

TRIBUNALE DI RIMINI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luigi Sorgente, con studio a Riccione in via Veneto n° 30, iscritto al n°282 dell'Ordine degli Architetti di Rimini ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini, avendo ricevuto incarico per eseguire la perizia di stima dell'immobile sito a Rimini in via Vezia n.2, dal Legale rappresentante del Centro Educativo Italo-Svizzero "Remo-Bordoni" (CEIS), Dott. Ivo Giuseppe Pazzagli, relaziona quanto segue:

1 UBICAZIONE IMMOBILE PERIZIATO: Via Vezia n.2, 47900 Rimini (RN).

2 PROPRIETA': Centro Educativo Italo-Svizzero "Remo Bordoni", con sede in Rimini via Vezia n.2 ,C.F. e P.I.V.A. 01975370402.

Provenienza: atto del Dott. Antonio Maria Ioli, notaio in Rimini, del 12/06/1991 , Rep. 11009, Racc. 1634; registrato a Rimini il 2/07/1991 al n.2564; trascritto a Rimini in data 12/07/1991 all'art.4695.

3 POSSESSO : Il fabbricato ad uso civile abitazione e laboratori di studio è in possesso del Centro Educativo.

4 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile è una struttura adibita alla residenza di giovani ed è situato nel centro storico di Rimini in zona di particolare pregio, in prossimità di una buona viabilità, parcheggi pubblici e di tutti i servizi della città.

Al fabbricato si accede sia dalla via Vezia che da un passaggio all'interno del CEIS, dal giardino in uso alla scuola. (foto 1)

La progettazione fu affidata nel 1959 al noto Arch. Giancarlo De Carlo, che creò questo fabbricato ben inserendolo nel contesto dei



fabbricati circostanti e dell'anfiteatro romano. L'anfiteatro si trova a poche decine di metri sul lato nord.

L'edificio ha uno sviluppo in pianta articolato, tipico dell'architettura di De Carlo, mentre i prospetti si caratterizzano per le grandi aperture che si sviluppano in senso verticale, e l'andamento irregolare della copertura. La palazzina all'interno, è composta da un piano seminterrato, ad uso ripostigli, laboratori e servizi (foto 17,18,19,20); un piano rialzato, ad uso abitativo, con sale comuni e cucina (foto 11,12,14,15); un piano primo ad uso abitativo per la residenza; infine il sottotetto, allo stato semigrezzo e con una altezza variabile, adibito a sgomberi, ripostigli, terrazza e lavanderia (foto 16).

Il manufatto è in discreto stato di manutenzione generale, ha una conformazione planimetrica razionale per le attività che si svolgono all'interno; la dotazione dei servizi è sufficiente con una normale dotazione di impianti generali ed ottime possibilità di sfruttamento degli spazi circostanti. Le pareti interne sono in parte con mattoni faccia a vista e in parte intonacate e tinteggiate.

Esternamente il fabbricato è rifinito in mattoni a faccia a vista.

Il tetto di copertura è parte a falde, con rivestimento in lamiera, e parte a terrazzo, con la pavimentazione in mattonelle di graniglia.

5 CONFINI : Comune di Rimini (antiche mura), ragioni Cecchini e Mandolesi o aventi causa, Ceis, salvo altri.

6 DATI CATASTALI:

Catasto Terreni: Foglio 74, P.IIa 2265, Classe Ente Urbano, mq. 525.

Catasto Fabbricati: Foglio 74, P.IIa 2265, Zona Cens. 1, Categ. B/1, Classe 2, 2.225 mc., Rendita Euro 2.413,15;

Via Vezia n. 2, piano S-T-1-2; Intestato : CENTRO EDUCATIVO ITALO SVIZZERO REMO BORDONI con sede in Rimini, (sulla misura viene riportato il vecchio C.F. 82006890402 non più valido).

Dati derivanti da Atto Pubblico del 12/06/1991, Donazione.

7 STATO D'USO:

Finito, completo in ogni sua opera e perfettamente funzionante.

8 COMMERCIALIZZABILITÀ:

Ottima, vista la posizione strategicamente idonea a qualsiasi uso. Visto lo stato generale in cui si trova il fabbricato e il valore testimoniale in quanto opera dell'Arch. Giancarlo De Carlo, uno dei più grandi architetti del secolo scorso. Va ricordato che attualmente, nel Comune di Riccione ove è situato un edificio simile ad uso Colonia, progettata sempre da Giancarlo De Carlo, per impedirne la demolizione è oggi in corso una accorata battaglia sostenuta da molte associazioni tra cui l'Ordine degli Architetti e da tanti esponenti della cultura e dell'architettura italiana.

9 CONSERVAZIONE:

Discreto stato di conservazione generale.

10 STRUTTURE DEL FABBRICATO:

FONDAZIONI: in c.a.

ELEVAZIONI: struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio.

SOALI: in latero cemento.

SCALE: in c.a.

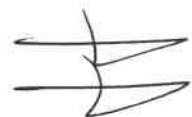
PAVIMENTI: in ceramica.

RIVESTIMENTI ESTERNI: in mattoncino.

RIVESTIMENTI INTERNI: ceramica.

INFISSI ESTERNI: in alluminio con doppi vetri.

INFISSI INTERNI: in mogano.



IMPIANTO ELETTRICO: a norma secondo le vigenti Leggi Antinfortunistica e Prevenzione Incendi come da certificazione del tecnico abilitato.

IMPIANTO IDRICO: autonomo.

IMPIANTO RISCALDAMENTO: centralizzato con radiatori in ghisa e c.t. nel piano interrato in idoneo locale.

11 REGOLARITA' URBANISTICA: PRG (Piano Regolatore Regionale). L'edificio è regolamentato dall'art. 28.9.2 delle norme tecniche di attuazione "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B". Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

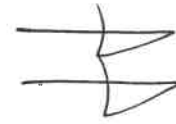
Posizione dello stabile ai sensi della Legge 47/85 (Condomo Edilizio)

L'edificio è stato oggetto di richiesta di Condomo Edilizio a seguito di alcune irregolarità consistenti in un cambio di destinazione d'uso, Prot. 642/87 del 29.04.1986 REG. n.17718.

Per detta domanda è stata rilasciata Concessione in Sanatoria Prot. 25583, Sanatoria N. 15961, del 14.02.2006.

12 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE: dichiarato abitabile ed usabile dal Comune di Rimini con autorizzazione n. 1035 in data 29 dicembre 1961 e successivamente con il rilascio della Concessione in Sanatoria costituente certificato di abitabilità-usabilità e agibilità ai sensi dell'art.35 della legge 28.02.1985 n.47.

Accertamento di conformità: Il sottoscritto a seguito del sopralluogo effettuato in data 14 aprile 2009, sulla scorta dei progetti approvati relativi alle concessioni e alle domande di sanatoria sopra citate, oltre che alla verifica della regolarità della documentazione catastale,



dichiara che l'immobile è conforme ai progetti approvati e pertanto regolare sia sotto il profilo edilizio che catastale; pertanto il bene è da considerarsi bene alienabile.

13 VALUTAZIONE: Fatto il sopralluogo e constatata la solidità della costruzione, tenuto conto dello stato d'uso dell'immobile, tenuto presente i prezzi attualmente correnti per la costruzione di immobili, considerate tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione dell'immobile, al suo carattere ed alla sua ubicazione, si ritiene che il valore dell'immobile sia, calcolandolo con il metodo sintetico comparativo, il seguente:

Calcolo delle superfici commerciali,

Descrizione	Mq.	Coeff.	Mq. commerciale
Piano seminterrato	244,20	½	122,10
Piano rialzato	244,20	1/1	244,20
Piano primo	244,20	1/1	244,20
Piano secondo	244,20	1/4	61,05
TOT.			671,55

Valore al mq. Euro 2.400,00 (DUEMILAQUATTROCENTO/00).

€ 2.400,00 x mq. 671,55 = € 1.611.720,00

che si arrotonda a:

€ 1.611.000,00 (Unmilione seicentoundicimila/00)

Data, 23 aprile 2009

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 282
 ARCHITETTO
 SORGENTE
 LUIGI
 ARCHITETTO LUIGI SORGENTE
 DELLA PROVINCIA DI PARIGI

