



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
SEZIONE UNICA CIVILE



Causa Civile

promossa da:



XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



R.G. 189/2020



Giudice Dr.ssa Maria Saieva



RELAZIONE PERITALE OMISSIS



Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini

*iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407*

*con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467*

email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Saieva

Perito: Geom. Marco Franchini

1/12



PREMESSA

8) *“Stimi il valore locativo mensile di tutti i beni immobili facenti parte del compendio ereditario”. (Come da verbale di udienza del 17/02/2022).*

Come fissato in sede di udienza in data 17 Marzo 2022 le operazioni peritali hanno avuto inizio, presso il mio studio in via Gambalunga n.28/a, Rimini.

INTRODUZIONE

Nel corso della riunione il CTU ha letto i quesiti posti dal Giudice e ha preso conoscenza dei fatti, ascoltando con attenzione le prime asserzioni in merito.

La prima riunione si è conclusa alle ore 9,35.

A seguito dei controlli effettuati dal sottoscritto presso gli uffici Comunali competenti è emerso che gli immobili identificati al Foglio 26 part. 408 subb 1 e 5 risultano privi di licenza o di concessione rilasciata in sanatoria, per cui è stata depositata istanza, per il prosieguo delle operazioni peritali.

Concordata la possibilità di valutare comunque tali beni, considerata la possibilità di regolarizzarli, è stato concordato con le parti un nuovo appuntamento per il giorno 13/07/2022 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di causa sito a Rimini in Via San Vito n.85, dove però, oltre ad alcune riprese fotografiche esterne dei beni, non è stato possibile effettuare gli opportuni rilievi e misurazioni al fine di poter accertare l'effettivo stato dei luoghi e procedere al completamento delle operazioni peritali, a causa dell'opposizione del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che ha impedito l'accesso ai luoghi.

A seguito di tale evento è stato necessario effettuare un'ulteriore istanza al Giudice chiedendo di poter proseguire le operazioni peritali sulla base della documentazione reperita fin ora, oltre ad una proroga per l'invio della bozza peritale alle parti e il deposito dell'elaborato finale entro e non oltre il 14/10/2022. Concessomi tale richiesta si prosegue con le operazioni peritali.

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da fabbricato urbano diviso in tre appartamenti, fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, un magazzino per prodotti agricoli e un terreno agricolo, siti in Comune di Rimini, in via San Vito n.85, e precisamente:

- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 26 particella 408 sub 1 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani rendita 248,67, piano T;
- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 26 particella 408 sub 2 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale 165,78, piano T;
- immobili per funzioni produttive connesse alle attività agricole posti al piano terra, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al

XX

foglio 26 particella 408 sub 3 zona censuaria 3, categoria D/10, rendita catastale 585,20, piano T;

- un magazzino per prodotti agricoli posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 26 particella 408 sub 4 zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 193 mq, rendita catastale 408,67, piano T;
- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 26 particella 408 sub 5 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 349,38, piano 1;
- un terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 26 particella 410, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 15.236,00 mq, reddito dominicale € 153,44, reddito agrario € 125,90.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Vista la documentazione agli atti, in relazione alle osservazioni prodotte, si ritiene di accettare l'osservazione del Geom. Roberto Ferrini, relativa all'indicazione sullo stato di occupazione degli immobili e sull'errore di battitura.

1) “esaminata la documentazione agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici dei RR.II., accerti la titolarità in capo alle parti dei beni immobili elencati alla pagina 2 dell'atto di citazione”;

Esaminata la documentazione agli atti, a seguito delle ricerche effettuate posso elencare quanto segue:

Tutti i beni oggetto della presente procedura risultano in proprietà ai sig.ri
XX
in ragione di ¼ ciascuno come da certificato catastale e da dichiarazione di successione (già in atti).

(Documentazione catastale Allegato 2).

