

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO – OMISSIS -

Fall. N. 7-1/2019 -
Sentenza n. 7 del 30.01.2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dott.ssa Irene Bazzotti

ELABORATO PERITALE
LOTTO n° 1

tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400

con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.
telefono e fax: 0541-395040
cellulare: 3358297759
email: albertiassociati@iol.it
pec: stefano.leurini@geopec.it



Beni in RIMINI (RN) Via Argenta n.c. 4
Lotto 1**PREMESSA:**

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 11/05/2022.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di **appartamento di civile abitazione** sito in Rimini (RN), frazione Corpò, via Argenta n.c. 4.
Porzione cielo terra, in più ampio agglomerato urbano (ghetto), di due livelli fuori terra. L'unità immobiliare ha accessibilità autonoma indipendente direttamente dall'area esterna di pertinenza che tuttavia non appare fisicamente delimitata. Il collegamento alla pubblica via avviene su area (mapp. 32) di fatto adibita a strada di accesso al ghetto ma catastalmente intestata a soggetti diversi.
L'appartamento è composto al pianterreno da un locale soggiorno con angolo cottura e servizio igienico adiacente. Attraverso scala interna si accede al piano superiore in cui è ubicato un unico locale adibito a camera con adiacente terrazzino a livello. Completa il perimetro del bene l'area esterna frontistante.
L'unità sviluppa 41 mq. commerciali dettagliati in seguito nella relazione.

Identificato in catasto:

- **fabbricati**: ditta intestata a – omissis - proprietario per 1/2 e – omissis - proprietario per 1/2.
Foglio 131 mappale 59 privo di subalterni, z.c. 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 38 mq. piano T-1, rendita: €. 76,18.
Coerenze: mappali 61, 57, 58 e 32 salvo altri.
- **terreni**: Foglio 131, mappale 59, ente urbano, di mq. 40
Coerenze: mappali 61, 57, 58 e 32 salvo altri.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di area con sovrastante manufatto. Bene privo di numero civico ubicato in Rimini (RN), frazione Corpò, via Argenta.
L'area, interamente recintata, è parzialmente occupata da una costruzione di un sol piano in elevazione apparentemente adibita a deposito. Manufatto composto da unico vano di circa 28,00 mq di superficie netta e mq. 32 lordi edificato su di un'area della superficie catastale di mq. 62, che si assume anche quale consistenza commerciale.

Identificato al catasto terreni: ditta intestata a – omissis -

proprietario per 1/2 e - omissis - proprietario
per 1/2.

Foglio 131 mappale 70, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 62, R.D. € 0,43, R.A. € 0,43.

Coerenze: mappali 32, 67, 73 e 71, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE: Il debitore risulta defunto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | Frazione periferica: Trattasi di località prevalentemente residenziale a margine del territorio comunale risalendo la Valmarecchia. In dettaglio il bene ricade nella parte più antica della frazione nell'ambito di agglomerato residenziale di antico impianto (ghetto) contraddistinto da una viabilità sottodimensionata e carenza di parcheggi. La località è dotata dei servizi e delle urbanizzazioni essenziali ma per una gamma più ampia e completa occorre fare riferimento alle località più sviluppate del territorio comunale o dell'adiacente centro urbano di Villa Verucchio. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Aree rurali e agglomerati urbani sviluppati lungo l'asse viario della S.P. 258 Marecchiese che risale la Valmarecchia. |

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano nella disponibilità della curatela fallimentare. Su disposizione del curatore si omette la ricerca di eventuali contratti locativi, di comodato o assimilabili in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 01/12/2022, fornite dal curatore allo stimatore, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (formalità fornite allo stimatore dal Curatore)

4.2.1. *Iscrizioni:* non rilevate

4.2.2. *Pignoramenti:* Non rilevati.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo – a favore di – OMISSIS - per il diritto di proprietà di 1/2, contro – OMISSIS - per il diritto di proprietà di 1/2 a firma di Tribunale di Rimini in data 28/12/2013 ai nn. 6491 trascritto a Rimini in data 15/01/2014 ai nn. RG. 476 - RP. 360.

