
TRIBUNALE DI RIMINI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N 37-2/2017

[REDACTED]

Giudice Delegato Dott.sa FRANCESCA MICONI

Curatore Dott.sa RAFFAELLA D'ELIA

C.T.U. Geom. STEFANO TOSI BRANDI



INCARICO

Il sottoscritto geom. Stefano Tosi Brandi con [REDACTED], tecnico iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Rimini, redige la seguente relazione di stima.

PREMESSA

Beni appartenenti alla procedura FALLIMENTO N.37-2 /2017

In capo al sig.

- [REDACTED]

Rif.1 – Appartamento posto in edificio condominiale con altre unità abitative ed accessorie in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Rif.2 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Rif.3 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Rif.4 - Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Rif.5 – Terreno Agricolo (corte di fabbricato abitativo) in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 827;

Rif.6 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 825;

Rif.7 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1317;

Rif.8 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1319;

Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino (ang S.S. Adriatica);
C.T. Fg.97, part. 328;

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 05-10-2018.



DESCRIZIONE

Nb: le consistenze sono determinate in relazione ai manufatti riscontrabili nelle planimetrie catastali e nell'elaborato allegato all'istanza di condono edilizio presentata al comune di Rimini (di cui si darà conto nel corso della relazione), mediante sommario rilievo di controllo delle dimensioni indicate negli elaborati relativi

Rif.1 - Unità immobiliare abitativa posta al piano terra di edificio di tre piani elevati e più unità in Comune di Rimini (RN), via Consolare San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di appartamento al piano terra con accesso diretto dalla corte e precisamente composto da porticato e due vani accessori (cantina e ripostiglio) nonché soggiorno, due camere, due servizi igienici, cucina e disimpegno notte.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie di mq.187,65 lordi.

Rif.2 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di locale di deposito al piano terra con accesso diretto da corte esterna composto da unico vano.

Il tutto per una superficie di mq.36,18 lordi.

Rif.3 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di locale di deposito al piano terra con accesso indiretto da corte esterna ovvero previo passaggio attraverso altro corpo di fabbrica (abusivo) costruito in aderenza. L'unità è composta da unico vano di superficie mq.29,57 lordi.

Rif.4 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di locale di deposito al piano terra con più accessi, diretto e indiretto da corte esterna e previo passaggio attraverso altro corpo di fabbrica (abusivo) costruito in aderenza. L'unità è composta più vani uno principale ed ad altri due piccoli secondari, il tutto per una superficie mq.69,01 lordi.



Rif.5 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'unità abitativa in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 827;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di terreno utilizzato come area giardino cortilizio posto sul retro dell'unità abitativa ed accessibile da SS San Marino n.20 indirettamente tramite passaggio su corte di altra proprietà. Terreno di superficie mq.81.

Rif.6 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'area cortilizia mapp.le 831 in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 825;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di lingua di terreno raggiungibile da Consolare SS San Marino n.20 ora utilizzato come strada di collegamento agli altri fondi da coltivare. Il tutto di superficie mq.437. Particella gravata da servitù di passaggio.

Rif.7 – Terreno Agricolo posto contigualmente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1317;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di fascia di terreno posta in aderenza al corso d'acqua (ramo torrente Ausa), ora coltivato a erba medica raggiungibile da Consolare SS San Marino n.20 passando attraverso altri terreni della stessa proprietà. Terreno di superficie mq.1.843.

Rif.8 – Terreno Agricolo posto contigualmente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1319;

Piena proprietà per la quota di 2/15 di ampio terreno agricolo posto a ridosso del lotto con i manufatti a deposito, ora coltivato a erba medica raggiungibile da Consolare SS San Marino n.20 da altri terreni confinanti. Terreno di superficie mq.24.836. Particella gravata da servitù di passaggio.

Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino (ang S.S. Adriatica);
C.T. Fg.97, part. 328;

Piena proprietà per la quota di 2/30 di piccolo residuo di terreno agricolo isolato da altri terreni di proprietà derivato da frazionamento per precedente esproprio pubblico



per la realizzazione dello svincolo stradale innesto SS San Marino/SS Adriatica.
Terreno di superficie mq.100.

TITOLARITA' (omologa per tutti i beni descritti da Rif.1 a Rif.8)
e confini

Rif.1 - Unità immobiliare abitativa posta al piano terra di edificio di tre piani elevati e più unità in Comune di Rimini (RN), via Consolare San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

confinante con:

Particella n.83, 829, 828, 827, 399, del catasto terreni salvo altri.