Si segnala, come osservato dal CTP Geom. Roberto Ferrini, che “durante il sopralluogo del 13/07/2022 è emerso che il sig. xxxxxxxxxxxx, unitamente alla propria famiglia, o quanto meno alla moglie anch'essa presente, occupi il fabbricato principale nella parte relativa al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 26 mappale 408 subalterno 1, altresì occupi i fabbricati ad uso deposito attrezzi, legnaia, ripostiglio, cantina, preparazione e lavorazione prodotti agricoli e ad uso magazzino per prodotti agricoli distinti al medesimo Catasto al Fg. 26, mappale 408, subalterni 3 e 4, l'ingresso e la centrale termica posti al piano terra distinti al medesimo Catasto al Fg. 26, mappale 408, subalterno 6, oltre che la corte identificata al subalterno 7 e quest'ultima con attrezzi e mezzi atti all'agricoltura. È altresì emerso che anche il terreno agricolo è utilizzato dal Sig. xxxxxxxxxxxx, con colture varie, orticole e serre mobili, come emerge anche dai rilievi fotografici e per l'attività in cui era intento anche in occasione del sopralluogo medesimo”.

Giudice Dr.ssa Maria Saieva

Perito: Geom. Marco Franchini

4/12

2)“indichi le trascrizioni e le iscrizioni precedenti a quella della domanda di divisione (ove le parti non abbiano provveduto, indichi tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti alla data dell'accertamento) effettuate contro le parti in relazione ai beni di cui sopra, identificando gli eventuali aventi causa e creditori privilegiati iscritti, anche ai fini di cui all'art. 2825 co. 4 c.c. e dell'integrazione necessaria del contraddittorio; ove risultino esservi aventi causa e creditori iscritti, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;

- Trascrizione a favore dei sig.ri XX, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritta a Rimini in data 13/05/2016, registro particolare 4012, registro generale 6495;

- Trascrizione a favore dei sig.ri XX, contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritta a Rimini in data 26/06/2019, registro particolare 6316, registro generale 9546;

- Trascrizione a favore dei sig.ri XX, contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, domanda giudiziale – divisione giudiziale, trascritta a Rimini in data 15/10/2020, registro particolare 8256, registro generale 12369;

(Documentazione ipotecaria Allegato 3).

3)“descriva dettagliatamente i beni immobili, dandone rappresentazione grafica e fotografica”;

Gli immobili in oggetto sono siti a poca distanza dal centro abitato di Bellaria Igea Marina, frazione del Comune di Rimini e sorgono su un'area sulla quale vengono esercitate principalmente attività agricole.

I fabbricati risalgono circa agli anni '50 e sono stati realizzati con finiture dell'epoca e pertanto, allo stato, necessitano di ristrutturazione.

Il compendio ereditario in oggetto si compone precisamente da:

- tre appartamenti facenti parte di un edificio “principale” a carattere residenziale;
- alcuni fabbricati adiacenti per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
- un magazzino per prodotti agricoli;
- un terreno agricolo coltivato.

Tutti gli edifici come già menzionato, si presentano in una condizione di pessimo stato manutentivo, si possono ravvisare distaccamenti dell'intonaco esterno dovuti agli agenti atmosferici e da umidità di risalita del terreno.

Le coperture degli immobili residenziali sono costituite da tegole marsigliesi, mentre parte dei fabbricati adibiti a funzioni produttive presentano anche coperture in lastre di eternit, differente invece la copertura del magazzino, costituita da un telone impermeabile.

Sono presenti sul posto anche altri manufatti non segnalati presso il Comune di Rimini, costituiti da due strutture in metallo senza copertura poste sul retro dei fabbricati ed un capanno in lamiera e teloni con copertura in lastre di eternit sul fronte, utilizzato come ricovero muletto o mezzi simili.

Manufatti abusivi che dovranno essere demoliti.

Il terreno di consistenti dimensioni, si presenta in parte arato, in parte coltivato a orto, totalmente pianeggiante e su di esso insiste una serra per la coltivazione.

Si precisa che non è stato possibile effettuare un rilievo all'interno dei fabbricati a causa dell'opposizione del sig. xxxxxxxxxxxx, pertanto, non è possibile dare un giudizio sullo stato manutentivo dei locali interni né se la disposizione dei locali corrisponda perfettamente con le tavole reperite presso gli uffici competenti, o siano presenti eventuali opere abusive da dover ripristinare.

