
TRIBUNALE DI RIMINI
CIVILE

Esecuzione Forzata
Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna spa c.f. 00182270405
contro
XXXX

N. Gen. Rep. **000259/15**

Giudice Dr. ssa **Letizia Bocchini**
Custode Giudiziario **Avv. Romina Vaccarini**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Aurelio Lucarelli
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 167
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 54
C.F. LCRRLA56R22C268X - P.Iva 03167440407*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Montalti 13
telefono: 0541781191
cellulare: 3356349392
fax: 05411574217
email: aureliolucarelliarch@gmail.com*



**Beni in Bellaria-Igea Marina (Rimini) via Marconi 1
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare sito in Bellaria-Igea Marina (Rimini), frazione Cagnona, V. Marconi 1, composto da:
- appartamento e uffici (a), su tre livelli: piano interrato, terra e primo, composta da due subalterni;

- area urbana edificata (b) con strutture precarie ad uso artigianale.

L'immobile (a) nasce come fabbricato di tipo residenziale nel quale una porzione è stata adibita ad uffici a servizio dell'azienda ittica che vi operava.

In tempi più recenti, cessata l'attività artigianale, alcuni locali sono stati adibiti nuovamente all'uso residenziale, senza tuttavia modificare la destinazione d'uso.

I due subalterni sono stati ricavati frazionando l'immobile sulle linee naturali costituite dalle ripartizioni interne e sono separati fra loro da semplici porte, una nel piano interrato e una nel piano primo.

Dal punto di vista qualitativo vi sono differenze fra i due subalterni in quanto al piano terra del sub. 2 si trova l'ampio locale adibito a cella di refrigerazione e tutti gli impianti tecnici sono nel piano interrato, mentre il sub 1, ristrutturato in tempi più recenti, ultimo 2010, presenta caratteristiche abitative superiori.

A seguito di occupazione abusiva l'immobile è stato danneggiato e spogliato prima che tornasse nella disponibilità della procedura, ragione per la quale lo scantinato è allagato da circa 10 cm di acqua per la mancanza degli impianti di sollevamento e dell'alimentazione elettrica.

Allo stato attuale l'immobile è da riattare e non è immediatamente utilizzabile.

Sull'area (b) destinata alle lavorazioni ittiche vi sono due edifici.

Il più grande, di circa mq 112, è in muratura con telaio di copertura metallica, priva di manto. Il secondo è un prefabbricato metallico con copertura in ondulina metallica della superficie complessiva di mq 82.00.

Un terzo edificio, anch'esso condonato e visibile nelle planimetrie catastali, della superficie di circa mq 60 era già stato demolito alla data del primo sopralluogo del 2017. Il complesso edilizio (a) ha una consistenza di circa mq 1.091; il terreno (b) sviluppa una superficie recintata di mq 715 e una superficie edificata di mq 194.

Identificato in catasto fabbricati:

intestato a intestata a XXX con sede in NOVARA, XXXX:

- Proprietà per 1/1 - foglio 1 mappale 134 **subalterno 1**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 10.5 vani, Superficie catastale totale mq 242; Totale escluse aree scoperte mq 232, posto al piano T-S1-1, - rendita: Euro 1.301.47. Derivante da VARIAZIONE del 27/05/1982 protocollo n. RN0085140 in atti dal 08/09/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 3818.1/1982)
Coerenze: mapp. 131 sub 5/6, mapp. 134 -area urbana bcnc-, stessa ditta, mapp 129 altra ditta , via Marconi 1.
- Proprietà per 1/1 - foglio 1 mappale 134 **subalterno 2**, categoria A/10, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 109 vani, posto al piano T-S1-1, - rendita: Euro 1.156,86.
Derivante da VARIAZIONE del 27/05/1982 protocollo n. RN0085140 in atti dal 08/09/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 3818.1/1982)
Coerenze: mapp. 131 sub 5/6, mapp. 134 -area urbana bcnc-, stessa ditta, mapp 129 altra ditta , via Marconi.
- Proprietà per 1/1 foglio 1 mappale 4064 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 373, - reddito agrario: 2,32, - reddito domenicale: 1,64. Derivata

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



da FRAZIONAMENTO del 09/07/1994 in atti dal 09/07/1994 (n. 3142.1/1994)
Coerenze: Via Marconi, mapp. 134/133, stessa ditta; mapp. 4065/136, altra ditta
Note Il mappale è suddiviso da una recinzione che ritaglia parte dell'area all'uso dei sub 1 e 2. La parte residua è utilizzata quale strada di accesso alle varie corti e al mappale 133

