

LOTTO 3 - Beni in Coriano (Rn) in via Piane n°88/a

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- Grande capannone ad uso deposito, quota proporzionale sulla corte comune e cabina Enel.
- “Open space” ad uso ufficio al piano primo con locali ad uso deposito al piano seminterrato.
- “Open space” ad uso ufficio al piano primo con terrazzo al piano secondo di recente costruzione oltre a diritti sulla corte comune ad altre unità immobiliari.
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampia zona giorno con cucina, tre camere e due servizi igienici (trattasi di “alloggio del custode”).
- Autorimessa al piano terreno adatta all'alloggiamento di cinque autovetture oltre a cicli e motocicli.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato in catasto come segue:

- Catasto fabbricati:
 - Foglio 7, mappale 240, subalterno n°1, categoria catastale D/1, rendita catastale 4906,34 euro, piano terra;
 - Foglio 7, mappale 240, subalterno n°2, categoria catastale D/1, rendita catastale pari a 37.60 euro, piano terra;
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 5, categoria catastale A/10 classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale 1229.17 euro, Piani S1-1, superficie totale escluse aree scoperte 98,00 mq;
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 6 categoria catastale A/10 classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 768,23 euro, piano terra-1, superficie totale e totale escluse aree scoperte 69,00 mq
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 7, categoria a/3 classe 1, consistenza 6 vani, piano primo, superficie totale 120 mq, superficie totale esclusa aree scoperte 120 mq, consistenza 6 vani, rendita catastale 325.37 euro;
 - Foglio 7 mappale 240, subalterno 4, categoria catastale c/6, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale pari a 89,00 , rendita catastale 157,11 euro, piano primo sottostrada;
 - Foglio 7 mappale 240, subalterno 8 – Bcnc (ingresso e vano scala) comune a tutti i subalterni;
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 9 – Bcnc (vano tecnico) comune ai subalterni 5 e 6;
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 10 - Bcnc (corte) comune a tutti i subalterni;
 - Foglio 7 mappale 240 subalterno 11 – Bcnc (corte a destinazione strada) comune a tutti i subalterni.

- Catasto terreni:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

- Foglio 7 mappale 240 ente urbano di mq 3670,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Regime patrimoniale del debitore: coniugato in regime di separazione dei beni dal 29/12/1963 (registro del comune di Coriano al n.58 p. II s. A). Si allegano estratti di nascita e matrimonio in allegato n°6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Produttiva, a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio (2,0 km);
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (400 m), stazione ferroviaria (8 km), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo:

- L'immobile distinto al subalterno 1 oggetto di stima risultava parzialmente occupato da oggetti/materiale appartenenti in parte all'esecutato e in parte occupato dalla società _____, in virtù di contratto di affitto n. 9267 serie 3T del 2017, la cui sussistenza è stata comunicata al sottoscritto da parte dell'agenzia delle entrate in data 17/11/2021. Tale contratto è stato, ad ogni modo disdetto per effetto di comunicazione inviata dal curatore fallimentare in data 04/02/2022.
- L'immobile distinto al subalterno 2 risultava occupato, ovviamente, da apparecchiature Enel;
- Gli immobili distinti ai subalterni 4, 5 e 6 risultavano liberi e nella disponibilità del debitore;
- L'immobile distinto al subalterno 7 risultava occupato dal sig. _____ occupa continuativamente insieme alla famiglia.
In relazione ai subalterni 2,4, 5,6,7 si precisa che, in data 17/11/2021, su richiesta del sottoscritto, l'agenzia dell'entrate di Rimini, ha comunicato in forma scritta la

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sugli immobili oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato posteriormente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

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: Nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 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

- ISCRIZIONE del 29/03/2019 - Registro Particolare 745 Registro Generale 4679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI. Repertorio 3534/2018 del 09/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. a favore di

Importo ipoteca: 45.000,00 euro

Importo capitale: 52.270,82 euro

- ISCRIZIONE del 18/06/2020 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 6359 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 1695 del 25/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di con sede in

importo ipoteca: € 1.000.000,00;

importo capitale: € 1.125.000,00;