Rif.2 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

confinante con:

Particella n.830, 829, 40, 399, 825, 1319, del catasto terreni salvo altri.

Rif.3 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

confinante con:

Particella n.830, 829, 40, 399, 825, 1319, del catasto terreni salvo altri.

Rif.4 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

confinante con:

Particella n.830, 829, 40, 399, 825, 1319, del catasto terreni salvo altri.

Rif.5 - Terreno Agricolo posto in aderenza all'unità abitativa in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 827;

confinante con:

Particella n.40, 828, 329, 399, del catasto terreni salvo altri.



Rif.6 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'area cortilizia mapp.le 831 in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 825;

confinante con:

Particella n.831, 399, 323, 103, 1317, 1319, del catasto terreni salvo altri.

Rif.7 – Terreno Agricolo posto contiguamente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1317;

confinante con:

Particella n.1320, 1330, 831, 825, 1317, del catasto terreni salvo altri e corso d'acqua (ramo di torrente Ausa).

Rif.8 – Terreno Agricolo posto contiguamente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1319;

confinante con:

Particella n.830, 829, 40, 399, 825, 1319, del catasto terreni salvo altri.

I beni sopra indicati oggetto di fallimento, risultano intestati ai seguenti soggetti:

- [REDACTED]
(proprietà per 5/15)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/15)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/15)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/15)
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 2/15)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/15)

Le unità immobiliari (da Rif.1 a Rif.8) vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

Piena proprietà per la quota di 2/15.



Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino (ang S.S. Adriatica);
C.T. Fg.97, part. 328;

Particella n.326, 841, strada SS San Marino del catasto terreni salvo altri.

Il bene sopra indicato oggetto di fallimento, risulta intestato ai seguenti soggetti:

- [REDACTED]
(proprietà per 5/30)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/30)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/30)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/30)
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 2/30)
- [REDACTED]
(proprietà per 2/30)
- [REDACTED]
(proprietà per 15/30)

L'unità immobiliare (Rif.9) viene posta in vendita per i seguenti diritti:

Piena proprietà per la quota di 2/30.

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

Persona fisica. Trattasi di beni personali pervenuti in forza di denuncia di successione in morte del padre sig. [REDACTED]

CONSISTENZA

Le tabelle che seguono riepilogano in forma schematica la composizione e consistenza dell'immobile nonché successiva trasformazione in superficie convenzionale (superficie commerciale) sulla base della quale verrà effettuato il calcolo del valore del bene:

Rif.1 - Unità immobiliare abitativa posta al piano terra di edificio di tre piani elevati e più unità in Comune di Rimini (RN), via Consolare San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;



SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	CONFORMITA URBANISTICA	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Soggiorno, cucina, bagno,camera, disimp.notte, wc, camera	98,16	SI	2,80	Terra	medie	1,00	98,16
Portico	36,59	SI	2,94	Terra	medie	0,50	12,30
Cantina, ripostiglio, ripostiglio	52,90	SI	2,94	Terra	medie	0,75	39,68
TOTALE	187,65						150,14

Rif.2 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Locale di deposito	36,18	2,50	Terra	scarse	1,00	36,18

Rif.3 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Locale di deposito	29,57	2,85/3,30	Terra	scarse	1,00	29,57

Rif.4 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
--------------	--------------------	---------	-------	------------	----------------------	--------------------------



Locale di deposito	69,01	3,10/3,78	Terra	scarse	1,00	69,01
--------------------	--------------	-----------	-------	--------	------	--------------

Rif.5 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'unità abitativa in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 827;

SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Terreno agricolo	81		Terra	Verde a giardino del fabbricato abitativo	1	81

Rif.6 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'area cortilizia mapp.le 831 in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 825;

SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Terreno agricolo	437		Terra	strada carraia sterrata di accesso ad altri fondi	1	437

Rif.7 – Terreno Agricolo posto contiguamente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1317;

SUPERFICIE REALE LORDA E COMMERCIALE

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Terreno agricolo	1.843		Terra	Terreno agricolo coltivato ad erba medica	1	1.843



Rif.8 – Terreno Agricolo posto contigualmente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1319;

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Terreno agricolo	24.836		Terra	Terreno agricolo coltivato ad erba medica	1	24.836

Rif.9 – Terreno Agricolo isolato rispetto ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino,
C.T. Fg.97, part. 328;

DESTINAZIONI	SUPERFICI LORDE	ALTEZZA	PIANO	CONDIZIONI	COEFF EQUIVALENTE	SUPERFICI COMMERCIALI
Terreno agricolo	100		Terra	Piazzale in terra battuta	1	100

CORRISPONDENZA CATASTALE

Rif.1 - Unità immobiliare abitativa posta al piano terra di edificio di tre piani elevati e più unità in Comune di Rimini (RN), via Consolare San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Catasto Fabbricati (C.F.)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Zona Cens.	Consistenza	Rendita €.
97	40	13	A/4	4	3	6,5 vani	300,78

L'unità di cui sopra è difforme nella sua rappresentazione grafica per quanto alla mancanza di una apertura posta tra il ripostiglio accessibile dal portico ed un altro piccolo ripostiglio adiacente, nonché per il tamponamento di apertura interna di collegamento da quest'ultimo ripostiglio ed i vani dell'appartamento. Le difformità non sono comunque sostanziali dal punto di vista della rendita catastale.

Rif.1 Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part.	Qualità.	Superficie mq.
97	40	ENTE URBANO	307



Rif.2 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Catasto Fabbricati (C.F.)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Zona Cens.	Consistenza	Rendita €.
97	831	1	C/2	3	3	33 mq.	68,88

Rif.3 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Catasto Fabbricati (C.F.)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Zona Cens.	Consistenza	Rendita €.
97	831	2	C/2	3	3	27 mq.	57,17

Rif.4 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Catasto Fabbricati (C.F.)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Zona Cens.	Consistenza	Rendita €.
97	831	3	C/2	3	3	61 mq.	129,17

Rif.2-3-4

Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part.	Qualità.	Superficie mq.
97	831	ENTE URBANO	766

Rif.5 - Terreno Agricolo posto in aderenza all'unità abitativa in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 827;

Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie	. R.D.	R.A



97	827	AREA RURALE		81		
----	-----	-------------	--	----	--	--

Rif.6 – Terreno Agricolo posto in aderenza all'area cortilizia mapp.le 831 in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 825;

Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie	. R.D.	R.A
97	825	SEMINATIVO	1	437	3,80	3,39

Rif.7 – Terreno Agricolo posto contiguamente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1317;

Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie	. R.D.	R.A
97	1317	SEMINATIVO	1	1.843	16,05	14,28

Rif.8 – Terreno Agricolo posto contiguamente ad altri terreni di proprietà in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.T. Fg.97, part. 1319;

Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie	. R.D.	R.A
97	1319	SEMIN-ARBOR	1	24.836	248,02	205,23

Rif.9 – Terreno Agricolo isolato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino,
- C.T. Fg.97, part. 328;

- Catasto Terreni (C.T.)

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie	. R.D.	R.A
97	328	SEMINATIVO	1	100	0,87	0,77

Sul fondo (Rif.2-3-4) sono poi presenti ulteriori manufatti quali un box -locale di deposito e tettoie costruite in aderenza ai locali di cui sopra ma NON LEGITTIMABILI e che quindi non vengono considerati e dovranno essere rimossi.

La consistenza è stata sommariamente verificata a vista ma non sono stati eseguiti rilievi topografici per una più accurata verifica della stessa e dei confini di proprietà.



CORRISPONDENZA URBANISTICA

Rif.1 - Unità immobiliare abitativa posta al piano terra di edificio di tre piani elevati e più unità in Comune di Rimini (RN), via Consolare San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Rif.2 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Rif.3 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Rif.4 - Unità Locale di Deposito al piano terra in corpo staccato in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Le unità di cui ai Rif. 1,2,3,4 sono legittimate in forza di Permessi edilizi quali:

-Costruzione Prebellica e prog.1229/1968 del 01/07/1968 per quanto al Rif.1.

-Condono Edilizio L.47/85 - Reg. 28355 – SANATORIA n.25493 del 18.01.2005 per il Rif.1. (per difformità al prog sopracitato)

-Condono Edilizio L.47/85 - Reg. 5605- SANATORIA n.25493 del 18.01.2005 per i Rif.2-3-4.(per costruzione in toto)

Le costruzioni in oggetto risultano conformi ai permessi abilitativi sopracitati.