- Proprieta' per 1/1 - al Fg. 1, mapp. 133, Z. C. 1, Cat. D/7, superficie catastale 733, Rendita € 1.234,33
Derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/1989 protocollo n. 17552 in atti dal 24/02/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1022.1/1989)
Coerenze: mapp.4064 stessa ditta, mapp .952/127/4241/137/138 altre ditte
Note Nell'Estratto di Mappa risultano accatastati tre manufatti, due dei quali sono presenti nelle posizioni indicate, mentre il terzo sul lato mare non era più presente già dai primi rilievi del 2017.

Note Quanto al QUESITO 1, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:
- le visure catastali (all. 02);
- le visure ipotecarie aggiornate (all. 03)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: centro commerciale (ottimo), cinema (ottimo), scuola elementare (ottimo), negozio al dettaglio (buono), asilo nido (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Rimini, Cesenatico., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale.
Collegamenti pubblici (km): autobus (km1), ferrovia (km 1.2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, del 4 marzo 2022, l'immobile risultava libero e nella disponibilità del Custode

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: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA SPA C.F. 02089911206, contro "XXX srl" c.f.XXXX**, a firma di Maria Chiara Scardovi notaio in Cesena in data 30/12/2002 ai nn. 93134/7409 iscritto a Rimini in data 15/01/2003 ai nn. R.part. 119 R.gen. 648 importo ipoteca: euro 1.550.000.00
importo capitale: euro 775.000.00
Annotazione n. 1583 del 25/07/2018 (Restrizione dei beni).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Cassa dei Risparmi

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



di forlì e della Romagna spa c.f. 00182270405 contro XXX srl c.f. XXX7 a firma di Tribunale di Rimini in data 14/08/2015 ai nn. R.part. 3520 R.gen. 2015 trascritto a Rimini in data 17/09/2015 ai nn. R.part. 7274 R. gen. 11494 - 1.annotazione n. 1584 del 25/07/2018 (Restrizione dei beni).
Riferito limitatamente a: l'atto interessa la particella 131 limitatamente al sub 9, oltre che i mapp.li 133-4064-134 suble sub 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2.5. Creditori intervenuti- cancellazioni:

Equitalia Centro S.p.A. del 15.03.2016, per € 7.833,74

* Gli onorari riferiti alla cancellazione delle formalità saranno determinati e liquidati dal Giudice.i (oltre iva e oneri di legge)

Formalità	Importo	Val. min Ipoteca €	Diritto fisso	Costo total
		200,00		
		0,50%		
ipoteca volontaria	€ 4.500.000,00		€ 35,00	€ 35
ipoteca volontaria	€ 3.517.000,00		€ 35,00	€ 35
Pignoramento R.P. 7368			€ 294,00	€ 294
TOTALE				€ 364
ONORARI	n° formalità	3	*	

Detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità, aggiornato al 31/10/22, è allegato al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 1: nello scantinato sono state realizzate modifiche alle tramezzature;

al piano terra è stata realizzata una tramezzatura all'interno del soggiorno originario, ricavando uno vano aggiuntivo ad uso studio/letto

Sub. 2: lo scantinato presenta la distribuzione originariamente indicata nella Sanatoria, tuttavia la stanza ad uso cantina, accessibile da scala esterna, non è suddivisa secondo quanto indicato. Al piano primo il lastrico solare, che separa la proprietà da quella confinante al mapp. 925, è stata trasformata in terrazza praticabile.

Per regolarizzare le piccole difformità interne sarà sufficiente eliminare le incongruenze o procedere a sanatoria per difformità interne, il cui costo è presuntivamente quantificabile in € 2.000,00 al netto delle spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Non conforme per le ragioni esposte al punto precedente.

