

Geom Andrea Rivola

47923 Rimini (RN) - Via F. Martini n°17

Cell. : 340 6029753

E-mail: tecnico.andrea.rivola@gmail.com

PEC: andrea.rivola@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RIMINI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Causa R.G. n. 3323/2022

G.I. Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.P. Non nominato

Avv. Catia Gerboni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

attori oppONENTI

c o n t r o

XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.P. Non nominato

Avv.ti Mauro Sandri e Olav Gianmaria Taralsden

convenuti opposti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE® **§1) – Premessa.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con Ordinanza del 23.10.2023 il sottoscritto Geom. Andrea Rivola, con Studio in Rimini, Via F. Martini n°17, iscritto all'Albo dei Geometri di Rimini al n. 1404, veniva nominato C.T.U. nella Causa in epigrafe.

In data 05/12/2023, il G.I. disponeva procedersi a consulenza tecnica di ufficio sul seguente quesito e nominava consulente tecnico di ufficio il sottoscritto C.T.U. , di seguito viene riportato il quesito posto:

1) accerti il C.T.U., mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipocatastali, le trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa;

2) accerti il C.T.U. in base alla suddetta documentazione la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei dividendi, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario;

3) descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni, modifiche o volture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione;

4) specifichi se gli immobili oggetto di divisione siano o meno comodamente divisibili, indicandone le ragioni, nonché se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

5) predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli in denaro;

6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo

dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Svolgimento delle operazioni peritali:

§1) – in data 12 dicembre 2023 alle ore 10,00, presso l'ufficio del sottoscritto CTU, avviene l'inizio delle operazioni peritali, cominciando con l'elenco dei presenti: per la parte attrice l'avv. Catia Gerboni presenza mediante contatto telefonico, per la parte convenuta opposta, nessuno compare.

Dopo aver dato lettura del quesito posto dal G.I., aver esaminato i fascicoli di causa e fatte le prime considerazioni il C.T.U intende proseguire le operazioni peritali, effettuando un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica per prendere visione e copia dei precedenti edilizi dell'immobile in questione, oltre ad iniziare le ricerche ipocatastali per la ricostruzione del ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa.

§2) – In data 08 marzo 2024 alle ore 11:41, presso i luoghi di causa, procedevano le operazioni peritali.

Il sottoscritto CTU dopo aver nuovamente dato lettura del quesito posto dal Giudice, ed aver comunicato di aver effettuato le ricerche presso i pubblici uffici, per il reperimento degli elaborati grafici comunali, ed averne estratto copia, procede con il rilievo dello stato dei luoghi mediante l'utilizzo della strumentazione metrica in suo possesso.

§3) – si provvede a rispondere ai quesiti posti dal Giudice come nei successivi punti:

1) accerti il C.T.U., mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipocatastali, le trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa:

a seguito delle visure ipocatastali eseguite presso l'ufficio Conservatoria della Provincia di Rimini, relativi agli immobili oggetto di causa, sono emerse le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 01/07/1980 - Registro Particolare 4332 Registro Generale 5288 Pubblico ufficiale Notaio Bevilacqua di Cattolica Repertorio 171280 del 06/06/1980 ATTO PER COMPRAVENDITA, a favore **XXXX**, contro **XXXX**;
- TRASCRIZIONE del 04/02/1986 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 1339 Pubblico ufficiale Notaio Bevilacqua di Cattolica Repertorio 182089 del 13/01/1986 ATTO D'OBBLIGO PER CONVENZIONE APPROVATA DAL COMUNE DI CATTOLICA IL 19/07/1979 per ottenere la concessione ad edificare, a favore i Comune di Cattolica, contro **XXXX**;
- TRASCRIZIONE del 04/02/1986 - Registro Particolare 1134 Registro

Generale 1340 Pubblico ufficiale Notaio Bevilacqua di Cattolica
Repertorio 182090 del 13/01/1986 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI
DESTINAZIONE DEL GARAGE AL PIANO INTERRATO –
RIMANGA VINCOLATO PERMANENTEMENTE, a favore i
Comune di Cattolica, contro **XXXX**

