

Esecuzione Forzata N. 0295/15

*** contro ***

TRIBUNALE DI RIMINI



Esecuzione Forzata

contro



N. Gen. Rep. 000295/15

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio dr.ssa Rosa Menale

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. iunior Michele Bruno
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 22/B
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 27
C.F. BRNMHL73A06D122T - P.Iva 03949780401

con studio in Rimini (Rimini) Via Acquario 133
cellulare: 3383348025
mail: info@mbingegneria.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

1/13

Beni in Rimini (Rimini) Via Monte Cieco n. 5

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con sovrastanti capannoni agricoli in due corpi di fabbrica, costituiti uno da depositi (qui denominato edificio C-D) e l'altro da uffici dell'azienda agricola (legittimato come porcilaia e qui denominato edificio B), oltre a fabbricato collabente (qui denominato edificio A), terreno scoperto circostante agli edifici e piccolo uliveto, il tutto sito in Rimini (Rimini), frazione San Martino in Venti, Via Monte Cieco n. 5.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-059128-2017 valido fino al 27/07/2027 colloca l'immobile denominato edificio B, in classe energetica E (allegato 8).

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 156 mappale 153 categoria unità collabenti.
Coerenze: corpo particella 171 su tutti i lati, salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: foglio 156 mappale 154 categoria C/2, classe 4, superficie catastale 566 mq, consistenza 605 mq, piano S1-T, - rendita: € 1.468,55.
Coerenze: corpo particella 174 su tutti i lati, salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: foglio 156 mappale 155 categoria A/10, classe 4, superficie catastale 229 mq, vani 7, piano T, - rendita: € 2.254,08.
Coerenze: corpo particella 174 su tutti i lati, salvo diversi e come in fatto.
- terreni: foglio 156 mappale 171 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 0.20.11, - reddito agrario: € 8,31, - reddito dominicale: € 10,39.
Coerenze: Via Monte Cieco, corpo particelle 172, 173, 178, salvo diversi e come in fatto.
- terreni: foglio 156 mappale 173 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 0.02.34, - reddito agrario: € 0,97, - reddito dominicale: € 1,21.
Coerenze: corpo particelle 178, 174, 172, 171, salvo diversi e come in fatto
- terreni: foglio 156 mappale 174 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 0.40.74, - reddito agrario: € 16,83, - reddito dominicale: € 21,04.
Coerenze: Via Monte Cieco, corpo particelle 178, 175, 172, 173, salvo diversi e come in fatto

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: colline e rupi della Valmarecchia e della Repubblica di San Marino; le attrazioni storiche presenti sono: castelli della Valmarecchia, monumenti di San Marino.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore in qualità di proprietario del bene, salvo il fabbricato B occupato da terzi senza titolo (allegato 7); una porzione della particella 171 che sembra essere coltivata e nel possesso di terzi senza titolo. Per tale porzione non si possono escludere pretese di usucapione.

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:

Domanda di accertamento giudiziale sottoscrizione atti derivante da accertamento giudiziale sottoscrizione atti a favore di *** contro *** a firma di *** in data 07/10/2015 ai nn. 2413, trascritto a accertamento giudiziale sottoscrizione atti in data 09/10/2015 ai nn. Rp 7833, Rg 12362 - La presente trascrizione riguarda altri soggetti e immobili non oggetto di esecuzione.

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 mutuo fondiario a favore di ***, **contro *****, a firma di *** in data 16/09/2004 ai nn. 16800 iscritto a Rimini in data 24/09/2004 ai nn. Rp 3421, Rg 13567
importo ipoteca: € 1.500.000,00
importo capitale: € 750.000,00
Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Vilfredo Pareto.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di ***, contro *** a firma *** in data 22/09/2015 ai nn. 3976 trascritto a Rimini in data 07/10/2015 ai nn. Rp 7792, Rg 12309

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costototale
ipotecavolontaria	€ 1.500.000,00	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 7792		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 23/02/2017 è allegato al numero 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: FABBRICATO A
Trattasi di un rudere; la parete nord-est è quasi completamente demolita; la copertura è inesistente; la dimensione dei due lati residui (nord-ovest e sud-ovest) è pressoché conforme e comunque rientrante nelle tolleranze dimensionali; il fronte sud-est è delimitato da pali prefabbricati di uso agricolo come riportato sull'elaborato della concessione in sanatoria; all'interno della sagoma della costruzione collabente, esiste un manufatto realizzato con materiali di risulta e posizionato nell'angolo sud-ovest utilizzato come ripostiglio.

Non sono state esperite verifiche, in quanto esorbitanti l'incarico conferito, circa la regolarità della posizione del sedime fabbricato, che potrà essere accertata, previa autorizzazione del G.E., mediante rilievo topografico con inquadramento su punti certi quali vecchi edifici e confini esistenti da vecchia data.

La possibilità di ricostruzione deve essere verificata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

FABBRICATO B

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificio legittimato come porcilaia attualmente adibito ad uffici dell'azienda agricola. Maggiori dimensioni del perimetro e precisamente: lato lungo da m. 25.34 a m. 25.72 circa, lato corto da m. 8.88 a m. 9.20 circa; il lato corto su strada ha due ali murarie laterali, con funzione decorativa che fuoriescono di circa 80-85 cm dalla sagoma dell'edificio; differenze nei prospetti quali diversa posizione della porta sul lato nord ovest, formazione di aperture sulla parete sud ovest e sui lati adiacenti ed diversa dimensione della porta sul lato strada con apertura di due finestre circolari ai lati; l'interno dell'edificio è suddiviso da pareti non portanti che costituiscono ambienti separati tra loro, non verificabili in quanto realizzate con art. 26 privo di elaborato grafico.

Non sono state esperite verifiche, in quanto esorbitanti l'incarico conferito, circa la regolarità della posizione del sedime fabbricato, che potrà essere accertata, previa autorizzazione del G.E., mediante rilievo topografico con inquadramento su punti certi quali vecchi edifici e confini esistenti da vecchia data.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

Si ritiene che le maggiori dimensioni dell'edificio possano essere regolarizzate con la riconduzione in pristino ovvero con il sanzionamento nell'importo che dovrà essere definito dall'apposita commissione provinciale e qui non precisabile; le ulteriori difformità potrebbero essere legittimabili con Scia in Sanatoria. Il costo preventivabile è di 15.000,00 Euro. Si precisa che le ipotesi di regolarizzazione sopra indicate sono puramente indicative e dovranno essere verificate, quanto a possibilità modalità e costi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sembrano sussistere le condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

FABBRICATI C-D

Sono state rilevate le seguenti difformità: il corpo di fabbrica condonato, posto sul lato sud-est (tra edificio B e edifici C-D) risulta demolito; differenze da ritenersi tollerabili in considerazione della natura del terreno nelle dimensioni esterne; difformità nell'estetica delle facciate, dovute a nuove e diverse sagome delle aperture (finestre e porte-finestre); formazione di asola con botola scorrevole nel solaio di copertura del seminterrato e formazione di scala interna; eliminazione dei divisori interni in entrambi gli edifici, sostituiti da pilastrature in c.a. nel fabbricato d; aumento altezza minima fabbricato principale c (circa cm 40); l'altezza del corpo di fabbrica condonato lato strada ha subito un aumento medio di circa cm 100-105 (attuale h min 2,60 e h max 3,20);

nel fabbricato d si rilevano altresì difformità nello spessore delle pareti perimetrali e aumento dell'altezza di circa 40 - 50 cm;

Non sono state esperite verifiche, in quanto esorbitanti l'incarico conferito, circa la regolarità della posizione del sedime fabbricato, che potrà essere accertata, previa autorizzazione del G.E., mediante rilievo topografico con inquadramento su punti certi quali vecchi edifici e confini esistenti da vecchia data.

Si ritiene che le maggiori dimensioni dell'edificio possano essere regolarizzate con la riconduzione in pristino ovvero con Scia in Sanatoria. Il costo preventivabile è di 15.000,00 Euro. Si precisa che le ipotesi di regolarizzazione sopra indicate sono puramente indicative e dovranno essere verificate, quanto a possibilità modalità e costi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sembrano sussistere le condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

CATASTO TERRENI

Sulla base delle misure lineari eseguite in loco risulta una diversa posizione dei fabbricati b-c-d, quindi anche delle relative particelle di sedime. Non sono state esperite verifiche, in quanto esorbitanti l'incarico conferito, circa la regolarità della posizione del sedime fabbricato, che potrà essere accertata, previa autorizzazione del G.E., mediante rilievo topografico con inquadramento su punti certi quali vecchi edifici e confini esistenti da vecchia data, previa acquisizione della documentazione del Catasto Terreni (frazionamenti, ecc.) dalle quali deriva l'attuale stato dei luoghi.

Le condizioni del sito non hanno consentito di svolgere neppure una verifica lineare sommaria del fabbricato A, unità collabente per la quale non esiste scheda planimetrica.

Le qualità di coltura delle particelle 174 e 171 non corrispondono a quelle indicate in visura.

CATASTO FABBRICATI

P.lla 153 senza sub - fabbricato a: unità collabente (non esiste scheda planimetrica);

p.lla 154 senza sub - fabbricati c-d

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo sottostrada è rappresentata la divisione della superficie in numerosi ambienti, mentre attualmente si tratta di un solo ambiente; difformità in alcune aperture perimetrali e realizzazione di scala interna per collegamento al sovrastante terrazzo di copertura, non presente nella scheda; l'altezza non è riportata in planimetria;

al piano terra è rappresentato un deposito sul lato sud-est e tre depositi sul lato sud-ovest dell'edificio principale, attualmente inesistenti. nell'edificio principale sono rappresentate varie pareti divisorie inesistenti nella realtà; l'altezza minima è maggiore di circa cm 50 rispetto a quella dichiarata. Difformità in alcune aperture verso l'esterno e verso l'adiacente ambiente posto a nord-est. In quest'ultimo locale si riscontra l'altezza minima e massima maggiorata di circa cm 50 e ulteriori difformità nelle aperture verso l'esterno.

Si segnala la necessità di provvedere all'accertamento dell'effettiva posizione delle particelle e degli edifici che vi insistono, accertamento propedeutico ad ogni successiva pratica di aggiornamento catastale, da individuarsi all'esito di detto accertamento che comporta l'acquisizione e l'elaborazione digitale dei documenti catastali originari (Tipo mappale, frazionamento, ecc.) e successivo rilievo topografico.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra rilevate il sottoscritto invierà successiva istanza con preventivo di spesa rimettendosi alla decisione della S.V. sull'opportunità di procedervi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non sussiste condominio**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

*** proprietario dal 05/02/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di *** in data 22/11/1999 ai nn. 141658/12310 trascritto a Rimini in data 10/12/1999 ai nn. Rp 9044 (allegato 6)

6.2 Precedenti proprietari:

*** proprietario da data antecedente il ventennio al 05/02/1993 in forza di atto di compravendita a firma di *** in data 05/02/1993 ai nn. 71993/5216 trascritto a Rimini in data 22/02/1993 ai nn. Rp 1116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2287/68 per lavori di posa prefabbricato ad uso allevamento suini intestata a ***. autorizzazione posa prefabbricato rilasciata in data 15/06/1968- n. prot. prog. n° 1199/68.

P.E. n. Reg. 9137 per lavori di non specificati nella concessione in sanatoria intestata a ***. Concessione Edilizia in sanatoria n. 22612 presentata in data 30/04/1986- n. prot. 24780 rilasciata in data 01/03/2012 - n. prot. 28797.

P.E. n. 3993F per lavori di demolizione e rifacimento di pareti divisorie in foglio per nuova distribuzione interni; rifacimento di porzioni d'intonaci, pavimenti e rivestimenti interni; demolizione e rifacimento dei sottofondi interni per isolamento dall'umidità; demolizione di elementi divisorii in legno; riprese delle tinteggiature interne intestata a ***. Art. 26 presentata in data 14/07/2000- n. prot. 158654R.