Occorre regolarizzare le discrepanze mediante aggiornamento delle planimetrie catastali (a carico della procedura).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 07/04/2010 ad oggi in forza di:
0

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



ata 07/04/2010 ai nn. 134980 trascritto a Cesena in data 05/05/2010 ai nn. R.part. 6864
R.gen. 3910

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX XXX proprietario dal 30/11/2011 al 07/04/2010 in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Tribunale di Rimini in data 28/02/2000 ai nn. 2600 trascritto a Rimini in data 11/07/2001 ai nn. R.part. 8137 e R. gen.5632 Atto successivamente rettificato trascritto il 24/12/2002 ai nn. 18216/11426. Riferito limitatamente a: L'atto riguarda le particelle 134 e 4064.
XXXXXX. snc p.i. XXXXX proprietario dal 18/05/1981 al 30/11/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Paolo Giunchi notaio in Cesena in data 18/05/1981 ai nn. 15094 trascritto a Rimini in data 08/06/1981 ai nn. R.part. 4347 R.gen. 3575
Riferito limitatamente a: L'atto interessa solo parte del mappale 134.
XXXXXXXX. snc p.i. XXX proprietario dal 09/11/1981 al 30/11/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Rimini in data 30/11/2000 ai nn. 2601 trascritto a Rimini in data 11/07/2001 ai nn. R.part. 8138 R.gen. 5633
Riferito limitatamente a: L'atto riguarda la sola particella 133
XXXX c.f. XXXXX e XXXXXX c.f. XXXXXXXX proprietario da data antecedente il ventennio al 15/05/1981, in forza di atto di compravendita
Riferito limitatamente a: L'atto interessa una parte del mappale 131 precisamente il sub 1, successivamente soppresso.
XXXXXX c.f. XXXX proprietario da data antecedente il ventennio al 09/11/1981 in forza di atto di compravendita a firma di Paolo Giunghi notaio in Cesena in data 09/11/1981 ai nn. 16659 trascritto a Rimini in data 05/12/1981 ai nn. R.part.8421 R.gen. 682B
Riferito limitatamente a: L'atto riguarda la sola particella 133.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2987/B per lavori di ristrutturazione edilizia intestata
· Concessione Edilizia in Sanatoria presentata il 27/09/1986, rilasciata il 20/10/2003.

Descrizione compendio immobiliare di cui al punto A

Ispezionato e rilevato una prima volta in occasione del sopralluogo del settembre 2017, svolto per redigere la presente stima, è stato nuovamente ispezionato per costatarne le condizioni all'attualità, nel nuovo sopralluogo del 5/04/2022, in quanto nel frattempo l'immobile era stato occupato senza titolo. Liberato nella primavera 2022, si constatava che nel frattempo l'immobile era stato vandalizzato e spogliato di ogni impianto utile, privandolo anche dell'impianto di sollevamento delle acque meteoriche presente nel piano interrato, ragione per la quale l'interrato risultava allagato per una altezza di circa 10 cm e parte delle gronde in rame della copertura risultavano asportate.

L'unità abitativa sub.1, ristrutturata l'ultima volta nel 2010, presentava ottime caratteristiche estetiche e funzionali, con discreta qualità complessiva in rapporto all'epoca di costruzione.

A seguito dei danni arrecati, occorre rinnovare a fondo l'intera U.I. sostituendo la centrale termica (asportata), l'impianto elettrico, gli infissi, persiane e porte che presentano marcati segni di usura e danneggiamenti. L'unità sub. 2 che costituiva la zona uffici e impianti dell'azienda ittica nel frattempo è stata adibita ad abitazione limitatamente al primo piano, nei locali destinati a uffici.

Gli interventi di trasformazione condotti senza titolo hanno portato alla realizzazione del locale cucina all'interno di uno dei due uffici, dal quale si può accedere all'ex lastrico solare che divide l'unità edilizia da quella adiacente di altra proprietà (estranea al compendio immobiliare).

Nella camera da letto e in altri vani del piano terra sono presenti cospicue macchie di muffa, forse dovute all'assenza di riscaldamento o piccole infiltrazioni dal tetto.

Il locale igienico ha dimensioni esigue, con doccia pavimento.

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



Anche l'unità immobiliare sub.2 deve essere rinnovata e adeguata alle normative vigenti per essere resa fruibile, con cambio ad uso abitativo se necessario.

Gli edifici presenti sulla particella al mappale 133, sviluppano una superficie di mq 82.00 e 112.00, mentre quello demolito, seppur condonato presentava una superficie di circa 60 mq.

Gli edifici non hanno alcun pregio edilizio. Per tale motivo non se ne è considerato il valore, preferendo considerare il valore legato all'edificabilità dell'area consentita dalle norme attuali, con I.e. 0.7, che genera un potenziale edificatorio teorico di circa mq 500.