_ Annotazione per sentenza di condanna esecutiva a firma del Tribunale di Rimini rep. 844 del 23/06/2015 trascritta Rimini in data 06/08/2015 ai nn. RG. 10152 - RP. 1889.

_ Seguono altre annotazioni per restrizioni riferite a beni diversi da quelli di cui si tratta.

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di – OMISSIS - per il diritto di proprietà di 1/2 a firma di Tribunale di Rimini in data 17/01/2019 ai nn. 7/2019 trascritta a Rimini in data 24/01/2022 ai nn. RG. 814 - RP. 559.



Procedura Fallimentare N. 7-1/2019
Fallimento – omissis -

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 588,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|------------------------|---------|-------|------------------|-----------------|
| Sequestro conservativo | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Fallimento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 588,00 |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice, in base al prezzo di aggiudicazione.

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/12/2022.

Allegato n. 3: Aggiornamento pregiudizievoli fornita dal curatore

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non conforme

Unità residenziale: L'ultimo ed unico titolo utile rinvenuto per la verifica di conformità dell'immobile è la sanatoria n° 14.798 del 26/09/2005 prot.

160.300 rilasciata ai sensi della L. 47/85 che per altro riguarda una porzione limitata in aderenza all'edificio principale che risulta di origine prebellica come verificato mediante visione della planimetria catastale originaria (riferita al corpo principale) datata 24/12/1939. Per l'immobile non è stata riscontrata agibilità/abitabilità o titolo equipollente (per altro all'epoca in cui è stato edificato non era autorizzazione prevista).

Rispetto all'elaborato grafico relativo a detto titolo si rilevano consistenti difformità riassumibili principalmente in

- _ è stata eliminata la scala esterna di accesso al piano primo;
- _ è stata realizzata una nuova scala interna strutturale mediante demolizione di parte del solaio interno tra i due livelli;
- _ il bagno precedentemente accessibile solo dall'esterno dell'abitazione è stato reso accessibile in forma diretta dall'interno mediante apertura di nuova porta in muratura portante e contestuale tamponamento di quella originaria esterna;
- _ il ballatoio esterno della scala originaria è stato trasformato in un balcone accessibile dalla camera del piano primo. La superficie utile calpestabile appare incrementata rispetto al ballatoio originario.
- _ sul terrazzino è presente pensilina a sbalzo in lastre ondulate con sospetta presenza di cemento amianto.

Per verificare la possibilità di regolarizzare le difformità occorre approntare una ipotesi di progetto dettagliata alla luce delle innumerevoli problematiche sia sotto il profilo urbanistico, che sismico-strutturale che igienico sanitario.

Per altro già a priori alcune delle suddette problematiche appaiono difficilmente risolvibili e comunque nell'ipotesi più favorevole richiederebbero interventi di adeguamento (strutturale e igienico sanitario) in aggiunta alle oblazioni e/o addirittura ai sanzionamenti.

Il conseguimento della legittimità nello stato di fatto attuale appare pertanto alquanto dubbio ed improbabile.

I costi prevedibili per regolarizzazioni e/o sanzionamenti, adeguamenti e/o ripristini sono stimati in misura non inferiore ad €. 12.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato

Giudice Dr. Silvia ROSSI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



legittimo).

Terreno: Nessun titolo è stato rintracciato per la legittimazione del fabbricato rilevato sull'area. Allo stato l'immobile non appare regolarizzabile. L'ipotesi di regolarizzazione del bene più ragionevole appare il ripristino dello stato dei luoghi. Per altro si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto nella copertura della costruzione.

I costi prevedibili per il ripristino (ivi compreso lo smaltimento delle lastre di copertura) sono stimati in misura non inferiore ad €. 4.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato legittimo).

Si precisa che gli importi sopra riportati sono puramente indicativi, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio.

4.3.2. Conformità catastale: *non conforme*

Entrambi i beni non sono correttamente rappresentati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nel caso dell'abitazione appare sufficiente la presentazione di variazione catastale con un costo preventivato di €. 550,00 tra onorari e diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Per quanto concerne il fabbricato accessorio sarà necessaria denuncia di nuova costruzione con pratica di aggiornamento sia al catasto terreni (tipo mappale) che fabbricati (denuncia di nuova costruzione) con un costo preventivato in € 1.500,00 tra onorari e diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Lo stimatore si astiene da ogni iniziativa in assenza di autorizzazione alla variazione da parte del Giudice e preventiva copertura dei costi quantificati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto nella copertura della costruzione accessoria sulla particella n° 70. Sul terrazzino dell'abitazione è presente pensilina a sbalzo costituita da lastre ondulate con sospetta presenza di cemento amianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (formalità fornite allo stimatore dal Curatore)

6.1 Attuali proprietari:

- dal 16/05/2011 al 01/12/2023 (data aggiornamento formalità pregiudizievoli) – OMISSIS - proprietario per 1/2 e – OMISSIS - proprietario per 1/2, in forza di successione testamentaria in morte di – OMISSIS - deceduta in data 16/05/2011, denuncia di successione rep. 1005/9990/2012 presentata all'Ufficio del Registro di Rimini il 14/05/2012, trascritto a Rimini in data 05/07/2012 ai nn. gen. 9304 part. 6168.

Successione per la quale non risulta trascritta "accettazione di eredità".



6.2 Precedenti proprietari:

- dal 23/11/2008 al 16/05/2011 – OMISSIS -, in forza di successione testamentaria in morte di – OMISSIS - deceduta in data 23/11/2008, denuncia di successione rep. 64/9990/9 presentata all'Ufficio del Registro di Rimini il 20/11/2009, trascritto a Rimini in data 17/02/2010 ai nn. gen. 2452 part. 1387.
Successione per la quale non risulta trascritta “*accettazione di eredità*” preceduta da atto notarile pubblico “*verbale di pubblicazione di testamento*” rep. 241443/27438 del 05/10/2009 a firma del notaio – OMISSIS -, trascritto a Rimini in data 15/10/2009 ai nn. gen. 17883 part. 10519.
- Da epoca antecedente – OMISSIS -.
Sulla scorta delle pregiudizievoli sopra citate e degli accertamenti svolti non è stato possibile coprire l'intero arco del ventennio non essendo stati rinvenuti i titoli relativi alla provenienza dei beni a – OMISSIS-.
E' fatta eccezione per l'area distinta con la particella n° 70 per la quale si rileva la titolarità di – OMISSIS - in forza di sentenza di acquisto per usucapione a firma del Tribunale di Rimini in data 13/07/2004 rep. 2420 trascritta a Rimini in data 05/06/2007 ai nn. gen. 9713 part. 5588.

Allegato n. 3: Aggiornamento pregiudizievoli fornita dal curatore**7. PRATICHE EDILIZIE:**

_ premessa: il nucleo originario dell'unità destinata ad abitazione risale ad epoca prebellica come attestato dalla planimetria di impianto del catasto fabbricati presentata in data 24/12/1939 e visionata dallo stimatore in data 11/05/2022. Per quanto concerne in fabbricato accessorio in separata sede sulla particella n° 70 non è stato rinvenuto alcun precedente edilizio.

_ Concessione in Sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, n° 14.798 prot. 160.300 in data 26/09/2005 in ditta – OMISSIS-.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione ai fini dell'efficacia della sanatoria sopra richiamata anche quale certificato di abitabilità/usabilità e/o agibilità dei locali interessati.

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di **appartamento di civile abitazione** sito in Rimini (RN), frazione Corpolò, via Argenta n.c. 4.