Descrizione terreno agricolo con sovrastanti capannoni agricoli in due corpi di fabbrica costituiti uno da depositi e l'altro da uffici dell'azienda agricola, legittimato come porcilaia, oltre a fabbricato collabente e terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con sovrastanti capannoni agricoli in due corpi di fabbrica, costituiti uno da depositi (qui denominato edificio C-D) e l'altro da uffici dell'azienda agricola (legittimato come porcilaia e qui denominato edificio B), oltre a fabbricato collabente (qui denominato edificio A), terreno scoperto circostante agli edifici e piccolo uliveto, il tutto sito in Rimini (Rimini), frazione San Martino in Venti, Via Monte Cieco n. 5.

L'edificio è stato costruito nel 1968 (porcilaia); non sono presenti in archivio pratiche edilizie che attestino l'epoca di costruzione dei restanti edifici riguardo ai quali esiste concessione in sanatoria e pratica ex art.26 più sopra citate.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC - RUE vigente:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016 il terreno è compreso in "Territori Rurale" e ricade in: ARP -Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico disciplinati all'art.5 .9 e seguenti del PSC.N.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio(RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016, il terreno ricade in ambito: ARP- Ambiti di rilievo paesaggistico disciplinati dall'art.7 6 del RUE.N.

Per ogni migliore approfondimento si rinvia al CDU allegato al numero 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
edificio B	Sup. reale lorda	230,32	1,00	230,32
edificio C	Sup. reale lorda	222,41	1,00	222,41
edificio C	Sup. reale lorda	86,15	1,00	86,15
edificio C terrazzo	Sup. reale lorda	167,71	0,50	83,86
edificio D PS1	Sup. reale lorda	176,38	1,00	176,38
Sup. commerciale				799,12
scoperto (mapp 171)	Sup. catastale	2.011,00	1,00	2.011,00
uliveto (mapp 173)	Sup. catastale	234,00	1,00	234,00
scoperto (mapp. 174)	Sup. catastale	4.074,00	1,00	4.074,00
Sup. catastale				6.319,00
edificio collabente (a corpo)	a corpo	1,00	1,00	1,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde salvo porzione a terrazzo; la copertura di una porzione del fabbricato C è in lastre ondulate la cui composizione non è stata verificata e non si può escludere che si tratti di eternit; la copertura del rudere è crollata.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: pannelli c.a. prefabbricati, rivestimento: mattoni faccia a vista fabbricato B.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto.

Infissi esterni:

materiale: prevalentemente metallico.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: in vetro o legno e vetro nell'edificio B uso uffici.

Pavim. Esterna:

materiale: sottofondo in ghiaia nella parte carrabile.

Pavim. Interna:

materiale: cemento levigato.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia nell'edificio uso uffici, esterno nel magazzino, conformità: non presente nella pratica edilizia.

Idrico:

conformità: non presente nella pratica edilizia.

Termico:

tipologia: autonomo nel fabbricato uso uffici,
alimentazione: metano, conformità: non presente nella
pratica edilizia.

Climatizzazione

Impianto autonomo

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

edificio B	sup netta	altezza	espos.	condizioni
ingresso	39,42	max 4,23 min 2,77		sufficienti
doppio wc e anti	4,43	min 2,77		sufficienti
ufficio	62,15	max 4,23 min 2,77		sufficienti
ufficio	27,00	min 2,77		sufficienti
ufficio	11,44	min 2,77		sufficienti
ufficio	16,56	min 2,77		sufficienti
ufficio	19,30	min 2,77		sufficienti
ufficio	19,65	min 2,77		sufficienti
TOTALE	199,95			
edificio C	sup netta	altezza	espos.	condizioni
magazzino	200,07	max 5,13 min 2,85 alla catena		mediocri
magazzino	84,90	max 3,23 min 2,60		mediocri
terrazzo	167,00			mediocri
451,97	707,43			
edificio D	sup netta	altezza	espos.	condizioni
magazzino	161,64			mediocri
TOTALE	161,64			

L'immobile consta di due appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati, di cui un rudere, con affaccio sulla Via Monte Cieco e collegati sulla parte opposta alla strada dalla particella 173.

