comparabile c - Cc

<b>Comparabile C<sub>c</sub></b>		
<b>Fonte:</b>	Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b>	Notaio MASSIMO ALBORE - Rep. 20787 / 11710	
<b>Prezzo (€):</b>	125.000,00	
<b>Data dell'atto:</b>	04/02/2022	
<b>Comune:</b>	RIMINI	
<b>Zona OMI:</b>	D1	
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Guerrino Vandi
	<b>Numero civico</b>	11
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	48
	<b>Particella</b>	488
	<b>Subalterno</b>	30
	<b>Categoria</b>	A/3
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento posto al secondo piano di mq 58, alto m 2,70, composto da due vani, un bagno, un disimpegno e ripostiglio, dotato di garage di mq 15 situato al piano sottostrada, della superficie commerciale complessiva mq 65. Dalle dichiarazioni in atto e dalle immagini presenti sui canali informatici si presume in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche dei Comparables e del Subject ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione sono confrontate nella Tabella A - allegato n 4.

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
	Orientamento prevalente dell'uiu	N
NE-NO		1
E-O		2
SE-SO		3
S		4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Si precisa che la "localizzazione di dettaglio" è stata attribuita in relazione alla posizione dell'immobile all'interno della zona OMI, considerato che la qualità aumenta con la vicinanza ad un centro urbano e alle infrastrutture principali. La "tipologia architettonica dell'edificio" è utilizzata per distinguere fabbricati in ragione delle finiture di tipo economico o civile. Il "livello di piano" valorizza l'unità immobiliare in base al livello di piano occupato rispetto al fabbricato e in base alla presenza o meno dell'ascensore. Lo "stato manutentivo dell'edificio"

viene desunto in relazione all'epoca di costruzione, agli eventuali interventi subiti successivamente e alle immagini reperibili sul Web. Il "Numero di w.c." viene dedotto dalle planimetrie catastali e dagli elaborati planimetrici agli atti di questo Ufficio. L'"orientamento prevalente" dipende dall'affaccio principale dell'immobile, convenzionalmente quello della zona giorno. La "qualità distributiva" valorizza la distribuzione in pianta degli ambienti.

#### 7.1.2. Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima solo per epoca di riferimento del prezzo di scambio. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- Riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del comparabile;
- Riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quella del subject, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima. Che in questo caso specifico non è necessario.

Nella tabella "B"- Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo o coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per i lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ); (valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

### *7.1.3. Compilazione della tabella dei dati*

In questa tabella sono messe a confronto le caratteristiche del Subject e dei Comparables cui il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tra le caratteristiche quantitative rientra solo la consistenza ragguagliata; mentre alle caratteristiche qualitative si è trascritto il punteggio corrispondente al nomenclatore.

I dati sono riportati nella **Tabella C** – prodotta nell'allegato 6.

### *7.1.4. Compilazione dei prezzi marginali*

Nella presente tabella sono stati quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. I dati sono riportati nella Tabella D – prodotta nell'allegato 6.

I prezzi impliciti applicati sono stati ricavati dalle indicazioni del mercato immobiliare locale; mentre per gli stati manutentivo ci si è avvalsi anche del Prezziario della Camera di Commercio locale.

### *7.1.5. Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati*

In questa tabella sono state effettuate per ogni Comparable le seguenti operazioni:

- calcolo della differenza tra la quantità (o il punteggio) della caratteristica del Subject e la corrispondente quantità della caratteristica del Comparable;
- calcolo della correzione del prezzo, rappresentata dal prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica e la differenza sopra calcolata;
- somma algebrica delle correzioni del prezzo, che sommata a sua volta al prezzo iniziale del Comparable, individua il prezzo corretto e quindi anche il prezzo unitario che assumerebbe il Comparable stesso, qualora avesse le stesse caratteristiche del Subject;
- determinazione del valore unitario dell'unità "tipo" (Subject), quale media aritmetica dei prezzi corretti dei Comparables;
- verifica dell'accettabilità del valore trovato accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti per più del 15%. Tale percentuale è coerente con la qualità dei Comparable (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) rispetto al Subject.