Di seguito si descrive la conformazione di tutti gli immobili in base alle planimetrie reperite.

(Documentazione catastale Allegato 2).

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 1 è composto da una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere da letto, per una superficie lorda complessiva di circa mq 82,89.

Si fa presente che le stanze menzionate non sono tutte direttamente comunicanti in quanto separate da un vano comune costituito da un ingresso, vano scale e centrale termica, come meglio rappresentato nella documentazione catastale all'allegato 2.

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 2 è composto da ingresso, una cucina, un disimpegno, un bagno e una camera per una superficie lorda complessiva di circa mq 37,81.

- Appartamento al piano primo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 5 è composto da, cucina, tinello, disimpegno, bagno e tre camere per una superficie lorda complessiva di circa mq 105,43, oltre a balcone di circa mq 7,59.

È presente anche un sottotetto che dalle tavole sembra inaccessibile.

- Immobili per funzioni produttive connesse alle attività agricole posti al piano terra identificati in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 3 composti da, area preparazione e lavorazione prodotti agricoli, ripostiglio, cantina, deposito attrezzi, due locali a destinazione legnaia e w.c., per una superficie lorda complessiva di circa mq 126,03.

- Magazzino per prodotti agricoli al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 4 composto da un unico locale per una superficie lorda complessiva di circa mq 202,50.

- Terreno agricolo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 410 per una superficie di mq 15.236,00.

(Documentazione fotografica Allegato 1).

4)“Ove risulti che i beni da dividere siano privi di licenza o di concessione ad edificare o di concessione rilasciata in sanatoria, ovvero non risulti copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o, in alternativa a quanto sopra, le parti non producano dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell’opera è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;

Come già menzionato in precedenza, a seguito dei controlli effettuati presso gli Uffici Comunali competenti, in ordine ai beni da periziare, è emerso che i beni identificati al NCEU del Comune di Rimini al foglio 26, particella 408, subalterno 1 e subalterno 5, sono privi di licenza o di concessione ad edificare o di concessione rilasciata in sanatoria.

In accordo con le parti e a seguito dell’invito dell’Ill.mo Giudice ad interloquire sulla questione, si è proceduto comunque alla valutazione di tali beni visto e considerata la possibilità di sanatoria degli stessi a seguito di un incontro presso l’ufficio condono del Comune di Rimini.

5)“Stimi il valore di mercato attuale dei beni immobili; nel far ciò, dovrà detrarre da ciascun immobile i costi di sanatoria di eventuali opere abusive o di demolizione di abusi non sanabili”;

Di seguito si elencano in tabella tutte le superfici dei singoli immobili e il costo al mq delle diverse tipologie e destinazione dei fabbricati, ai fini del calcolo del loro valore di mercato.

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 1:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	82,89	1,00	82,89
	Sup. reale lorda	82,89		82,89

Considerati gli elementi emersi nell’analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 850,00 €/mq.

Valore di mercato $\rightarrow 850,00 \times 82,89 = € 70.456,50$

Arrotondamento $\rightarrow € 70.450,00$

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 2:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	37,81	1,00	37,81
	Sup. reale lorda	37,81		37,81

Considerati gli elementi emersi nell’analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 850,00 €/mq.

Valore di mercato $\rightarrow 850,00 \times 37,81 = € 32.138,50$

Arrotondamento → € 32.100,00

- Appartamento al piano terra primo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 5:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	105,43	1,00	105,43
balcone	Sup. reale lorda	7,59	0,30	2,27
	Sup. reale lorda	113,02		107,70

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 850,00 €/mq.

Valore di mercato → $850,00 \times 107,70 = € 91.545,00$

Arrotondamento → € 91.500,00

- Immobili per funzioni produttive connesse alle attività agricole posti al piano terra identificati in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 3:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio preparazione prodotti agricoli	Sup. reale lorda	65,50	1,00	65,50
Locali legnaia	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
Cantina	Sup. reale lorda	10,50	0,50	5,25
Ripostiglio	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Deposito attrezzi	Sup. reale lorda	26,50	0,70	18,55
	Sup. reale lorda	126,50		101,30

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 250,000 €/mq.

Valore di mercato → $250,00 \times 101,30 = € 25.325$

Arrotondamento → € 25.300,00

- Magazzino per prodotti agricoli al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 4:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	202,50	1,00	202,50
	Sup. reale lorda	202,50		202,50

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 100,00 €/mq.

Valore di mercato → $100,00 \times 202,50 = € 20.250,00$

Arrotondamento → € 20.000,00

Terreno agricolo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 410:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	15.236,00	1,00	15.236,00
	Sup. reale lorda	15.236,00		15.236,00

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 5,00 €/mq.

Valore di mercato $\rightarrow 5,00 \times 15.236,00 = € 76.180,00$

Arrotondamento $\rightarrow € 76.000,00$

Il totale del valore di mercato del compendio ereditario risulta essere:

$70.450,00 + 32.100,00 + 91.500,00 + 25.300,00 + 20.000,00 + 76.000,00 = € 315.350,00$

A seguito di un colloquio presso l'ufficio condono del Comune di Rimini è emerso che all'interno della pratica di condono richiesta per uno dei tre appartamenti e per i locali adibiti a funzioni produttive connesse alle attività agricole, è possibile inserire anche il fabbricato privo di legittimazione, concludendo così la sanatoria in essere.

I costi relativi alla conclusione della pratica risultano essere i seguenti:

OBLAZIONE

(Mq netti di tutti gli ambienti compreso sottotetto con $H > 1.80$ mt) $\times 0,60 \times 25.000 \text{ £} \times 0,50 \times 0,50 = \text{Oblazione}$

$(mq 342,00 \times 0,60) \times 25.000 \text{ £} \times 0,50 \times 0,50 = \text{£ } 1.282.500$

Le riduzioni del 60% e del 50% vengono applicate in quanto la sanatoria è stata richiesta come fabbricato rurale, come meglio spiegato in seguito.

$\text{£ } 1.282.500 + \text{£ } 50.000$ (costi per sottotetto con $H < 1,80$ mt) $= \text{£ } 1.332.500$.

Essendo la domanda di condono, presentata in data posteriore al 01/04/1986 bisogna procedere ad una maggiorazione del 2% ogni mese trascorso dalla data indicata.

In questo caso specifico è da considerarsi solo un mese, pertanto, verrà applicata una maggiorazione del 2% al valore dell'oblazione sopra calcolata:

$\text{£ } 1.332.500 + 2\% = \text{£ } 1.359.150$;

Su tale somma, sono stati versati in data 17/04/1986 $\text{£ } 369.000$ da detrarre al calcolo dell'oblazione:

$\text{£ } 1.359.150 - \text{£ } 369.000 = \text{£ } 990.150$

Trasformazione in €: $\text{£ } 990.150 : 1936,27 = € 511,37$

A tale somma vanno sommati gli interessi legali a partire dalla data del 01/04/1986 fino alla data di chiusura del condono.

Non potendo prevedere tale data, per comodità il calcolo verrà effettuato sull'ultimo giorno dell'anno corrente, che risulta essere pari ad € 690,48:

$€ 511,37 + € 690,48 = € 1.201,85$ (Totale oblazione);

DIRITTI DI SEGRETERIA $\rightarrow € 258,23$

TOTALE $\rightarrow € 1.201,84 + € 258,23 = € 1.460,08$

Valore arrotondato del compendio ereditario decurtato dei costi per la conclusione della sanatoria:

€ 315.350,00 – € 1.460,08 = € **313,889,92**

Valore arrotondato € 313.900,00

Come precedentemente menzionato, il condono in oggetto è stato richiesto considerando il fabbricato come rurale, in quanto il proprietario risultava essere un imprenditore agricolo.

