



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**  
**SEZIONE UNICA CIVILE**

**ASTE GIUDIZIARIE** **Causa Civile**  
promossa da:



XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX



**R.G. 3065/2021**

**ASTE GIUDIZIARIE** **Giudice Dr.ssa Maria Saieva**



**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**



*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](http://www.hestudio.it)



Giudice Dr.ssa Maria Saieva  
Perito: Geom. Marco Franchini  
1/4



**RELAZIONE INTEGRATIVA****PREMESSA**

Con provvedimento del 05/10/2023, il Giudice Dott.ssa Maria Saieva richiede al sottoscritto CTU di depositare una relazione integrativa dove rispondere compiutamente al quesito 1, oltre a prospettare la divisione in due porzioni dell'immobile oggetto di procedura.

N.d.r. a seguito delle osservazioni depositate agli atti, il sottoscritto ha provveduto a recepirle in parte, evidenziandole in giallo.

- In relazione al quesito n.1 posso confermare che esaminata la documentazione ipotecaria già in atti, non sussiste alcuna ipoteca, do atto altresì che parte attrice ha inviato la nota di trascrizione della domanda giudiziaria già esibita in udienza.

Nota di trascrizione del 21/10/2021 registro generale n.16544, registro particolare n.11435

- In relazione al prospetto di divisione dell'unità immobiliari, il sottoscritto ribadisce la probabile infattibilità di due unità immobiliari come prospettato dai colloqui sostenuti presso gli uffici Comunali competenti, alla luce di tutto ciò si espone quanto segue:

In relazione all'osservazione sui costi elevati e di difficile stima per l'eventuale adeguamento dal punto di vista normativo, igienico sanitario e strutturale (importante ristrutturazione), si stima un valore al mq per l'appartamento al piano terra, inferiore al precedente.

Considerati gli elementi emersi nell'ennesima analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di ~~550,00~~ 400,00 €/m<sup>2</sup> relativamente all'appartamento e i locali al piano terra considerando l'incerta fruibilità a scopo abitativo, e il valore di € 900,00 all'unità e i locali al piano primo, considerando la corte come comune a tutti i subalterni

**APPARTAMENTO PIANO TERRA (incerta fruibilità)**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa piano terra	Sup. reale lorda	107,00	1,00	107,00
Locali accessori piano terra	Sup. reale lorda	170,00	0,50	85,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	277,00/2	0,10	13,85
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	945,00/2	0,02	9,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>-</b>		<b>215,30</b>

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa piano primo	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
Terrazzo non praticabile	Sup. reale lorda	170,00	0,10	17,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	277,00/2	0,10	13,85
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	945,00/2	0,02	9,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>-</b>		<b>141,30</b>

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal Valore Agricolo Medio (V.A.M.) indica per i terreni nella stessa un valore pari a 5,45 €/m<sup>2</sup>;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati terreni attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta si assumerà per la stima il valore di 5,00 €/m<sup>2</sup>.

### TERRENO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	6.105	1,00	6.105
	Sup. reale lorda	-		6.105

### APPARTAMENTO PIANO TERRA (incerta fruibilità)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa piano terra	107,00	€ 400,00	€ 42.800,00
Locali accessori piano terra	85,00	€ 400,00	€ 34.000,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	13,85	€ 400,00	€ 5.540,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	9,45	€ 400,00	€ 3.780,00
			<b>€ 86.120,00</b>

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa piano primo	101,00	€ 900,00	€ 90.900,00
Terrazzo non praticabile	17,00	€ 900,00	€ 15.300,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	13,85	€ 400,00	€ 5.540,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	9,45	€ 400,00	€ 3.780,00
			<b>€ 115.520,00</b>

### TERRENO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	6.105	€ 5,00	€ 30.525,00
			<b>€ 30.525,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Piano Terra	-	€ 86.120,00	€ 86.120,00
B	Piano Primo	-	€ 115.520,00	€ 115.520,00
C	Terreno	-	€ 30.525,00	€ 30.525,00

### TOTALE

**€ 232.165,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr.ssa Maria Saieva

Perito: Geom. Marco Franchini

3/4



Considerando un frazionamento del terreno andando a compensare il valore delle due porzioni si può prevedere quanto segue:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terra			€ 86.120,00
Terreno frazionato	6.105	€ 5,00	€ 30.525,00
			<b>€ 116.645,00</b>

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano primo			€ 115.520,00
Terreno frazionato	2.177	€ 5,00	€ 10.885,00
			<b>€ 115.520,00</b>

Valore arrotondato per ogni unità immobiliare pari ad **€ 116.000,00**

Si ribadisce il fatto che presso il Comune di Rimini non è stata confermata la possibilità di mantenere l'unità al piano terra come unità a carattere residenziale. Sicché, ove il carattere residenziale non fosse confermato, i valori di cui sopra sarebbero alterati tenuto conto appunto dell'impossibilità di adibire il piano terra a residenza"

Rimini, 30 novembre 2023

Il CTU  
Geom. Marco Franchini