SUL FONDO (FG.97, PART. 831) SONO INOLTRE PRESENTI ULTERIORI MANUFATTI QUALI UN BOX-LOCALE DI DEPOSITO E TETTOIE PER UNA CONSISTENZA DI CIRCA MQ.57 ED UN'ALTEZZA MEDIA DI ML.2,45 COSTRUITE IN ADERENZA AI LOCALI DI CUI SOPRA MA NON LEGITTIMABILI E CHE QUINDI NON VENGONO CONSIDERATI E DOVRANNO ESSERE RIMOSSI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Rif.1 – Appartamento posto in edificio condominiale con altre unità abitative ed accessorie in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,
C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali:



Struttura: Muratura portante perimetrale e pilastri centrali oltre a muri di irrigidimento trasversali.
Solai in laterocemento;

Copertura: Parte a falde con manto di tegole per quanto al corpo centrale di tre piani elevati, e parte a terrazza praticabile sulla porzione porticata;

Tamponamenti: Interni di vani in laterizio da cm. 8 intonacati e finiti al civile.

Infissi: esterni in legno e vetro camera con oscuranti in avvolgibili in plastica, oltre ad inferriate in ferro anti-intrusione montate esternamente.

Pavimentazione: in ceramica di varie dimensioni;

Impiantistica : l'unità è allacciata a tutte le utenze quali acqua, gas, luce.

Finiture: per quanto agli ambienti abitativi principali di tipo medio basso con pareti tinteggiate a tempera nelle stanze e piastrelle di ceramica nei bagni. I vani accessibili dal portico invece presentano finiture di bassa fattura con pavimenti in cattivo stato di manutenzione e pareti con presenza di muffe.

L'area cortilizia è caratterizzata da un marciapiede perimetrale in battuto cementizio e rullato di ghiaia e terra. La recinzione è formata da una cancellata in ferro sul confine stradale, mentre non vi sono recinzioni sui confini laterali essendo attiguo a terreni agricoli.

Rif.2 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Struttura: Muratura portante perimetrale e solaio di copertura in laterocemento e soprastante guaina isolante;

Infissi: Serranda in ferro scorrevole e finestra in ferro e vetro;

Pavimentazione: in lisciata di cemento;

Impiantistica : l'unità è allacciata ad utenza di energia elettrica.

Finiture: di pessimo grado con evidenti lesioni nelle murature, e priva di intonaci interni;

Rif.3 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Struttura: Muratura portante perimetrale e solaio di copertura in legno e coppi;

Infissi: non presenti

Pavimentazione: assente ovvero terra pressata;

Impiantistica : nessuna.



Finiture: di pessimo grado con evidenti lesioni nelle murature, e priva di intonaci interni;

Rif.4 - Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Struttura: Muratura portante perimetrale e solaio di copertura in ETERNIT;

Infissi: non presenti;

Pavimentazione: assente ovvero terra pressata;

Impiantistica : nessuna.

Finiture: di pessimo grado con evidenti lesioni nelle murature, e priva di intonaci interni;

Rif.5 – Terreno Agricolo (corte di fabbricato abitativo) in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 827;

Trattasi di terreno adibito a giardino ovvero a prato;

Rif.6 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 825;

Trattasi di terreno agricolo a forma irregolare ed allungata ovvero posto tra diverse altre particelle ed utilizzata perlopiù per l'accesso e la lavorazione di altri fondi;

Rif.7 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1317;

Trattasi di terreno agricolo a forma irregolare ed allungata posto adiacentemente a corso d'acqua , attualmente coltivato ad erba medica;

Rif.8 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1319;

Trattasi di terreno agricolo a forma irregolare posto adiacentemente alla corsia di ingresso autostrada casello Rimini sud, attualmente coltivato ad erba medica;

Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino ang.S.S.Adriatica,

C.T. Fg.97, part. 328;



Trattasi di terreno agricolo a forma triangolare posto adiacentemente al corsia di immissione tra SS.Adriatica e SS San Marino, facente attualmente parte di un più grande piazzale in terra e ghiaia rullata- **ATTUALMENTE OGGETTO DI ESPROPRIO DA PARTE DI ENTE AUTOSTRADE**

STATO DI OCCUPAZIONE

Rif.1 – Appartamento posto in edificio condominiale con altre unità abitative ed accessorie in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.U.Fg.97, part. 40, sub.13;

Rif.2 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Rif.3 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Rif.4 - Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Rif.5 – Terreno Agricolo (corte di fabbricato abitativo) in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 827;

Rif.6 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 825;

Rif.7 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1317;

Rif.8 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1319;

Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino (ang S.S. Adriatica);

C.T. Fg.97, part. 328;

Tutti i beni risultano attualmente nella disponibilità del debitore e dei relativi comproprietari, l'unità abitativa Rif.1 è attualmente occupata dalla signora [REDACTED] comproprietaria per 5/15.