Se ad oggi le condizioni di chi detiene i beni risultassero diverse e si volesse trasformare tali immobili da fabbricato rurale ad urbano, le strade da percorrere sono due:

- 1) Nel caso di perdita dei requisiti oggettivi (ettari di terreno), o soggettivi (essere imprenditore agricolo), avvenuta prima del 29/03/2011, per la parte di fabbricati ad uso abitativa rurale occorrerà presentare una comunicazione per la trasformazione, pagando una sanzione pari ad € 500,00, mentre per la parte di immobili adibita a funzione agricola occorrerà presentare una pratica SCIA redatta da un tecnico di fiducia;
- 2) Nel caso in cui la perdita dei requisiti oggettivi o soggettivi sia avvenuta in data posteriore al 29/03/2011, come in questo caso per successione, è possibile trasformare da rurale ad urbano, la sola porzione di immobili a carattere abitativo presentando una pratica SCIA anch'essa redatta da un tecnico di fiducia.

6)“Predisponga un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. del compendio ereditario”;

A parere dello scrivente il compendio ereditario non risulta essere comodamente divisibile come meglio spiegato al quesito successivo.

7)“In caso di non comoda divisibilità ne spieghi le ragioni”;

A seguito delle differenti destinazioni d'uso degli immobili, al diverso valore economico dei singoli beni, all'illegittimità ad oggi di alcuni di essi e quindi l'incertezza che gli stessi verranno mai sanati, a parere del sottoscritto tale compendio ereditario non risulta comodamente divisibile.

8)“Stimi il valore locativo mensile di tutti i beni immobili facenti parte del compendio ereditario”.

Di seguito si elencano in tabella tutte le superfici dei singoli immobili e il costo al mq delle diverse tipologie e destinazione dei fabbricati, ai fini del calcolo del loro potenziale valore locativo.

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 1:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	82,89	1,00	82,89
	Sup. reale lorda	82,89		82,89

Giudice Dr.ssa Maria Saieva

Perito: Geom. Marco Franchini

10/12

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 5,50 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 5,50 \times 82,89 = € 455,89$

Arrotondamento $\rightarrow € 450,00$ (mensili);

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 2:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	37,81	1,00	37,81
	Sup. reale lorda	37,81		37,81

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 5,50 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 5,50 \times 37,81 = € 207,95$

Arrotondamento $\rightarrow € 210,00$ (mensili);

- Appartamento al piano ~~terra~~ primo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 5:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	105,43	1,00	105,43
balcone	Sup. reale lorda	7,59	0,30	2,27
	Sup. reale lorda	113,02		107,70

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 5,50 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 5,50 \times 107,70 = € 592,35$

Arrotondamento $\rightarrow € 590,00$ (mensili);

- Immobili per funzioni produttive connesse alle attività agricole posti al piano terra identificati in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 3:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio preparazione prodotti agricoli	Sup. reale lorda	65,50	1,00	65,50
Locali legnaia	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
Cantina	Sup. reale lorda	10,50	0,50	5,25
Ripostiglio	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Deposito attrezzi	Sup. reale lorda	26,50	0,70	18,55
	Sup. reale lorda	126,50		101,30

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 4,00 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 4,00 \times 101,30 = € 405,20$

Arrotondamento $\rightarrow € 400,00$ (mensili);

- Magazzino per prodotti agricoli al piano terra identificato in Catasto al foglio 26 mappale 408 sub 4:



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	202,50	1,00	202,50
	Sup. reale lorda	202,50		202,50

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 2,50 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 2,50 \times 202,50 = € 506,25$

Arrotondamento $\rightarrow € 500,00$ (mensili);

Terreno agricolo identificato in Catasto al foglio 26 mappale 410:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	15.236,00	1,00	15.236,00
	Sup. reale lorda	15.236,00		15.236,00

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di 0,08 €/mq.

Valore locativo $\rightarrow 0,08 \times 15.236,00 = € 1.218,00$

Arrotondamento $\rightarrow € 1.200,00$ (annui).

La presente relazione si compone di pagine 12 (dodici) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. verbali di riunione;
5. CDU;
6. Bozza elaborato peritale;
7. Osservazioni Geom. Roberto Ferrini.

Rimini, 11 Ottobre 2022

Il CTU
Geom. Marco Franchini