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 12/07/2021 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 10999, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1885 del 30/06/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6768,35 di cui € 6368,35 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	1.125.000,00	5625.00	€ 94,00	€ 5719,00
Ipoteca giudiziale	52.270,82	261,35	€ 94,00	€ 355,35
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 6368,35
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 6768,35

Elenco formalità aggiornate e note di trascrizione aggiornate al 25/09/2021 (ved. Allegato 4)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Si riporta di seguito l'analisi di conformità urbanistico/catastale, emersa dal confronto tra gli elaborati allegati ai precedenti edilizi di cui al successivo paragrafo 7, per ogni subalterno oggetto del presente elaborato peritale:

- Subalterno 1 e 2

Gli immobili sono risultati sostanzialmente conformi, ad eccezione della dicitura "deposito calzature" riportata in pianta su parte del capannone (due porzioni su tre) in realtà non

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

veritiera in quanto l'uso deposito è confermato con la differenza che il materiale contenuto è di altra tipologia.

- **Subalterno 5**

Sono emerse lievi difformità, di seguito elencate.

- 1) Distribuzione interna del piano primo differente. Non sono state realizzate le pareti di separazione finalizzate a realizzare varie stanze all'interno dell'unità immobiliare ed è stato realizzato antibagno non rappresentato in progetto. Infatti trattasi di "open space" con bagno.
- 2) Mancata rappresentazione di finestra;
- 3) Disposizione interna del piano primo sottostrada differente. Infatti sono state realizzate in maniera differente la parete/le aperture tra il vano scala comune e i locali del subalterno n°5.
- 4) Lievi difformità nelle quotature delle aperture dei locali al piano primo sottostrada e nella quotatura delle altezze
- 5) Eliminazione della parete di confine tra subalterno 4 e subalterno 5 al piano interrato;

- **Subalterno 6**

Sono emerse lievi difformità, di seguito elencate:

- 1) Distribuzione interna del piano primo differente. Non sono state realizzate le pareti di separazione finalizzate a realizzare varie stanze all'interno dell'unità immobiliare. Infatti trattasi di "open space" con bagno.
- 2) Realizzazione di pergolato con copertura non permeabile (ad oggi, a servizio del subalterno 7) sul terrazzo. Tale difformità non è sanabile, dunque deve essere rimossa con costi stimati di demolizione e smaltimento pari ad euro 2000,00.
- 3) La parete di confine con il subalterno ha andamento leggermente differente rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia

- **Subalterno 7**

Sono emerse lievi difformità, di seguito elencate:

- 1) La parete di confine tra l'unità immobiliare e la parte comune (vano scala) risulta essere in altra posizione.
- 2) Conformazione differente della parete di separazione tra il vano bagno e il vano camera (pertanto i vani risultano essere differenti rispetto a quanto legittimato).
- 3) Il generatore di calore (caldaia a camera stagna) a servizio del subalterno 7 è inserito impropriamente all'interno del subalterno n°9 che risulta essere un vano tecnico comune ai subalterni n°5 e n°6. Trattandosi di difformità non sanabile occorre ripristinare lo stato legittimo procedendo allo spostamento di tale

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

generatore di calore. Per l'effettuazione di tale operazione si stimano costi totali pari a 1500,00 euro.

Inoltre, non essendo emerso che l'occupante dell'immobile sia designato come "custode" del compendio immobiliare, si precisa che la sua occupazione risulta non legittima in virtù, appunto, del mancato ruolo assunto dallo stesso. Tale condizione, determina implicitamente un illecito edilizio.

- **Subalterno 4**

- 1) Lievi errori nella rappresentazione della rampa del subalterno 4 sia per quanto riguarda la sua conformazione sia per quanto riguarda la sua lunghezza.
- 2) Errata quotatura della porta di ingresso dell'autorimessa;

- **Subalterno 10**

La recinzione (con particolare riferimento alla porzione frontistante a via Piane) non risulta conforme all'ultimo progetto depositato.

Si precisa che per tutti i subalterni oggetto di procedura si rilevano poi lievi scostamenti relativamente alle quote esterne e alle distanze dai confini; Tale difformità è ascrivibile alle tolleranze costruttive ex art. 19 bis comma 1 bis l.r 23/04.