Si pone in evidenza che la verifica di accettabilità ha dato esito positivo, poiché gli scostamenti tra i prezzi unitari corretti dei Comparables e il valore unitario individuato del Subject sono compresi per tutti i Comparables nella tolleranza del 15% che l'Ufficio ritiene accettabile per definire la comparabilità degli immobili utilizzati per l'MCA.

I dati sono riportati nella **Tabella E** – prodotta nell'allegato 7.

Dai conteggi eseguiti, il più probabile valore dell'appartamento censito al Foglio 48, particella 1254, sub 5 è di **€ 87.000,00** in c.t., pari a 1.645,00 €/m<sup>2</sup> in c.t..

## 8 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL POSTO AUTO

### PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

**Oggetto della stima: Posto auto sito in RIMINI - Via Giovanni Amendola, 12**

#### Esposizione del procedimento

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

#### Determinazione del Valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

<b>Unità principale stimata in precedenza</b>	Abitazione - Fog. 48 p.IIa 1254 sub.5		
<b>Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio (%)</b>	<b>Riferimento</b>	<b>Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)</b>
1.645,08	25,00%	Vedi precisazioni	411,27

Il coefficiente di ragguglio è stato determinato in funzioni delle consuetudini locali e da quanto previsto dal DPR 138/98, che per le unità pertinenziali prevede un coefficiente di ragguglio della superficie variabile dal 25% al 50%. Nel caso specifico, in ragione della destinazione a posto auto scoperto e delle modeste dimensioni, si ritiene adeguato applicare il 25%.

#### Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima

<b>Comune</b>	RIMINI	<b>Zona OMI</b>	D1
<b>Indirizzo/civico/interno</b>	Via Giovanni Amendola, 12		

Posto auto scoperto ubicato sul lato sud dell'area cortilizia e non individuato in loco.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a mq: 9,00

#### Determinazione del Valore di mercato

<b>Valore della Piena Proprietà (€)</b>	3.701,43
<b>Natura del diritto reale</b>	Piena Proprietà
<b>Quota del diritto reale (%)</b>	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

**3.700,00**

## 9 CONCLUSIONI

Di seguito, si riassumono i passaggi che hanno condotto alla formulazione a scopo di compravendita del più probabile valore venale di due immobili destinati ad Appartamento e Posto Auto, ubicati nel Comune di Rimini, via Giovanni Amendola n. 12, pervenuti in proprietà al MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE a seguito di confisca con Procedimento n. 195/2013.

In data 21/10/2022, Funzionari di questo Ufficio congiuntamente al Coadiutore di ANBSC hanno effettuato il sopralluogo di rito presso le unità oggetto di valutazione, al fine di rilevare lo stato di fatto.

Al quesito estimativo richiesto, corrisponde l'aspetto economico del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato puntualmente svolte è emerso un sufficiente numero d'informazioni economiche che ha permesso di applicare la metodologia comparativa diretta, mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) e di determinare all'attualità i seguenti più probabili valori di mercato:

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
appartamento di mq 53	RIMINI	48	1254	5	87.000,00
posto auto scoperto di mq 9	RIMINI	48	1.254	12	3.700,00
<b>TOTALE in c.t. (euro novantamila/00)</b>					<b>90.000,00</b>

In funzione delle informazioni ricevute e dei dati puntualmente raccolti, la qualità estimativa del presente elaborato è caratterizzata da un'alea estimale del +/-15%, che si ritiene coerente in relazione alla particolare tipologia dei beni valutati.

Si precisa che la presente valutazione viene effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali.

Con quanto esposto, quest'Ufficio ritiene di avere compiutamente eseguito l'incarico ricevuto da ANBSC e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento attinente al presente elaborato.

Alla presente perizia sono allegati n. 7 documenti esplicitati nelle pagine successive.