– ISCRIZIONE del 04/01/1988 - Registro Particolare 7 Registro Generale
101 Pubblico ufficiale Notaio Enrico Marchionni di Gabicce Mare,
Repertorio 134132/3795 del 21/12/1987 COSTITUZIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA, a favore i Cassa Rurale ed Artigiana di
Gradara – Società Cooperativa a responsabilità illimitata, contro **XXXX**
importo ipoteca 25'000'000,00 Lire
importo capitale 12'000'000,00 Lire

DECORSO IL VENTENNIO NON RIUSLTA RINNOVATA;

– ISCRIZIONE del 02/10/1991 - Registro Particolare 1250 Registro
Generale 8381 Pubblico ufficiale Notaio Luciano Buonanno di Gabicce
Mare, Repertorio 115.936/6.904 del 30/09/1991 COSTITUZIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA, a favore i Cassa
Rurale ed Artigiana di Gradara – Società Cooperativa a responsabilità
illimitata, contro **XXXX**
importo ipoteca 32'000'000,00 Lire
importo capitale 16'000'000,00 Lire

ANNOTAZIONE N°17 DEL 15/01/1998 DI CANCELLAZIONE

TOTALE;

– TRASCRIZIONE del 31/05/1994 - Registro Particolare 3019 Registro Generale 4285 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 0 del 09/05/1994 VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di Banca di Credito Cooperativo di Gradara, società a responsabilità illimitata, contro **XXXX**;

– TRASCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 3180 Pubblico ufficiale DUCCI PIETRO Repertorio 14661 del 09/02/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;

– TRASCRIZIONE del 30/04/2014 - Registro Particolare 4172 Registro Generale 5921 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4/101 del 01/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

– TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 13623 Registro Generale 19633 Pubblico ufficiale RIMINI Repertorio 532253/88888 del 07/12/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

– TRASCRIZIONE del 08/02/2023 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 1869 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 11624 del 19/10/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

2) accerti il C.T.U. in base alla suddetta documentazione la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei conviventi, ricostruendone i passaggi di

proprietà fino al titolo originario:

in data anteriore al ventennio gli immobili identificati al foglio 4, particella 1467 subalterno 1 e 2, risultavano di proprietà della sig.ra:

- **XXXX**

- **Trascrizione nel 1980:** con atto di compravendita Registro Particolare 4332 Registro Generale 5288 Pubblico ufficiale Notaio Bevilacqua di Cattolica Repertorio 171280 del 06/06/1980 trascritto il 01/07/1980 diventavano proprietari i sig.ri:

ASTE
GIUDIZIARIE® - **XXXX**

- **Trascrizione nel 2006:** in morte del sig. **XXXX**, veniva pubblicato il testamento N di rep 14661 del 09/02/2006, trascritto ai nn 3180/1897 del 16/02/2006 a firma del Notaio Ducci Pietro che riportava:

""CATTOLICA 20-10-1992 IL SOTTOSCRITTO **XXXX** NEL PIENO DELLE MIE FACOLTA MENTALE LASCIO QUANDO DI MIA PROPRIETA' (CIOE LA META DEL FABRICATO D'ABITAZIONE IN CATTOLICA VIA MEUCCI 4 INT ALLA MIA FIGLIA **XXXX**, PER AVERMI PRESTATO AIUTO, E ASSISTENZA DURANTE LA MIA PERMANENZA SU QUESTA TERRA, PER L'ALTRA META' SPETTA A MIA MOGLIE VALERIA **XXXX** FARE QUELLO CHE VORRA FARE SALUTI A TUTTI E VI VOGLIO BENE **XXXX**

- **Trascrizione nel 2014:** viene pubblicata la successione testamentaria del padre **XXXX**, deceduto in data 04/12/2005, rep 4/101/6 del 01/12/2006,

trascritta a Rimini ai nn 5921/4172 il 30/04/2014, con la quale viene aggiornata la ditta intestataria come di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

si precisa che non viene rispettato il testamento del sig. XXXX, in quanto prevedeva che XXXX prendesse la metà della proprietà, bensì viene attribuita a