Per la complessità della normativa vigente si è reso necessario sviluppare un confronto puntuale con gli Uffici del Comune di Bellaria Igea Marina (ultimo 25/10/22). Nell'incontro i tecnici hanno confermato che la normativa richiede che sia sviluppata preliminarmente una proposta edilizia, da concertarsi puntualmente con la P.A. per essere sottoposta a Convenzione (IUC). Solo all'esito del confronto sarà possibile determinare con precisione gli ambiti di trasformazione della destinazione d'uso (oggi in Cat. A/7), potendosi ipotizzare un uso di tipo residenziale, rimandando all'All. 4.1 per una più puntuale descrizione e comprensione.

Data l'incertezza complessiva e il continuo mutare delle norme edilizie e urbanistiche in base alle quali è stata stimata la capacità e desunto il potenziale valore, sarà cura del potenziale acquirente sviluppare adeguati accertamenti preliminarmente alla gara di aggiudicazione.

L'edificio è stato costruito nel 1960, modificato negli anni 80/82, condonato e parzialmente ristrutturato nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 ml al piano terra; circa 2,20 ml al primo piano e 2.35 ml al piano scantinato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoRUE vigente: in forza di delibera C.C. n.60 del 04.11.2021 l'immobile è identificato nella zona AUC.MR1 Ambiti urbanizzati di recupero e rigenerazione urbanistico-edilizia

Norme tecniche ed indici: Art. 2.15 bis

Interventi unitari Convenzionati IUC.

Interventi ammessi in base alle modalità art.2.6 commi 5 e 6. Gli interventi di NC, M, DR sono ammessi fino a:

Uf 0,70 mq. di SC/mq di Sf

Sa = min 20% max 65% della SU

Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore

CONSISTENZA				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
Sub. 1 P. Interrato				
Dis. 1	Sup. reale netta	5,03	0,50	2,52
Dis. 2	Sup. reale netta	9,05	0,50	4,53
Sgombero	Sup. reale netta	52,25	0,50	26,13
deposito	Sup. reale netta	10,64	0,50	5,32
Anti bagno	Sup. reale netta	1,74	0,50	0,87
W.c.	Sup. reale netta	3,13	0,50	1,57
Calpestabile Tot. .P. Int..	Sup. reale netta	81,84		
Muri	Sup. reale netta	19,33	0,55	10,63
Tot. Sub. 1 P. Int. Sup. reale lorda		101,17		51,55
Sub. 1 P. T.				
Ingr.	Sup. reale netta	7,55	1,00	7,55
Studio	Sup. reale netta	13,67	1,00	13,67
Sogg. Pranzo	Sup. reale netta	31,00	1,00	31,00
Zona Cottura	Sup. reale netta	8,77	1,00	8,77
Dis. Z. Notte - Vano scala	Sup. reale netta	10,12	1,00	10,12
Dis. Z. Notte	Sup. reale netta	2,21	1,00	2,21
Wc	Sup. reale netta	4,82	1,00	4,82
Calpestabile Sub. 1 P. T.	Sup. reale netta	78,14		

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



Esecuzione Forzata N.000259/15
Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna spa c.f. 00182270405 contro XXXX