Rimini, 21 novembre 2022

Il Responsabile Tecnico  
Elena Leone  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il Direttore  
Barbara D'Uggento\*

\*Firma su delega del Direttore Provinciale Antonio Mola

(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



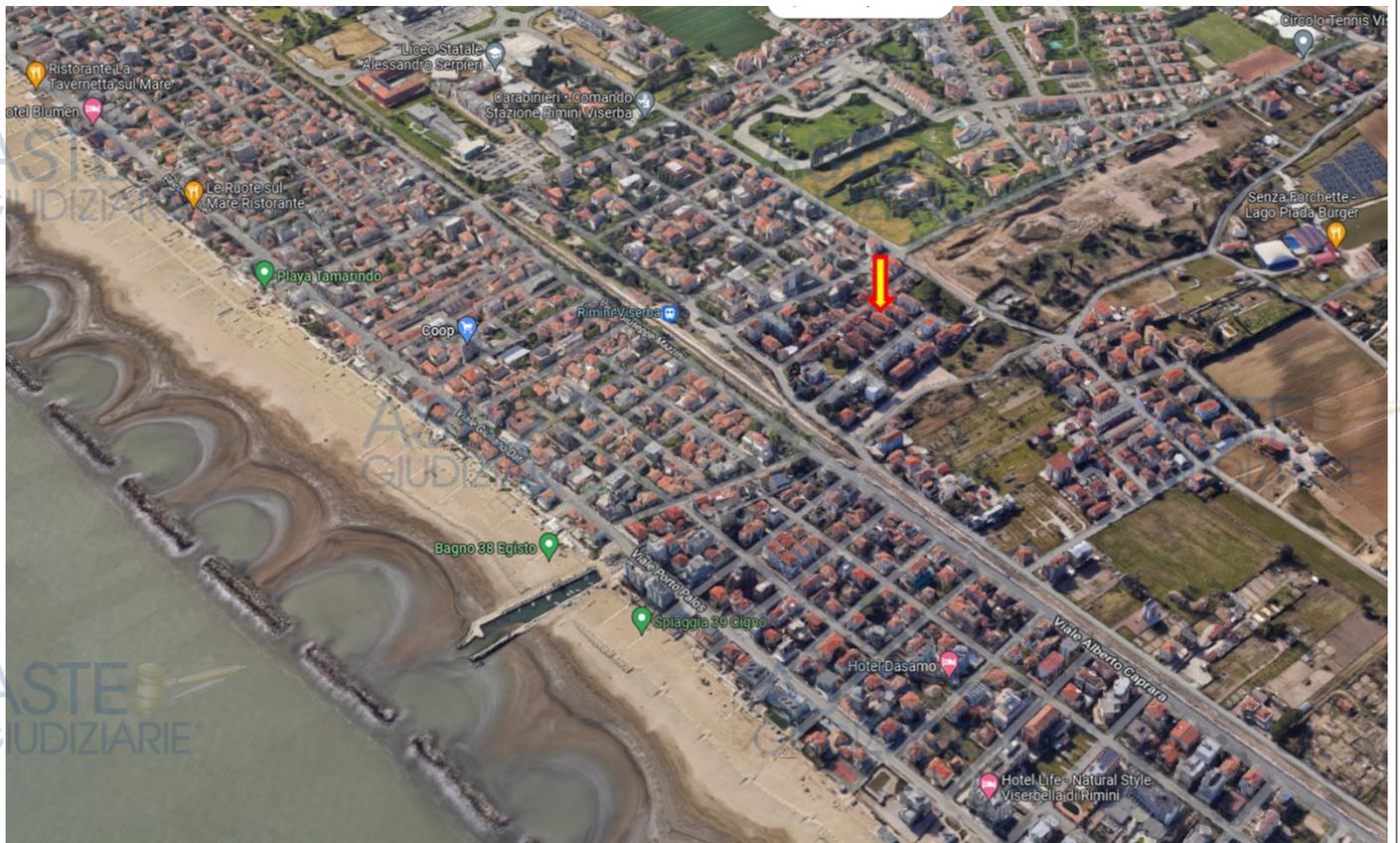
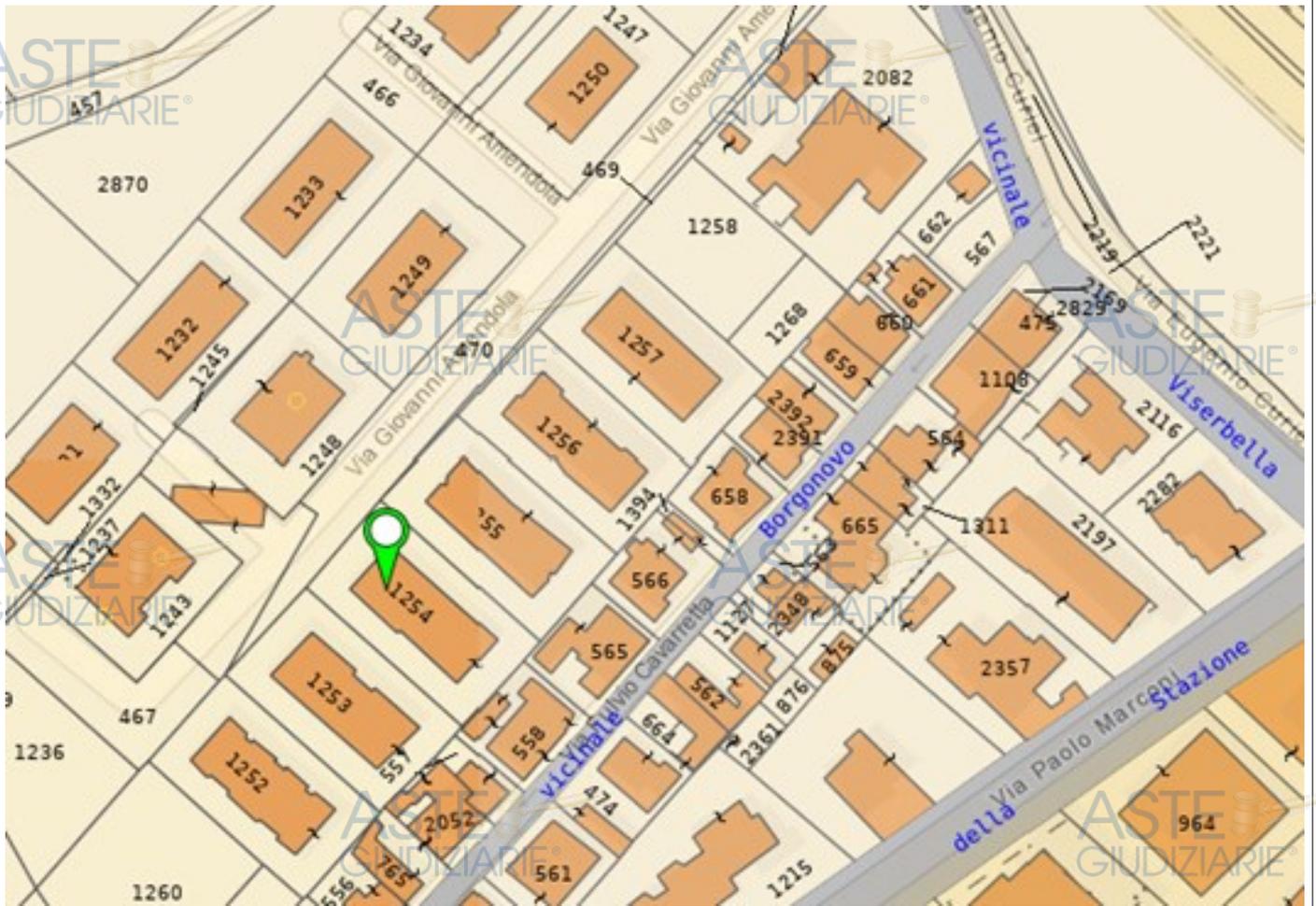
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