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXX la quota legittima;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Trascrizione nel 2021:** viene pubblicata la successione della madre XXXX deceduta in data 21/02/2021, rep 532253/88888/21 del 07/12/2021, trascritta a Rimini ai nn 19633/13623 il 39/12/2021, con la quale viene aggiornata la ditta intestataria come di seguito: (le quote spettanti a ciascun comproprietario, risultano corrette):

ASTE
GIUDIZIARIE®

- XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

si precisa che le quote spettanti a ciascun comproprietario, risultano corrette.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Trascrizione nel 2023:** viene pubblicata la domanda giudiziale di divisione, rep 11624, a firma del Tribunale di Rimini, trascritta a Rimini ai nn 1869/1298 il 08/02/2023 a favore delle sorelle XXXX, contro la sorella XXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3) descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni, modifiche o vulture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA:
Abitazione indipendente sita nel Comune Cattolica, Via Cardano n° 4 (traversa di Via Meucci);

L'unità abitativa in oggetto risulta essere un' abitazione indipendente con autorimessa e giardino esclusivo, che si sviluppa su un piano interrato ed un piano fuori terra, composta come segue:

al piano interrato: troviamo l'autorimessa che sviluppa una superficie catastale di 29,00 mq, inoltre troviamo dei ripostigli che catastalmente fanno parte dell'abitazione principale;

al piano terra: troviamo un soggiorno dal quale si ha accesso ad una piccola cucina ed un corridoio che serve le tre camere ed un piccolo bagno, l'ingresso principale avviene direttamente dal corridoio ed è situato sul fianco destro del fabbricato, mediante un portoncino con antistante una piccola veranda. Sviluppa una superficie catastale di mq.111,00.

L'abitazione oggetto di causa si trova in uno stato di manutenzione piuttosto degradante, di fatto sono state riscontrate muffe sia nelle pareti che nei soffitti, inoltre gli ambienti presentano un grado di salubrità poco abbiente, allo stato attuale sarebbe necessario quantomeno un intervento di manutenzione ordinaria per il risanamento degli intonaci, una manutenzione degli impianti

ed un ripristino dei rivestimenti che tendono a staccarsi dalle pareti.

Intestazione al Catasto Fabbricati dell'appartamento e dell'autorimessa:

- XXXX

Identificazione catastale dell'appartamento:

Foglio 4, Particella 1467, Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani,
Superficie catastale 111,00 mq., Rendita 488,05 €, piano seminterrato e terra;
dall'impianto meccanografico ad oggi non sono state eseguite variazioni
catastali.

Identificazione catastale dell'autorimessa:

Foglio 4, Particella 1467, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq.,
Rendita 88,37 €, piano seminterrato;
dall'impianto meccanografico ad oggi non sono state eseguite variazioni
catastali.

Confini:

- a sud/ovest si affaccia sulla strada pubblica, precisamente sulla Via Cardano, dalla quale avviene l'accesso al fabbricato;
 - a nord/ovest si affaccia su distacco con un fabbricato a destinazione residenziale identificato catastalmente con la particella 1474;
 - a nord/est si affaccia su distacco con un fabbricato a destinazione residenziale identificato catastalmente con la particella 4421;
- immobiliare;
- a sud/est si affaccia su distacco con due condomini residenziali, identificati catastalmente alle particelle 2025 e 1490;

Descrizione sommaria della zona:

L'immobile si trova in Via Cardano n°4, precisamente posizionata sul fondo di una strada senza uscita, dalla quale si accede dalla Via Meucci, la localizzazione in termini di valutazione immobiliare si trova a monte della ferrovia a circa 300 metri di distanza dalla stessa, in una zona centrale, quindi in prossimità del Parco della Pace, del Teatro della Regina, del Circolo Sportivo ed a circa 20 minuti a piedi dal Porto di Cattolica.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

A seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 08/03/2024 presso l'immobile oggetto di causa, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive:

si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- al piano interrato, risulta un uso improprio di alcuni vani, in quanto urbanisticamente sono legittimati come depositi e ripostigli, mentre alcune porzioni di esse sono state adibite ad ospitare saltuariamente delle persone, installando un letto e un bagnetto di servizio, in ogni caso, risultano in evidente stato di abbandono, senza alcun rispetto dei requisiti igienico- sanitari, infatti l'ambiente risulta ostico e non adatto alla permanenza di persone, oltre al fatto che risulta evidente che ci siano problemi di scarico fognario, il quale riporta dei difetti di pendenza, in quanto pare che i liquidi si riversino internamente piuttosto che verso l'esterno, rendendo i locali inagibili. Inoltre è stato realizzato un foro nel solaio/soffitto per agevolare il collegamento con l'appartamento situato al piano sovrastante, che allo stato attuale risulta tamponato con delle assi di legno, ancorate al solaio. Alcune finestre sono state tamponate dall'interno.

Le difformità sopra elencate non risulta possibile legittimarle, quindi nell'ottica di dover intraprendere un contratto di compravendita in regime privatistico, si consiglia il ripristino delle stesse;

- al piano terra nella parte esterna del fabbricato, risultano essere state realizzate alcune verande, tra l'altro alcune delle stesse presentano una copertura in fibra di amianto (eternit), in evidente stato di degrado, quest'ultimo essendo considerato un materiale ad alto rischio per la permanenza delle persone, deve essere rimosso mediante affidamento dell'incarico a delle ditte specializzate allo smaltimento dello stesso. Inoltre queste verande risultano realizzate senza licenza costruttiva ed in contrasto con il regolamento edilizio del Comune di Cattolica, quindi non risulta possibile legittimarle, anche in questo caso nell'ottica di dover intraprendere un contratto di compravendita in regime privatistico, si consiglia il ripristino delle stesse;

- al piano terra internamente all'appartamento è stato realizzato un varco (apertura) su parete portante, per garantire l'accesso della piccola cucina anche dal vano corridoio, tale intervento per dimensione e caratteristiche di realizzazione non può essere considerato tra gli IPRIPI (Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità), quindi necessiterebbe di un'attenta valutazione da parte di un Ingegnere Strutturale per garantire che non comprometta la staticità e sismicità della struttura esistente. In ogni modo, ammessa l'ipotesi di possibile sanatoria della stessa, previo deposito di pratica sismica in sanatoria, si esclude la possibilità che detta apertura sia stata opportunamente cerchiata con elementi in acciaio, come prevede la normativa

sismica. Quindi non risulta a priori sanabile.

- nelle facciate esterne, sono state eseguite delle modifiche sul dimensionamento e posizionamento delle aperture, oltre alla realizzazione di due finestre di modeste dimensioni circa 60 x 70 cm, si presume per arieggiare il vano sottotetto inaccessibile. Tali aperture sono state realizzate in prossimità degli spigoli del fabbricato, senza rispettare la distanza minima per non comprometterne la staticità e sismicità. Quindi non risultano sanabili.

Alcune lievi difformità sul posizionamento dei tramezzi interni, di carattere non portante, sono emerse in fase di rilievo. Solo relativamente a quest'ultima difformità risulta possibile presentare presso il Comune di competenza una pratica di Sanatoria Edilizia ma esclusivamente previo ripristino di tutte le anomalie sopra citate. Mentre per le difformità relative alle altezze interne, rientrano nelle tolleranze costruttive. (Art 19 bis, comma 1 ter.)

Si stima indicativamente un costo di ripristini, sanzioni, diritti e competenze tecniche per riportare il fabbricato in situazione conforme con gli elaborati comunali di circa 30'000,00 euro, che verrà detratto dal valore finale di mercato.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

ELENCO PRECEDENTI EDILIZI ESTRATTI PRESSO L'UFFICIO

TECNICO DEL COMUNE DI CATTOLICA:

-prog. n° 14 del 1961

costruzione di fabbricato ad uso servizi ed abitazione;

abitabilità n° 51 del 26/03/1963

(la presente licenza costruttiva risulta l'unico precedente edilizio valido, tutti i

successivi, sono stati diniegati o non realizzati);

-prog. n° 4 del 1964

sopraelevazione diniegata da parte del Comune;

-prog. n° 183/1985

sopraelevazione non realizzata;

-prog. n° 32 del 2003

realizzazione di rampa per il superamento delle barriere architettoniche, non realizzata;

-Comunicazione prot. n° 41007 /2013

manutenzione per ripristino manto di copertura (eseguito).