Le difformità di cui sopra relativamente a tutti i subalterni (ad eccezione di quelle dichiarate non sanabili) sono sanabili mediante SCIA (unica) in sanatoria CON OPERE di adeguamento (in quanto deve essere realizzato disimpegno di separazione tra ufficio e servizio igienico all'interno del subalterno 6) ai sensi degli articoli 16 bis e 17 della l.r 23/04 con corresponsione di oblazione pari a 3000,00 euro, diritti di segreteria pari a 300,00 euro e spese tecniche stimate pari a 6000,00 euro, per totali 9300,00 euro (oltre a cassa professionale e iva nelle aliquote previste dalla legge).

4.3.2. Conformità catastale

- **Subalterno 1 e 2**

Relativamente al subalterno 1, rispetto alle planimetrie catastali depositate si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Assenza in loco dei servizi igienici e dei vani ad uso ufficio/spogliatoio;
- 2) Presenza in loco di due pareti divisorie a tutta altezza finalizzate a separare l'unità immobiliare in tre porzioni;
- 3) Incongruenza tra la destinazione legittimata urbanisticamente e la destinazione catastale in quanto la prima risulta essere "deposito", la seconda "laboratorio".

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Le difformità si possono ritenere non incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

- **Subalterno 5**

Le difformità di cui al precedente paragrafo 4.3.1 non si “riflettono” tutte anche sulle planimetrie catastali, sulle quali infatti, si rileva solamente l'assenza della finestra di cui al punto 1) pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

- **Subalterno 6**

Le difformità indicata al punto 1) di cui al precedente paragrafo 4.3.1 non si “riflette” anche sulle planimetrie catastali, mentre le difformità di cui ai punto 2) e 3) sono riscontrabili anche sulla planimetrie catastale ma non incide sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

- **Subalterni 7/8/9**

Le difformità di cui al precedente paragrafo 4.3.1 non si “riflettono” tutte anche sulle planimetrie catastali, sulle quali infatti, si rileva quanto precisato al punto 2). Pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

- **Subalterno 4**

Le difformità di cui al precedente paragrafo 4.3.1, si “riflettono” anche sulla planimetria catastale ma non sono incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

Si precisa infine, per quanto riguarda tutte le unità immobiliari che in visura non è presente il numero civico corretto del fabbricato (88a). Tale incongruenza che, ad ogni modo, non è tale da produrre alcun tipo di sanzione, risulta emendabile con istanza in carta semplice da depositarsi all'agenzia del territorio con costi stimati totali pari a 150,00 euro (oltre a bolli, iva e cassa professionale vigenti al momento del deposito dell'istanza).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

L'unità immobiliare distinta al subalterno 7 è (legittimamente) unita funzionalmente al subalterno 9 e (porzione di) subalterno 6.

Fermo restando il ripristino dello stato legittimato, così come indicato ai punti 3) e 1) del precedente paragrafo 4.3.1 relativamente al subalterno 7, occorre considerare che tale disposizione dei luoghi contribuisce alla nascita di servitù di fatto a favore del sub 7 (conseguentemente a carico dei sub 5 e 6 in quanto trattasi di benc comune ai due subb) in quanto per poter accedere a tali subalterni è necessario percorrere l'unità immobiliare oggetto della presente.

Non essendo possibile convertire tali subalterni (o parte di tali subalterni) ad uso abitativo (per poi eventualmente "fonderli" all'unità immobiliare oggetto della presente), qualora si intendesse ovviare alla presenza di tali servitù (consigliabile), occorrerebbe (oltre a procedere a quanto indicato nel punto 1) del precedente paragrafo 4.3.1 relativamente al subalterno 7), tamponare la porta del subalterno 9 nella parete confinante con il subalterno 7 e aprire varco sul vano scala oltre a procedere alla realizzazione di scala interna al subalterno n°6 per permettere il collegamento diretto tra il piano primo con il terrazzo soprastante (sub 6).

Il costo di tale operazione è stimabile in euro 15.000,00.