# RIMINI - Foglio 48 p.IIa 1254



Estratto di Mappa e  
inquadramento territoriale

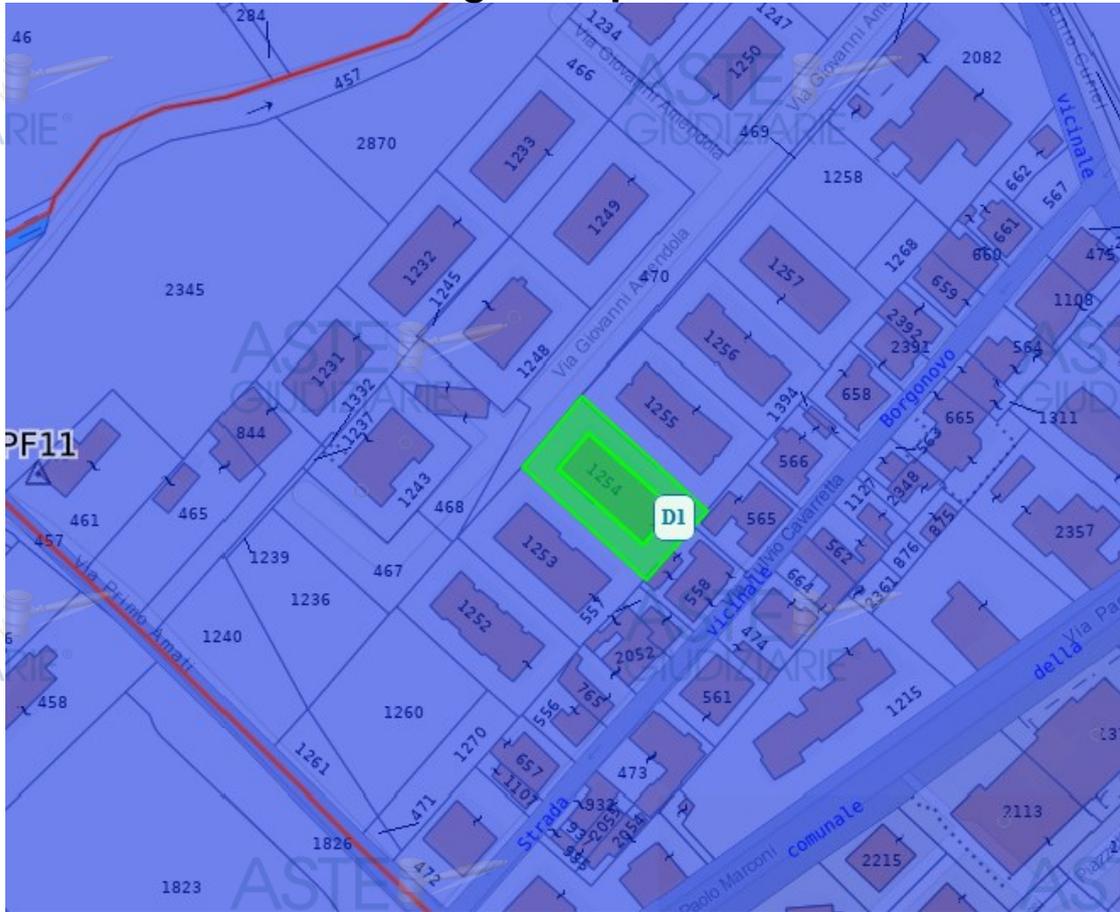
ALLEGATO

N° 1

scala

data  
ottobre 2022

# RIMINI - Foglio 48 p.IIa 1254



**Fascia/zona:** Periferica/VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Anno 2022 - Semestre 1**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2400
Box	NORMALE	880	1300
Posti auto coperti	NORMALE	590	690
Posti auto scoperti	NORMALE	490	590

Inquadramento zona Omi e Quotazioni OMI	
ALLEGATO N° 2	scala
	data ottobre 2022

Pranzo



Camerino



Camera



Bagno



Cantina



Posto Auto

Doc. fotografica

ALLEGATO

N° 3

scala

data ottobre 2022

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc			
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi		Notaio MASSIMO ALBORE - Rep. 20780 / 11705	Notaio FRANCESCA ECUBA - Rep. 87238 / 28804	Notaio MASSIMO ALBORE - Rep. 20787 / 11710			
Prezzo o valore assunto (€)		130.000,00	180.000,00	125.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2022	1°/2022	1°/2022		2°/2022	
Comune		RIMINI	RIMINI	RIMINI		RIMINI	
Indirizzo		Piazzetta Giuseppe Dossi 3/A	Via Umberto Giordano 32	Via Guerino Vandi 11		Via Giovanni Amendola 12	
Catastrali		Sezione Foglio Part.lla Subalterno	- 48 964 29	- 48 2320 33		- 48 1254 5	
Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili		D1	D1	D1		D1	
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m <sup>2</sup> Massimo €/m <sup>2</sup>	2.000,00 2.550,00	2.000,00 2.550,00		2.000,00 2.550,00	
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m <sup>2</sup> Massimo €/m <sup>2</sup>	2.000,00 2.550,00	2.000,00 2.550,00		2.000,00 2.550,00	
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	59,00	64,00	65,00	53,00	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricerca	Normale	Normale	Normale	Normale	
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile		Economica	
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale	Normale	Normale		Normale	
Livello di piano dell'uiu		Terra	Terra	Terra		Terra	
Stato manutentivo dell'uiu		Normale	Normale	Normale		Scadente	
Numero WC		Uno	Due	Uno		Uno	