Il fabbricato collabente è un rudere del quale sono presenti due pareti perimetrali.

La particella 171 che costituisce lo scoperto circostante è per la maggiore consistenza occupata da una vegetazione incolta in parte con caratteristiche di macchia; una porzione è coltivata e apparentemente nel possesso di terzi.

La particella 173 consiste in un uliveto.

La particella 174 costituisce lo scoperto circostante gli edifici B, C e D e si presenta per la maggiore consistenza munita di un sottofondo ghiaiato.

Le fotografie sono allegate al numero 1; mobili, arredi e attrezzature ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

Le planimetrie dello stato di fatto sono allegate al numero 5.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto indicate.

La prossimità a San Marino, la disponibilità scoperto e l'affaccio panoramico sul Monte Titano costituiscono elementi di merito dell'immobile oggetto di stima. La legittimazione rurale e la presenza di difformità costituiscono motivi di demerito ai quali si aggiunge la condizione stagnante del mercato degli edifici di tipo produttivo e rurale.

Borsino Immobiliare non porta valori per tali tipologie in tutto l'agro riminese.

Il rapporto Fiaip non ha valori per la zona limitrofa a San Marino per la quale si può fare riferimento alle quotazioni del confinante territorio di Coriano ove la stessa fonte indica per gli edifici di tipo produttivo di consistenza da 500 a 1000 mq valori compresi tra 600,00 e 900,00 Euro al metro quadrato.

Tali valori trovano conferma nel secondo rapporto Omi 2016 che per la stessa tipologia indica valori compresi tra 550,00 e 800,00 Euro al metro quadrato.

Alla luce delle caratteristiche di fatto e di diritto degli immobili che compongono il presente lotto e tenendo conto delle difformità edilizia sopra descritte, si adotterà per la stima l'importo unitario di 600,00 Euro al metro quadrato per l'immobile oggi destinato ad uffici, che appare in migliori condizioni; gli scoperti saranno stimati in ragione di 35,00 Euro al metro quadrato per la particella 174 munita di sottofondo ghiaiato, di e 15,00 per la particella 171 circostante l'edificio collabente e 10,00 Euro al metro quadrato per la particella destinata ad uliveto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, Fiaip, Omi.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno agricolo con sovrastanti capannoni agricoli in due corpi di fabbrica costituiti uno da depositi e l'altro da uffici dell'azienda agricola, legittimato come porcilaia, oltre a fabbricato collabente

Stima sintetica comparativa parametrica

Peso ponderale: 1

(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
edificio collabente (a corpo)	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
edificio B	230,32	€ 600,00	€ 138.192,00
edificio C	222,41	€ 450,00	€ 100.084,50
edificio C	86,15	€ 350,00	€ 30.152,50

Esecuzione Forzata N. 0295/15

*** contro ***

edificio C terrazzo	83,86	€ 450,00	€ 37.737,00
edificio D PS1	176,38	€ 450,00	€ 79.371,00
scoperto (mapp 171)	2.011,00	€ 15,00	€ 30.165,00
uliveto (mapp 173)	234,00	€ 10,00	€ 2.340,00
scoperto (mapp. 174)	4.074,00	€ 35,00	€ 142.590,00
	7.119,12		€ 575.632,00

- Valore corpo:	€ 575.632,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 575.632,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 575.632,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno agricolo con sovrastanti			
A	capannoni agricoli in due e fabbricato collabente		€ 575.632,00	€ 575.632,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 57.563,20**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 518.000,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno
12/13

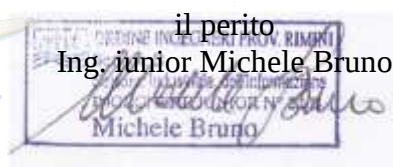


La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria;
4. CDU;
5. Planimetria dello stato di fatto;
6. Atto di provenienza;
7. Agenzia Entrate;
8. APE (attestato di Prestazione Energetica)



Rimini 02/08/2017



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Dr.ssa Rosa Menale
Perito: Ing. iunior Michele Bruno

13/13