Considerato inoltre, che il subalterno 4 risulta collegato direttamente ai locali del piano interrato del subalterno n°5, si consiglia erigere una parete tra le due unità immobiliari con costi stimati pari ad euro 2000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari distinte ai subalterni 1 e 2, subalterni 4,5,6,7,8,9,10 sono stati edificati dallo stesso stipula del rogito di cui sopra.

I
successivamente alla

7. PRATICHE EDILIZIE e ABITABILITÀ

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile

- Concessione edilizia n°618 del 15/07/1978, protocollo 2523/79
- Condono edilizio ex l. 724/94, n°registro 209 protocollo 2563 – Concessione edilizia in sanatoria 209 del 05/03/1999;
- Concessione edilizia 7842, protocollo 7842/00, progetto 214/00 del 01/02/2001
- Dia in variante a concessione edilizia di cui al precedente punto – n°35/2004 del 13/02/2004

Non sono stati reperiti presso i competenti uffici certificati di abitabilità/agibilità.

Dalla documentazione fornita dal comune di Coriano, si desume che alla DIA 35/2004 non sia seguita pratica di fine lavori e nemmeno richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità. La motivazione di tale mancanza risiede probabilmente (anche):

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

- nella non avvenuta cessione dei parcheggi pubblici (pari a 65 mq) così come disposto dalla concessione edilizia 7842/00, la quale recitava che “con atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione e la cessione del parcheggio pubblico P1 registrato a Rimini in data 18/12/2000 al numero 1709, MOD. II, trascritto in data, registro generale 160, registro particolare 125 con il quale il sig. _____ si è obbligato alla realizzazione diretta ed alla cessione gratuita a favore del comune di Coriano di mq 65,00 di parcheggio pubblico”. Tale area doveva essere ceduta entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori o comunque entro il termine massimo di validità della suddetta concessione edilizia (ad oggi scaduta);
- nella mancata piantumazione dell'area. Infatti la concessione edilizia recitava: “L'area libera intorno al fabbricato deve essere piantumata con quattro piante ad alto fusto secondo il progetto approvato e con altezza non inferiore ai 3,00 ml, scelte tra le essenze indicate nell'allegato a, elenco a-b del regolamento per la tutela del verde urbano”. Tale piantumazione, non è avvenuta;

Considerato quanto sopra, appare opportuno rendere edotto l'eventuale aggiudicatario che ai fini del conseguimento del certificato di conformità edilizia occorrerà (anche) adempiere a quanto sopra oltre, chiaramente, all'espletamento di tutti gli adempimenti burocratici.

Per le suddette operazioni si stima un importo pari ad euro 40.000,00.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- Grande capannone ad uso deposito, quota proporzionale sulla corte comune e cabina Enel.
- “Open space” ad uso ufficio al piano primo con locali ad uso deposito al piano seminterrato.
- “Open space” ad uso ufficio al piano primo con terrazzo al piano secondo di recente costruzione oltre a diritti sulla corte comune ad altre unità immobiliari.
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampia zona giorno con cucina, tre camere e due servizi igienici.
- autorimessa al piano terreno adatta all'alloggiamento di sei autovetture oltre a cicli e motocicli.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato in catasto come segue:
Il tutto è identificato in catasto al foglio 7, mappale 240 subalterno 1 (capannone), 2 (cabina enel), 3 (corte comune a tutti i subalterni), 4 (autorimessa), 5 (ufficio), 6 (ufficio con sottostanti servizi), 7 (alloggio del custode) oltre a subalterni 8,9,10,11 (parti comuni)

Destinazione urbanistica:

- **Strumenti urbanistici:**
Trattandosi di fase transitoria di salvaguardia, “convivono” due strumenti urbanistici (PRG vigente e Variante adottata)

Strumento urbanistico adottato:

P.R.G 97 VARIANTE GENERALE approvata con deliberazione di giunta provinciale n°154 del 29/07/2003 e successive varianti e prese d'atto;

Strumento urbanistico approvato:

VARIANTE SPECIFICA N°28 AL PRG – Adottato con delibera di cc 57/2021

Secondo la tavola PZ1 del PRG (valevole sia per quanto riguarda lo strumento urbanistico adottato che per quanto riguarda lo strumento urbanistico approvato) l'oggetto del presente elaborato peritale ricade in territorio urbanizzato in zona D1-23 (tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione (disciplinati dall'articolo 54 del prg).