4) specifichi se gli immobili oggetto di divisione siano o meno comodamente divisibili, indicandone le ragioni, nonché se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

e

5) predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli in denaro;



sulla base di quanto rilevato in fase di sopralluogo, considerato che l'unità immobiliare per sua natura e consistenza non si presta fisicamente al frazionamento in due o più unità abitative, bensì urbanisticamente, nella zona in cui è alloggiato il fabbricato, sia prevista la possibilità di frazionamento dell'appartamento principale in due o più unità immobiliari, questo intervento allo stato attuale non risulta possibile, in quanto sempre urbanisticamente viene richiesto di rispettare i requisiti igienico sanitari, solo per citarne alcuni bisognerebbe rispettare delle dimensioni minime dei vani principali, rispetto dei rapporti aero/illuminanti, conformità degli impianti, certificato di regolare allacciamento alle pubblica fognatura, oltre ad altri, ai quali non risulta possibile adempiere se non previa ristrutturazione totale del fabbricato, consistente nel totale rifacimento dello stesso (opere murarie ed impianti) con un dispendio economico che non soddisfa il valore delle unità immobiliari finali.



Alla data odierna, considerati i prezzi di mercato per una ristrutturazione totale di un appartamento, seppur risulta complicato esprimere un parere economico se non previo specifico incarico di progettazione urbanistica, con redazione di capitolato e computo metrico specifico in base alle caratteristiche di pregio dell'eventuale immobile da progetto, quindi considerando una tipologia di media fascia economica, si aggira approssimativamente intorno ai 1'500,00 euro al mq. Quindi verificate le dimensioni del fabbricato possiamo considerare un costo di ristrutturazione di circa 200'000,00 euro, oltre a circa ulteriori 50'000,00 euro per il rifacimento del tetto e della facciata.

Ne consegue che visti gli importo sopra citati, l'immobile allo stato attuale non risulta comodamente divisibile.

6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

ritenendo di aver parzialmente già risposto al presente quesito, precisamente relativamente alle spiegazioni sulla indivisibilità del bene, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, avendo reperito comparabili di immobili simili in vendita nelle immediate vicinanze. Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 2'150,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche tenendo conto della situazione urbanistica oltre alla verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

superficie piano terra ml $(10,45 \times 9,38) - (5,95 \times 0,9) \times \text{coeff. } 1,00 = 92,67 \text{ mq}$

superficie balconi $(5,95 \times 0,9) + (1,31 \times 0,9) \times \text{coeff. } 0,30 = 1,96 \text{ mq}$

superficie piano interrato $92,67 \times \text{coeff. } 0,25 = 23,16 \text{ mq}$

superficie giardino fino a mq, $92,67 \times \text{coeff. } 0,1 = 14,59 \text{ mq}$

superficie giardino mq. $53,21 \times \text{coeff. } 0,05 = 2,66 \text{ mq}$

totale superficie commerciale 135,04 mq.

Totale Valore di mercato = mq 135,04 x 2'150,00 = 290'357,50 Euro

a detrarre oneri per gli adeguamenti circa 30'000,00 Euro

Valore approssimato circa 260'000,00 Euro

Si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte fondamentale ed integrante i seguenti documenti:

- 1)- primo verbale del 12.12.2023 (allegato n° 1);
- 2)- secondo verbale del 08.03.2024 (allegato n° 2)
- 3)- Elaborato grafico dello stato dei luoghi (allegato n° 3)
- 4)- Documentazione fotografica (allegato n° 4)
- 5)- Visure Ipotecarie (allegato n°5)
- 6)- Visure Catastali (allegato n°6)
- 7)- Precedenti Edilizi (allegato n°7)

Rimini li 02/04/2024

Il C.T.U. Geom. Andrea Rivola