Porzione cielo terra, in più ampio agglomerato urbano (ghetto), di due livelli fuori terra. L'unità immobiliare ha accessibilità autonoma indipendente direttamente dall'area esterna di pertinenza che tuttavia non appare fisicamente delimitata. L'appartamento è composto al pianterreno da un locale soggiorno con angolo cottura e servizio igienico adiacente. Attraverso scala interna si accede al piano superiore in cui è ubicato un unico locale adibito a camera con adiacente terrazzino a livello. Completa il perimetro del bene l'area esterna frontistante. L'unità sviluppa 15,53 mq. calpestabili complessivi, con altezza interna di ml. 2,15-2,27, al pianterreno. Ulteriori mq. 13,01 calpestabili, con altezza interna di ml. 2,92 al piano primo cui si aggiungono infine mq. 4,00 circa di terrazzino.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico “*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e successive modifiche e integrazioni*” l'immobile è identificato in zona AUC3 – *Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori.*

Giudice Dr. Silvia ROSSI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



Norme tecniche ed indici: Art.53 Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale):

| Destinazione | Sup. Netta | H. | P. | Esp. | Condizioni | Sup. Lorda | Coeff. | Superficie Equivalente |
|----------------------|--------------|-----------|----|------|------------------------------|--------------|--------|------------------------|
| Soggiorno-Pranzo – K | 12,74 | 2,15-2,27 | T. | S-E | sufficienti | 40,00 | 1,00 | 40,00 |
| Bagno | 2,79 | | T. | S. | sufficienti | | | |
| Camera | 13,01 | 2,92 | 1° | S | sufficienti | | | |
| Totale: | 28,54 | | | | | | | |
| Terrazzino | 4,01 | | 1° | S | discrete | 4,00 | 0,30 | 1,20 |
| Area esterna | 10,00 | | T. | S | ordinarie | 10,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | Sup. commerciale totale arr. | | | 41,00 |

Allegato n. 5: Altra documentazione - Elaborato grafico in scala 1:100 stato di fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in muratura portante con inserimento all'interno di profilati in ferro per la realizzazione della scala interna e relativo taglio nel solaio intermedio. Per quanto desumibile copertura piana in laterocemento. Tamponamento perimetrale esterno in muratura intonacata al civile e tinteggiata. Terrazzino con soletta in latero-cemento, parapetti realizzati parte in muratura parte in metallo lavorato. Pavimentazione e battiscopa in mattonelle di gres antigelivo.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare e impianti:

Infissi esterni in p.v.c. ad anta battente e ad anta-ribalta, con vetro camera. E' presente infisso in legno solo nel bagno. Sono presenti tapparelle avvolgibili esterne solo al piano primo.

Infisso interno del bagno in legno tamburato, laccato bianco del tipo scorrevole a scomparsa.

Portone di ingresso di tipo non blindato ad anta singola in legno, alluminio e vetro.

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tinta liscia.

Pavimentazione al pianterreno in ceramica monocottura con battiscopa e rivestimento angolo cottura coordinati. Pavimentazione al piano primo in graniglia di marmo di antica concezione.

Bagno:

-pavimentazione e rivestimento in ceramica monocottura coordinati tra loro.

-termoarredo.

-sanitari di tipo sospeso e piatto con box-doccia in porcellana bianca, attacco lavatrice.

Le utenze acqua, gas ed energia elettrica sono autonome.

Non è stato possibile verificare caratteristiche dell'impianto fognario ed allacciamento alla fognatura comunale.



L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in acciaio di colore bianco, con caldaia a gas autonoma controllata da crono-termostato ambiente, posizionata in parete esterna e canna fumaria autonoma.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con macchina esterna fissata a parete.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione della documentazione fotografica allegata e diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo dei locali, premesso che in generale è valutabile sufficiente, si rilevano tracce di umidità al pianterreno il cui piano di calpestio risulta, per altro, a livello inferiore rispetto al piano stradale.

Classe energetica dell'unità: Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia la redazione finale del certificato è posticipata alla redazione della variazione catastale affinché i dati siano congruenti con quanto eventualmente verrà posto in vendita. Ciò al fine di evitare inutili aggravii di costi per la procedura legati ad una plurima redazione e presentazione che si renderebbero necessari laddove la variazione catastale mutasse gli identificativi (subalterni). Dalle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

Descrizione area con sovrastante manufatto accessorio di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 di area con sovrastante manufatto. Bene privo di numero civico ubicato in Rimini (RN), frazione Corpò, via Argenta.

L'area, interamente recintata, è parzialmente occupata da una costruzione di un sol piano in elevazione apparentemente adibita a deposito. Manufatto composto da unico vano di circa 28,00 mq. circa di superficie netta e mq. 32 circa di superficie lorda con altezza interna eterogenea tra i diversi punti di rilevamento da un minimo sotto trave di ml. 2,11 circa ad un massimo sotto trave di mq. 2,43 circa (si evidenzia piano di calpestio irregolare).

Allegato n. 5: Altra documentazione - Elaborato grafico in scala 1:100 stato di fatto)

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico “*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e successive modifiche e integrazioni*” l'immobile è identificato in zona AUC3 – *Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori.*

Norme tecniche ed indici: Art.53 *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori.*

Caratteristiche descrittive:

Struttura perimetrale in laterizio (di modesta consistenza e affidabilità strutturale) ed elementi in legno. Copertura a falda unica leggermente inclinata costituita da travi in legno e sovrastante manto in lastre di cemento amianto. Tamponamenti allo stato grezzo privi di intonaci. Interno del locale privo di finiture (pavimentazioni, intonaci) ed impianti. Portone principale in lamiera zincata, porta laterale pedonale in acciaio,



finestrelle laterali in legno. L'area è perimetrata da recinzioni eterogene in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica (lati interni) e grigliato in acciaio zincato (fronte strada)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Le informazioni relative ai comparabili sono conservate presso l'ufficio dello stimatore. Per adeguamento al formato che si sta usando le risultanze sono state convertite in valore unitario/mq. da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato del presente formato. Premesso che al momento il mercato immobiliare riferito agli immobili usati, con la cessazione dei bonusfiscali, alla concomitante contrazione del credito unita all'aumento dei tassi dei mutui, prospetta una situazione generale sostanzialmente stagnante, si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €. 1.000,00/mq. all'abitazione ed €. 200,00/mq. all'area.

8.2. Fonti di informazione

Recenti compravendite e ad integrazione agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, borsini immobiliari, valori OMI, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 41,00 | € 1.000,00 | € 41.000,00 |
| - Valore corpo: | | | € 41.000,00 |
| - Costi per ripristini, adeguamenti e regolarizzazioni | | | - 12.000,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 29.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 14.500,00 |

B. area con sovrastante manufatto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Area con manufatto | 62,00 | € 200,00 | € 12.400,00 |
| - Valore corpo: | | | € 12.400,00 |
| - Costi per ripristino | | | - 4.000,00 |
| - Valore intero: | | | € 8.400,00 |
| - Valore diritto e quota: | | | € 4.200,00 |



Giudizio di divisibilità: i beni che formano il compendio immobiliare non sono comodamente divisibili per il conseguimento di quote equivalenti.

Riepilogo valore complessivo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore complessivo |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| A | Appartamento | 41 | € 29.000,00 |
| B | Area con manufatto | 62 | € 8.400,00 |
| Totale complessivo | | | € 37.400,00 |
| Valore diritto e quota | | | € 18.700,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 3.740,00 |
| Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 33.660,00 |
| Valore diritto e quota: | € 16.830,00 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Valore dell'immobile arrotondato: | € 33.500,00 |
|-----------------------------------|-------------|

La presente relazione si compone di n.10 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. aggiornamento pregiudizievoli
4. documentazione edilizia
5. altra documentazione

Rimini 26 gennaio 2023

L'esperto stimatore
Geometra Stefano Leurini