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto del presente elaborato peritale (arrotondate). Esse vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Nel calcolo del valore dell'immobile, essendo tutte le unità immobiliari oggetto di procedura vengono inserite anche le quote proporzionali delle parti comuni (subb 8,9,10) determinate sulla base di un'ipotesi di ripartizione millesimale di tutte le unità immobiliari sulla base dei relativi metri quadrati.. Si precisa che l'area di corte considerata è quella

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

effettivamente fruibile detratta dei 65,00 da cedere al comune di Coriano ai quali si è fatto riferimento nel precedente paragrafo 7)

Alle quote proporzionali di corte vengono assegnati coefficienti pari a 0,10 fino a 25,00 metri quadri di superficie, 0,05 ai metri quadrati oltre i 25,00 mq per quanto riguarda uffici e capannone (in quanto un piazzale riveste particolare importanza nello svolgimento di una attività industriale/artigianale/direzionale (parcheggio)) , 0,02 ai metri quadrati eccedenti i 25,00 metri quadrati per quanto riguarda autorimessa (in quanto locale accessorio all'attività produttive) e all'alloggio del custode.

- **Subalterni 1 e 2**

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie capannone -Sub 1	Sup. reale lorda	1450,00	1,00	1450,00
Cabina Enel – Sub 2	Sup. reale lorda	20,00	0,10	2,00
Quota proporzionale di Sub 8	Sup. reale lorda	55,00	0.10	5,50
Corte esterna – Quota proporzionale (fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Corte esterna – Quota proporzionale (oltre25 mq)	Sup. reale lorda	1430,00	0,05	71,50
TOTALI	Sup. reale lorda	2980,00		1531,50

- **Subalterno 5**

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie ad uso ufficio (piano primo)	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Superficie ad uso servizio (piano primo)	Sup. reale lorda	8,00	0.50	4.00
Servizi al piano seminterrato	Sup. reale lorda	75,50	0,50	37,75
Quota proporzionale di Sub 8	Sup. reale lorda	5,00	0.10	0.50
Quota proporzionale di sub 9 (arrotondata)	Sup. reale lorda	2,00	0,10	0,20
Quota proporzionale di corte (fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Quota proporzionale di corte	Sup. reale lorda	90,00	0,05	4.50
TOTALI	Sup. reale lorda	275,50		119,45

- **Subalterno 6**

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie ad uso ufficio	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
Superficie ad uso servizio	Sup. reale lorda	3,00	0.50	1,50
Terrazzo	Sup. reale lorda	52,00	0,25	13,00
Quota proporzionale di sub 9 (arrotondata)	Sup. reale lorda	1,50	0,10	0,15
Quota proporzionale di Sub 8	Sup. reale lorda	4,00	0.10	0.40
Quota proporzionale di corte (fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Quota proporzionale di corte (oltre a 25 mq)	Sup. reale lorda	45,00	0,05	2,25
TOTALI	Sup. reale lorda	188,50		77.80

- **Subalterno 7**

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Quota proporzionale di Sub 8	Sup. reale lorda	6,00	0.10	0,60
Quota proporzionale di corte (fino a 25 mq) – Sub 10	Sup. reale lorda	25,00	0.10	2,50
Quota proporzionale di corte (oltre i 25 mq) – Sub 10	Sup. reale lorda	95,00	0.02	1.90
TOTALI		246,00		125,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

- **Subalterno 4**

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Autorimessa	Sup. reale lorda	89,00	0.50	44,50
Quota proporzionale di Sub 8	Sup. reale lorda	3,00	0.10	0.30
Quota proporzionale di corte (fino a 25 mq) – Sub 10	Sup. reale lorda	25,00	0.10	2,50
Quota proporzionale di corte (oltre a 25 mq) – Sub 10	Sup. reale lorda	20,00	0.02	0,40
TOTALI		137,00		47,70

N.b: non viene attribuito alcun valore al subalterno 11, in quanto trattasi, di fatto, di strada pubblica.