PROVENIENZE VENTENNALI :

Tutti i beni sono intestati alla attuale proprietà in forza di Successione n.82 Vol.39 del 08.11.2001 in morte di [REDACTED]



Il sig. ██████████ nel ventennio precedente era unico proprietario a seguito di atto notarile del Notaio dott. Mario Zaccarini in Rimini rep.n.22976, matr.n.14225 del 23.10.1982, di divisione con il fratello ██████████.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non risultano Formalità Pregiudizievoli a nome degli intestatari in riferimento ai beni oggetto della presente perizia, salvo una servitù a favore di HERA S.P.A. di passaggio acquedotto e fognatura insistente sulle particelle 831-825-1319-1317 (atto Not. DiTaranto Mariangela in Morciano di Romagna rep.16873/6107 del 02.07.2018).

STIMA

Criterio di stima : sintetico comparativo.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima sovraesposte, tenuto conto

_dell'ubicazione degli immobili;

_del livello e grado di finitura dei fabbricati;

_dello stato di manutenzione e conservazione dei medesimi;

_della natura, consistenza, giacitura del terreno;

_della consistenza dei beni;

_della situazione del mercato immobiliare attuale ed in particolare delle caratteristiche e consistenza della domanda e dell'offerta.

Dopo aver effettuato una attenta e puntuale ricerca di mercato mediante

_attività di indagine presso operatori ed agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona;

_ricerca di immobili simili offerti in vendita;

_acquisizione di informazioni presso l'Agenzia del Territorio ed in particolare verificando valori OMI primo semestre 2018 e V.A.M. anno 2017.

_consultazioni borsini immobiliari.

Valutati tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali reperite, premesso che al momento il mercato immobiliare in generale è sostanzialmente stagnante, si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, di attribuire all'immobile un valore unitario di Euro **1.500,00** €/mq. per il fabbricato abitativo, Euro **700,00** €/mq. per i fabbricati locali di deposito e **8,00** €/mq. per i terreni agricoli.



I valori ricavati si intendono comunque al netto di spese necessarie per rimozione degli immobili abusivi su corte del mapp.le 831, nonché per la rimozione della copertura in eternit del sub. 3 mapp.le 831 e relativa nuova in materiali compatibili.

Detti valori scaturiscono dall'adeguamento dei prezzi riscontrati per immobili usati in condizioni NORMALI offerti in vendita nelle adiacenze, trovando conferma nell'area della forbice indicata dal rilevamento OMI per il primo semestre 2018 per Fascia Periferica/zona Grotta Rossa-Villaggio Primo Maggio, tipologia Abitazioni di tipo economico e Box. Il suddetto valore è riferito allo stato conservativo normale (valido per immobili usati). Anche per i terreni, coltivati a erba medica, il valore assunto è comunque in linea con i valori delle varie colture riscontrabili nella tabella V.A.M. della Provincia di Rimini (fonte agenzia delle entrate anno 2017).

LOTTO UNICO Rif.1 + Rif.3

Rif.1 – Appartamento posto in edificio condominiale con altre unità abitative ed accessorie in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore Potenziale	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Reale
Rif.1 Unità immob. abitativa	150,14 mq.	1.500,00	225.210,00	nessuno	€ 225.210,00

Rif.2 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.1;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.2 Unità immob. Loc. di deposito	36,18	700,00	nessuno	€.25.326,00

Rif.3 – Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.U.Fg.97, part. 831, sub.2;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.3 Unità immob. Loc.di deposito	29,57	700,00	nessuno	€. 20.699,00

Rif.4 - Unità Locale di Deposito in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20



C.U. Fg.97, part. 831, sub.3;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.4 Unità immob. Loc.di deposito	69,01	700,00	Rimozione copertura in ETERNIT con rifacimento di nuova in materiale compatibile a corpo €.4000	€. 44.307,00