Muri	Sup. reale netta	11,92	1,10	13,11
Tot. Sub. 1 P. T. Sup. reale lorda		90,06		91,25
Sub. 1 P. 1				
Dis. Vano Scala Z. N.	Sup. reale netta	12,49	0,35	4,37
Letto 1	Sup. reale netta	23,60	0,35	8,26
Letto 2	Sup. reale netta	11,58	0,35	4,05
Letto 3	Sup. reale netta	10,02	0,35	3,51
Wc 1	Sup. reale netta	7,24	0,35	2,53
Wc 2	Sup. reale netta	9,10	0,35	3,19
Rip.	Sup. reale netta	5,51	0,35	1,93
<i>Calpestabile Tot. 1° P. 1</i>		<i>79,54</i>		
Muri	Sup. reale netta	10,22	0,38	3,88
Tot. Sub. 1 P.1° Sup. reale lorda		89,76		31,72
Balcone	Sup. reale netta	29,45	0,25	7,36
Tot. SUB. 1 Sup. reale lorda		310,44		181,89
Sub. 2 P. Int				
Cantina	Sup. reale netta	15,25	0,35	5,34
Corridoio	Sup. reale netta	5,89	0,35	2,06
Centrale termica	Sup. reale netta	3,94	0,35	1,38
Ripostiglio	Sup. reale netta	10,92	0,35	3,82
<i>Calpestabile Tot. P.inT.</i>		<i>36,00</i>		
Muri	Sup. reale netta	9,91	0,38	3,77
Tot. Sub. 2 P. Int. Sup. reale lorda		45,91		16,37
Sub. 2 P. T.				
Cella Frigo	Sup. reale netta	42,80	0,50	21,40
Ing. Scala	Sup. reale netta	8,35	1,00	8,35
<i>Calpestabile Tot. 1° P. B</i>		<i>51,15</i>		
Muri	Sup. reale netta	8,42	1,10	9,26
Tot. Sub. 2 P. T. Sup. reale lorda		59,57		39,01
Sub. 2 P. 1				
Scala Dis.	Sup. reale netta	4,90	0,40	1,96
Ufficio 1 (sogg. Pranzo z.c.)	Sup. reale netta	12,52	0,40	5,01
Ufficio 2 (Letto)	Sup. reale netta	13,94	0,40	5,58
Wc	Sup. reale netta	3,02	0,40	1,21
<i>Calpestabile Tot. 1° P C</i>		<i>34,38</i>		
Muri	Sup. reale netta	8,32	0,44	3,66
Tot. Sub. 2 P. 1 Sup. reale lorda		42,70		17,41
Terrazzo (Lastrico)	Sup. reale netta	17,17	0,20	3,43
Tot. SUB. 2 Sup. reale lorda		265,82		76,22
Corti comuni ai Sub. 1-2				
Corte, parte mapp. 134 recintata	Sup. reale netta	20,51	0,10	2,05
Corte, parte mapp. 134 (strada)	Sup. reale netta	109,00	0,02	2,18
Corte, parte mapp. 4064 recintata ≤ 25mq	Sup. reale netta	25,00	0,10	2,50
Corte, parte mapp. 4064 recintata ≥ 25mq	Sup. reale netta	235,71	0,02	4,71
Mapp. 4064, strada	Sup. reale netta	124,56	0,02	2,49
TOT. Sub. 1 - 2 - Corti		514,78		13,94
TOT. immobile e Corti		1.091,04		272,05
Area Edificata al Mapp. 133		Sup. reale netta	715,00	€ 135.850,00

Caratteristiche descrittive sub. 1/2

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: da sistemare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina
Vaccarini Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente,
rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Riscontrate le caratteristiche peculiari degli immobili che formano il compendio, costituenti un unicum edilizio composto dal fabbricato esistente con i suoi due subalterni e dal terreno utilizzato in origine quale sede delle lavorazioni dell'azienda, si considerano le diverse caratteristiche degli immobili e delle corti, come meglio e più dettagliatamente esposto in All. 4.1, al quale si rimanda.

Nota LA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA NON E' GESTITA DAL SOFTWARE IN USO - Tribù Office, pertanto per sviluppare i necessari conteggi sono state utilizzate tabelle in formato excel, riportate separatamente in allegato 4.1) unitamente alle grafiche e alle tabelle dei conteggi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Confronto di Mercato Immobiliare, Comparabili nella zona entro un raggio di 2 km, Borsini immobiliari; FIAIB, desunti dai prezzi in offerta delle pubblicazioni immobiliari presenti in rete, oltre che per conoscenza diretta dell'estimatore..

8.3. Valutazione corpi

A. Compendio Immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Il conteggio con il quale è stato desunto il valore unitario assegnato alle unità catastali e ai terreni è richiamato in All. 4.1, come da sottostante riassunto.

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Unità immobiliare sub. 1	181.89	€1.100,00	€200.077,46
Unità immobiliare sub. 2	76.22	€1.100,00	€83.847,06
Corti comuni ai sub 1-2	13.94	€1.100,00	€15.330,04
Terreno mapp. 133	715.00	€190,00	€135.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio immobili	272,05	€299.254,56	€299.254,56
A1	Terreno mapp.	715,00	€135.850,00	€135.850,00
	Tot. Lotto 2		€651.086,29	€435.104,56

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €43.510,10

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€391.594,10

IN CIFRA TONDA

€390.000,00

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina
Vaccarini Perito: Arch. Aurelio Lucarelli



Spese che restano a carico dell'aggiudicatario

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ipotizzate (escluse spese tecniche, diritti e bolli):	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00

La presente relazione si compone di pagine 9, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Relazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione Agenzia del Territorio
4. Documentazione edilizia
- 4.1 Analisi del Mercato Immobiliare locale, valutazioni e stima
5. Restituzione grafica rilievi

Relazione lotto 002 creata in data 31/10/2022
Codice documento: E118-15-000259-002

il perito
Arch. Aurelio Lucarelli

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