Caratteristiche descrittive:**Subalterni 1 e 2**

Infissi:	Serramenti esterni in ferro e vetro singolo, basculanti in ferro. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna:	Pavimentazione in cemento. Condizioni: buone.
Pareti esterne:	Struttura in cemento armato con Tamponamenti in mattoni forati non isolati Condizioni: discrete.
Impianto termico:	Impianto termico non presente.

- **Subalterno 5**

<u>Infissi:</u>	Porte interne in legno e, infissi esterni in alluminio Condizioni: buone
-----------------	---

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

<u>Pavim.interna:</u>	Piastrelle in ceramica Condizioni: buone.
<u>Paretiesterne:</u>	Struttura in cemento armato con pareti esterne in mattoni forati isolate termicamente e rivestite in materiale ceramico. Condizioni: Buone.
<u>Impiantotermico:</u>	Impianto termico costituito da scaldacqua elettrico per produzione acqua calda e stufa a biomassa per il servizio di riscaldamento. Condizioni: Buone.

- **Subalterno 6**

<u>Infissi:</u>	Porte interne in legno e, infissi esterni in alluminio Condizioni: buone
<u>Pavim.interna:</u>	Piastrelle in ceramica Condizioni: buone.
<u>Paretiesterne:</u>	Struttura in cemento armato con pareti esterne in mattoni forati isolate termicamente e rivestite in materiale ceramico. Condizioni: Buone.
<u>Impiantotermico:</u>	Impianto termico non presente.

- **Subalterno 7**

<u>Infissi:</u>	Porte interne in legno e infissi esterni in alluminio. Condizioni: buone
<u>Pavim.interna:</u>	Piastrelle in ceramica Condizioni: buone.
<u>Paretiesterne:</u>	Struttura in cemento armato con pareti esterne in mattoni forati isolate termicamente e rivestite in materiale ceramico. Condizioni: Buone.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Impiantotermico: Impianto termico costituito da caldaia a camera stagna per produzione di acqua calda e servizio di riscaldamento (impianto di emissione a radiatori)
Impianto di raffrescamento in pompa di calore con split.

- **Subalterno 4**

Infissi: Porte interne in legno e, infissi esterni in alluminio
Condizioni: buone

Pavim.interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: buone.

Paretiesterne: Struttura in cemento armato con pareti esterne in mattoni forati isolate termicamente e rivestite in materiale ceramico.
Condizioni: Buone.

Impiantotermico: Impianto termico non presente.

Parti comuni – Sub 8

Infissi: Serramenti esterni in alluminio e vetro doppio
Condizioni: sufficienti

Pavim. interna: Pavimentazione in ceramica.
Condizioni: buone.

Pareti esterne: Struttura in cemento armato con Tamponamenti in mattoni forati non isolati
Condizioni: discrete.

Impianto termico: Impianto termico non presente.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

La tabelle che seguono riepilogano in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato.

- **Subalterni 1 e 2**

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Capannone (1)	1300,00	6,00 (min), 7,00 (max)	N-S-W-E	Discrete
Corte esterna – quota proporzionale (2) – Sub 10	1320,00	-	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – sub 8 (3)	50,00	variabile	-	Discrete
Cabina Enel – Sub 2 (4)	13,00	3.00	N-S-W-E	Discrete
Totale (1) + (2) + (3) + (3) + (4)	2683,00			

- **Subalterno 5**

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
“Open space ”piano primo	68,00	3.00	N-NE-E	Discrete
Bagno+disimpegno	4.50	3.00	S	Discrete
Totale locali principali (1)	72,50	-	N-NE-E	
Servizi al piano terra - (2)	66,00	2.40		Discrete
Quota proporzionale di corte comune Sub 10 (3)	05,00	-	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – sub 8 (4)	4,00	-	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – sub 9 (5)	1,00	3,00	-	Discrete
TOTALI (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	248,50			

- **Subalterno 6**

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Open space piano primo	52,00	3.01	NO-O	Discrete
Bagno	3,00	3.01	N	Discrete
Totale locali principali (1)	55,00			
Terrazzo piano primo	45,00	-	N-NO-O	Discrete
Quota proporzionale di corte comune – sub 10 (2)	65,00	-	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – sub 8 (3)	3,00	Variabile	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – sub 9 (4)	1,00	3,00	-	Discrete
TOTALI (1) + (2) + (3) + (4)	169,00			