Rif.2-3-4 – Area cortilizia in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20

C.T. Fg.97, part. 831;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.2-3-4 Area cortilizia			MANUFATTI ABUSIVI da rimuovere Spese per rimozione con smaltimento A CORPO €5.000	-€. 5.000,00

Rif.5 – Terreno Agricolo (corte di fabbricato abitativo) in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 827;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.5 area cortilizia-giardino	81,00	30		€. 2.430,00

Rif.6 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 825;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.6 terreno strada sterrata accesso altri fondi	437,00	8		€. 3.496,00

Rif.7 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1317;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.7 terreno agricolo ad erba medica	1.843,00	8		€. 14.744,00

Rif.8 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino n.20,

C.T. Fg.97, part. 1319;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.8 terreno agricolo ad erba medica	24.836,00	8		€. 198.688,00

Rif.9 – Terreno Agricolo in Comune di Rimini via Strada Rimini San Marino,

- C.T. Fg.97, part. 328;

Identificativo lotto	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Detrazione per costi eliminazione difformità	Valore Lotto
Rif.8 terreno agricolo a piazzale	100	8		€. 800,00

-Rif.1-2-3-4-5-6-7-8 valore €.225.210,00 +25.326,00 + 20.699,00 + 44.307,00 -
5.000,00 + 2.430,00 + 3.496,00 + 14.744,00 + 198.688,00= €.529.900,00

-Rif.9 = €. 600,00

Deprezzamento del 20% (per assenza di garanzie per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria)

€.529.900,00- 20% = €. 423.920,00

Valore finale di stima da Rif 1 a Rif.8 = €. 423.920,00 arrotondato ad €. 425.000,00 (euro quattrocentoventicinquemila/00).

Valore finale di stima da Rif 9 = €. 800,00 arrotondato ad €. 1.000,00 (euro mille/00).

Prezzo base d'asta della quota di 2/15 (da Rif.1 a Rif.8) posta in vendita:

€. 425.000,00 x 2/15 = €.56.666,67 arrotondato ad **€.60.000,00 (euro sessantamila/00)** , si omette la quota del rif.9 (ovvero 2/30 di €.1000,00) in quanto ampiamente ricompreso nella arrotondamento dei Rif.da 1 a 8.

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

La presente relazione si compone di num.21 pagine compresa la copertina oltre agli allegati di seguito elencati:

-Allegato n°1 Prog.n.1229/68 del 01.07.1968;

-Allegato n°2 Stato di fatto Condono SANATORIA n.25493 del 18.01.2005;



- Allegato n°3 Estratto di Mappa;
- Allegato n°4 Planimetrie;
- Allegato n°5 Visura Catastale;
- Allegato n°6 Docum. Fotografica;
- Allegato n°7 C.D.U;
- Allegato n°8 Elenco espropri autostrada;
- Allegato n°9 "Quesiti particolari".
- Allegato n°10 Vista dall'alto.

Rimini lì 14-Febbraio-2019

L'esperto stimatore

Geom. Stefano Tosi Brandi



QUESITI PARTICOLARI

1)- Verifica divisibilità dei beni in ordine alla quota di 2/15 e 2/30;

Gli immobili non sono divisibili.

Terreni divisibili con frazionamenti e costi per tale operazione nell'ordine di €.1.600,00 da dividersi in quote. Ovvero $2/15$ di 1.600=213,33 + iva ed imposte di Legge.

2)- Considerazioni e valori in ordine alla vendita in unico blocco o lotti distinti;

In considerazione:

- dell'indivisibilità dei fabbricati;
- della posizione dei terreni, posti a ridosso dell'abitazione;
- delle aggiuntive spese di frazionamento;
- della scarsa appetibilità che avrebbe una particella a vocazione agricola priva di manufatti per il ricovero di attrezzi e/o altro utile alla conduzione del fondo.

il sottoscritto perito ritiene assolutamente conveniente trattare la vendita in un unico blocco.

3)- Destinazione Urbanistica del terreno.

-TERRENO AGRICOLO gravato da prescrizioni di vario tipo quali verde di protezione ecologica, strade e parcheggi di urbanizzazione ed altro meglio descritto nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

Rimini lì 14-Febbraio-2019

L'esperto stimatore

Geom. Stefano Tosi Brandi