Tabella A - MCA

ALLEGATO

scala

N° 4

data

ottobre 2022

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	D1
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	D1	D1	D1	
Prezzo rilevato (€)	130.000,00	180.000,00	125.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 2.000,00
Semestre OMI di riferimento	1*/2022	1*/2022	1*/2022	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$ 2.550,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.275,00	2.275,00	2.275,00	$C^* (\text{€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)
Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	$C^* (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.275,00	2.275,00	2.275,00	Epoca stima: 2*/2022
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	59	84	65	53
Prezzo unitario p <sub>c</sub> (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	2.203,39	2.142,86	1.923,08	Prezzo min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ min.} - C^*$ )
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x k <sub>e</sub> x k <sub>l</sub> (€/mq)	2.203,39	2.142,86	1.923,08	Prezzo max. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ max.} + C^*$ )
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x ST (€)	130.000,00	180.000,00	125.000,00	p <sub>c</sub> min = €
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	1.923,08

Tabella B - MCA

ALLEGATO

scala

N° 5

data

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ottobre 2022

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TABELLA "C" - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc				Quantità o num.	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m <sup>2</sup>		
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	59,00	Superficie in m <sup>2</sup>	84,00	Superficie in m <sup>2</sup>	65,00			53,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00			1,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00			0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			1,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Secondo senza ascensore	5,00			3,00	
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			0,00	
c7	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00			Uno	0,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE						PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza raggiuagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.923,08	1.923,08	1.923,08				0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,0%	11.700,00	16.200,00	11.250,00				0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	3,0%	3.900,00	5.400,00	3.750,00				0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	100,00	5.300,00	5.300,00	5.300,00				0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	3.900,00	5.400,00	3.750,00				0,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	250,00	13.250,00	13.250,00	13.250,00				0,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	4,0%	5.200,00	7.200,00	5.000,00				0,00

Tabella C e D - MCA

ALLEGATO

scala

N° 6

data

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

10 Ottobre 2022

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## TABELLA "E" - VALUTAZIONE SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Ca		Cb		Cc		
N.	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	-6,00	-11.538,46	-31,00	-59.615,38	-12,00	-23.076,92	
c2	-1,00	-11.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	-1,00	-3.900,00	-1,00	-5.400,00	-1,00	-3.750,00	
c4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-7.500,00	
c6	-1,00	-13.250,00	-1,00	-13.250,00	-1,00	-13.250,00	
c7	0,00	0,00	-1,00	-7.200,00	0,00	0,00	
<b>CORREZIONE DEL PREZZO</b>							
$\Sigma \Delta P_i$		-40.388,46		-85.465,38		-47.576,92	
$P'_c$		130.000,00		180.000,00		125.000,00	
$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		89.611,54		94.534,62		77.423,08	
<b>1^a SINTESI</b>							
Pc corretto		1.690,78		1.783,67		1.460,81	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 1.645,08
$\Delta_{medio} \%$		2,78%		8,42%		-11,20%	% di scostamento accettato 15%
Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€) 87.189,24

Tabelle C e D - MCA

ALLEGATO

N° 7

scala

data

ottobre 2022

## Rimini - Fog. 48 p.IIa 1254 sub.5 e 12

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Appartamento di mq 53	RIMINI	48	1254	5	87.000,00
Posto auto scoperto di mq 9	RIMINI	48	1.254	12	3.700,00
<b>TOTALE in c.t. (euro novantamila/00)</b>					<b>90.000,00</b>

Risultato economico	
<b>ALLEGATO</b>	scala
N° <b>8</b>	data
	ottobre 2022