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

- **Subalterno 7**

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Soggiorno/pranzo/cucina	37,00	3,00	SO-S-SE	Buone
Bagno	6,50	3,00	SE	Buone
We	5,00	3,00	N	Buone
Vano caldaia (da ripristinare)	2,60	3,00	-	Buone
Camera	18,00	3,00	SE	Buone
Camera	14,80	3,00	SE	Buone
Camera	11,00	3,00	SE	Buone
Corridoio	6,50	3,00	-	Buone
Totale locali abitativi – Sub 7 (1)	101,40	-		
Quota proporzionale parti comuni - Sub 8 (2)	5,00	Variabile	NO	Buone
Quota proporzionale di corte comune (3) Sub 10	115,00	-	-	Buone
TOTALI (1) + (2) + (3) + (4)	221,40			

- **Subalterno 4**

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Totale autorimessa – Sub 4 (1)	78,00	2,38	NO	Discrete
Quota proporzionale di corte comune (2)	40,00	-	-	Discrete
Quota proporzionale parti comuni – Sub 8 (3)	2,00	Variabile	-	Discrete
TOTALI (1) + (2) + (3)	120,00			

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 (i punti di presa fotografica sono indicati al di sopra delle planimetrie catastali agli atti, nonostante, come relazionato nei precedenti paragrafi, non siano pienamente rispondenti allo stato dei luoghi).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente produttiva a confine con zona prevalentemente agricola/residenziale, risultano vicino a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) e non distante dalle principali infrastrutture di collegamento/strade principali.

Inoltre risultano facilmente raggiungibili e fruibili da parte di mezzi pesanti oltre a disporre di ampia area di manovra e funzionale al carico e scarico delle merci.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente ai primi anni 80 ed è stato realizzato con finiture ordinarie e, considerata l'epoca di realizzazione, pur risultando in discreto stato di conservazione, appare necessitante di interventi manutentivi.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica:

- per i “capannoni (produttivi) tipici” nel comune di Coriano in zona E1 “Suburbana/FRAZIONI” valori medi compresi tra 485,00 €/mq e 700,00 €/mq (valori relativi al secondo semestre 2021).
- per gli edifici commerciali nel comune di Coriano in zona E1 “Suburbana/FRAZIONI” valori medi compresi tra 1350,00 €/mq e 2100,00 €/mq (valori relativi al secondo semestre 2021);
- per gli edifici residenziali nel comune di Coriano in zona E1 “Suburbana/FRAZIONI” valori medi compresi tra 1400,00 €/mq e 2050,00 €/mq (valori relativi al secondo semestre 2021);

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita (per ogni tipologia di immobile), paragonabili a quelli oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e delle singole unità immobiliari oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima i seguenti valori:

- **490,00 €/m² per subalterni 1 e 2**
- **1500,00 €/m² per i subalterni 5, 6 e 4;**
- **1700,00 €/m² per il subalterno 7;**

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Coriano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, calcolate in precedenza e dei valori di mercato al metro quadrato ottenuti così come esplicitato nel precedente paragrafo.

Riepilogo

Unità immobiliare	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Sub 1 + sub 2	1531,50	€ 490,00	€ 750.435,00
Sub 5	119,45	€ 1.500,00	€ 179.175,00
Sub 6	77,80	€ 1.500,00	€ 116.700,00
Sub 7	125,00	€ 1.700,00	€ 212.500,00
Sub 4	47,70	€ 1.500,00	€71.550,00
TOTALI	1901,45		€ 1.330.360

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 133.036,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 1.197.324,00

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 1.197.000,00

Relazione creata in data Lotto 03 - 01/04/2022
Codice documento: E118-2021-000087- 003

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima, ad oggi, non può essere considerato divisibile in quanto l'alienazione separata dei

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

beni comporterebbe un uso non legittimo degli immobili, considerando che trattasi di uffici e residenza realizzati in funzione dell'edificio principale a destinazione produttiva.

La presente relazione si compone di 20 pagine (venti) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Attestato di prestazione energetica.

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi