

---

# TRIBUNALE DI RIMINI

---

Fallimento n. 1-1/2016

**DOT.SSA MONIA AMATI**

Perizia di stima dei beni

Redatta dall' Arch. Luigi Sorgente

*Arch. Luigi Sorgente*

*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709*

*C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30*

*telefono: 0541641184*

*fax: 0541641800*

*cellulare: 3356346518*

*email:luigi.sorgente@alice.it*

*luigi.sorgente@archiworldpec.it*

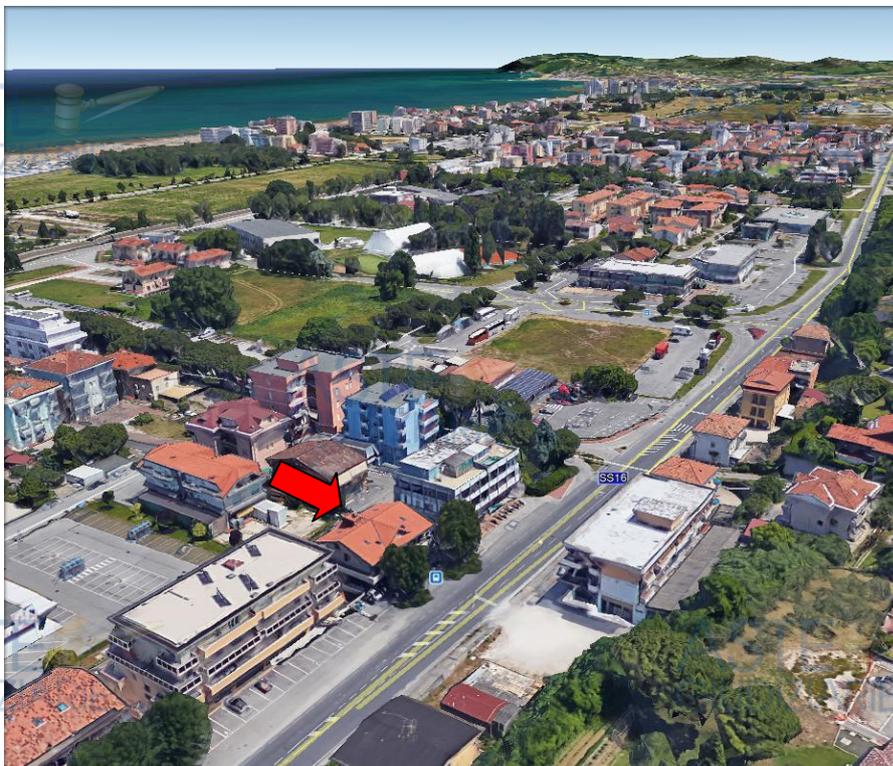
## INCARICO

In data 14.04.2016 il sottoscritto Arch. Sorgente Luigi, con studio in Via Veneto, 30 - 47838 - Riccione (RN), email: luigi.sorgente@alice.it, PEC: luigi.sorgente@archiworldpec.it, Tel. 0541 641184, Fax 0541 641800, veniva nominato Esperto e accettava l'incarico per redigere perizia di stima degli immobili di appartenenza a \*\*\*\*\*

## PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili: fabbricato composto da piano interrato, piano terra, piano primo con sottotetto, ubicato in Comune di Misano Adriatico (RN), S.S. 16 Adriatica n.5 e via Raffaello Sanzio n. 3, località "Alberello".

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Misano Adriatico al: Fg. 2, p.lla 172, sub. 1, sub. 2, sub. 3.



VISTA PANORAMICA DELLA PALAZZINA, SULLA STRADA STATALE N. 16

Palazzina ubicata a Misano Adriatico (RN) - Strada Statale 16 n.5 e via Raffaello Sanzio n.3.

Trattasi di fabbricato di recente costruzione, composto da: un **piano interrato** con accesso dalla rampa posta sul lato nord/ovest del fabbricato, internamente comunicante con il vano scala, munito di bagni e spogliatoi per il personale, adibito ad officina meccanica; un **piano terra** con accesso dalla S.S. Adriatica con ampie vetrate, destinato a negozio e collegato internamente al vano scala, con ufficio, bagno con antibagno, ampia corte e balconi in uso esclusivo; un **piano primo** con un appartamento di ampie dimensioni e balconi perimetrali, collegato al vano scala ed al **piano sottotetto**, non rifinito, attualmente al grezzo, con tetto a vista, lucernari, finestre e porte finestre con ringhiere a filo muro. L'immobile è munito di un montacarichi che collega i 4 piani, (attualmente non funzionante).

Sulla via Raffaello Sanzio, sul lato nord/est, vi è l'ingresso comune con il vano scala che consente l'ingresso all'abitazione, oltre ad alcuni posti auto ricavati nel cortile antistante il fabbricato.

Caratteristiche della zona: la zona è periferica del centro di Misano Adriatico, in parte a destinazione residenziale e parte commerciale che si affaccia sulla strada statale. Il mare dista circa 800 metri e si raggiunge dal sottopasso sulla via Del Mare.

Servizi della zona: sono disponibili i principali servizi, supermercati, negozi al dettaglio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: a mare della ferrovia residenziale turistica, a monte della SS 16, residenziale ed agricola.

Collegamenti pubblici (Km): centro città: km. 1,00; Riccione, viale Ceccarini: km. 3,0; stazione ferroviaria: km. 1,50; casello autostradale di Riccione km. 5,0; aeroporto di Rimini: km. 7,50.

ALL. 1

## 1 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura fallimentare, appartiene a:

\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,

**per** **2/9;**  
**per** **3/9;**



per  
per



2/9;  
2/9.

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come risulta dal certificato anagrafico allegato \*\*\*\*\*,  
nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, risulta residente in via \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

ALL.4

## 2 CONFINI

Sul lato sud/ovest con S.S. 16 Adriatica, sul lato nord/est via Raffaello Sanzio, sul lato sud/est p.lla431/184, sul lato nord/ovest p.lla 121.

## 3 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano interrato sub. 1 Autorimessa Anti bagno Bagno	Mq. 123,18 Mq. 1,87 Mq. 1,24 Totale Mq. 127,30	Mq. 153,07	0,50	Mq. 76,55
Piano terra sub. 2 Negozio Anti bagno Bagno	Mq. 100,48 Mq. 2,92 Mq. 2,92 Totale Mq. 106,28	Mq. 150,37	1,00	Mq. 150,37
Piano primo sub. 3 Soggiorno Cucina Bagno 1 Bagno 2 Camera Camera Camera Disimpegno 1 Disimpegno 2	Mq. 28,56 Mq. 14 Mq. 5,8 Mq. 5,8 Mq. 15,8 Mq. 14 Mq. 15,8 Mq. 2 Mq. 2 Totale Mq. 103,76	Mq. 160,79	0,80	Mq. 128,63
Piano sottotetto	Totale Mq. 106,89	Mq. 151,46	0,15	Mq. 22,72
<b>Totale superficie lorda</b>		<b>Mq. 615,69</b>		
			<b>Totale sup. commerciale</b>	<b>Mq. 378,27</b>

## Cronistoria

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24.08.2010	[redacted] per 2/9; [redacted] per 3/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9.	Catasto Fabbricati Variazione toponomastica prot. RN0100079 in atti dal 24.08.2010 Variazione di toponomastica n. 6179.1/2010. <b>Via Raffaello Sanzio n 3</b>
Dal 16.02.2007	Ente Urbano mq. 536	Catasto Terreni Tipo mappale del 16.02.2007 prot. N. RN0023912 in atti dal 16.02.2007 (n.23912.1/2007)
Dal 20.11.2006	Denuncia per causa di morte del 20.11.2006 prot. RN0062458, in atti dal 03.04.2007, Reg. Rimini vol:106 n:43 del 09.03.2007, Successione di [redacted] (n.1808.1/2007) a favore di: [redacted] per 2/9. [redacted] per 3/9; [redacted] per 2/9, [redacted] per 2/9.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Particella 172, sub. 1, sub. 2, sub. 3 <b>Via Giotto da Bondone n. 3</b>
Fino al 20.11.2006	[redacted], CF: [redacted], proprietà per 1/1, da impianto meccanografico del 10.10.1976	Catasto Terreni Fg.2 P.IIa 172, seminativo, Cl. 2, mq. 536.

NOTE: nelle planimetrie catastali, depositate il 22.02.2007, tutti i subalterni vengono indicati sulla Strada Statale 16 Adriatica; mentre nel quadro sei subalterni gli immobili sono indicati in via Giotto da Bondone n.3; e nelle visure catastali sono tutti indicati in via Raffaello Sanzio. Nella realtà il sub. 1 (garage) e il sub. 3 (appartamento) risultano in via Raffaello Sanzio n.3, il sub. 2 risulta sulla S.S. Adriatica n.5<sup>a</sup>.

Sarà a cura e a spese dell'aggiudicatario regolarizzare la toponomastica presso gli Uffici del Territorio di Rimini.

## Dati Catastali

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	172	1	1	C/6	1	127 mq	142 mq	€. 537,84	S1
2	172	2	1	C/1	6	106 mq	145 mq	€. 2.047,44	T
2	172	3	1	A/3	5	7 vani	142 mq totale escluse aree scoperte mq. 137	€. 668,81	1-2
Proprietà: per 2/9.			[redacted] per 3/9;	[redacted] per 2/9;	[redacted] per 2/9;	[redacted] per 2/9;	[redacted] per 2/9;	[redacted] per 2/9;	[redacted] per 2/9;

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito domenicale	Reddito Agrario	Piano
2	172			Ente Urbano	2	Mq. 536			

Derivante da tipo mappale del 16.02.2007 prot. N.RN0023912 in atti dal 16.02.2007 (n.23912.1/2007)  
Dall'impianto meccanografico del 10.10.1976, proprietà: [REDACTED] per 1000/1000, fino al 16.02.2007

### Corrispondenza catastale

Dall'esame delle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, Territorio, Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato dal sottoscritto con l'ausilio dei suoi collaboratori in data 11 maggio 2016, sono emerse le seguenti difformità:

#### Piano interrato

Non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale:

- 1) non è presente il bagno/spogliatoio di cm. 3,22 x 1,47;
- 2) non è riportata la porta che comunica con il terrapieno e lo stesso terrapieno di mq. 80,50 circa, che è utilizzato come deposito.

#### Piano primo

Non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale:

- 1) Non è indicata la continuità dei balconi perimetrali all'appartamento.

NOTE: Nel quadro dimostrativo dell'elaborato planimetrico si evince anche il sub. 4 (BCNC), vano scala, ascensore e corte comune a tutti i sub, inoltre all'appartamento sub. 3 è annesso il piano sottotetto. Per le difformità riscontrate il sottoscritto ritiene che, (ai sensi della circolare Agenzia del Territorio n. 2 e 3/2010), trattandosi di interventi che modificano la rendita catastale complessiva dichiarata, sia necessario procedere con la variazione catastale, che verrà realizzata a cura e spese dall'acquirente, o diversamente come stabilirà l'III.mo Curatore.

ALL. 2

### CONDIZIONI

Il fabbricato è in buone condizioni generali, il piano interrato, nella parte legittimamente edificata è completo e ben rifinito per l'attività che vi si svolge di officina meccanica, riparazioni di cicli e motocicli; la zona del terrapieno, irregolarmente utilizzata risulta allo stato pressoché grezzo. Al piano terra il negozio è completo del servizio igienico e di ampio spazio antistante per l'esposizione dei prodotti in vendita, l'appartamento è completo il sottotetto è allo stato grezzo, privo di intonaco, pavimento e rifiniture.

Il montacarichi è completo, a detta della proprietà, non è stato mai collaudato e quindi non è utilizzato.

## 5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a. non verificabili;

Strutture verticali: struttura in muratura con pilastri; tamponamenti esterni in laterizio; condizioni, buone;

Solai: tradizionali in c.a. e laterizio; condizioni: buone;

Copertura del fabbricato, tetto a falde, con abbaini e luminelli, condizioni: buone; stato: al grezzo nella parte inferiore;

Pavimentazione: **parti comuni**: corsello dell' autorimessa in cemento, condizione: discreta; rampa: in calcestruzzo al grezzo, condizione: scarsa; ingresso residenziale, ceramica/gres antiscivolo, condizioni: buone; corte in uso esclusivo del negozio: ceramica, condizioni: mediocri; **autorimessa/officina**: cemento industriale, condizioni: buone; **appartamento** zona giorno : ceramica, condizioni: discrete; cucina, ceramica, condizioni: buone; bagni: ceramica; rivestimenti fino h. cm. 200 circa, condizioni: buone; **camere**: ceramica, condizioni: buone; terrazzo, ceramica/gres antiscivolo condizioni, buone; **piano sottotetto**: non presente; **negozio**: ceramica, condizioni: buone; interrato: cemento industriale, condizioni: discrete.

Infissi esterni: con vetro camera, ferramenta ottonata, condizioni: buone; protezione: persiane a stecca aperta regolabili, condizioni: buone

Infissi interni porte : tipologia: in tamburato, impiallacciate in legno, a battente; condizioni: buone; ferramenta: ottonata/satinata. Portoncino ingresso appartamento: tipo blindato, pannellato in legno, condizioni: buone.

Controsoffitto: negozio: in cartongesso, condizioni: buone

Scala di collegamento ai piani: tipo in muratura; gradini,alzata e pedata, in marmo tipo Trani; condizioni: buone; ringhiera in ferro verniciata con vernice tipo ferromicacea, corrimano sagomato, condizioni: buone; finestroni e porte a vetro in alluminio verniciato, condizioni buone;

Impianti : elettrico, idrico, sanitario, a norma con le vigenti normative dell'epoca, condizioni: buone; al piano interrato gli impianti sono a vista, condizioni: buone. Nell'appartamento vi sono diversi termoarredo in acciaio, laccati bianchi. Nel negozio è presente un impianto di climatizzazione.

Ingresso comune al piano terra: marciapiede pavimentato con ceramica da esterno, condizioni: buone; zona posti auto in terra con ghiaietto.

Cancello rampa: tipo: scorrevole, manuale; condizioni: discrete; materiale: ferro zincato.

Citofono: presente nell'appartamento, condizioni: buone.

Il montacarichi/ascensore è risultato non funzionante, sebbene completo nelle sue parti per mancanza di collaudo finale e messa in opera.

*NOTE: Sull'esterno del fabbricato, che è allo stato di intonaco grezzo, privo di tinteggiatura, sono presenti segni di infiltrazioni e riparazioni effettuate sulla muratura. Segni di infiltrazioni e umidità di risalita sono presenti nella muratura esterna al piano interrato.*

## 6 STATO DI OCCUPAZIONE

Durante i sopralluoghi effettuati nel mese di maggio/luglio 2016, l'immobile è risultato occupato: al piano interrato, dall'officina della ditta [REDACTED], (senza titolo); al piano terra, dal negozio della ditta [REDACTED] (senza titolo); al piano primo e sottotetto, abitazione di [REDACTED] (senza titolo).

## 7 PROVENIENZE VENTENNALI

**Dal 17.12.2015 all'attualità:** MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED], in forza di atto giudiziario di sentenza dichiarativa di fallimento, N°1/2016 a firma del Tribunale di Rimini, pubbl. il 18.01.2016, trascritto a Rimini il 23.02.2016 al R.G. 2236 e **R.P. 1453**.

**Dal 20.11.2006:** [REDACTED] per 3/9; [REDACTED] per 2/9; [REDACTED] per 2/9; [REDACTED] per 2/9. In forza di atto pubblico per denuncia di Successione di [REDACTED].

In precedenza: [REDACTED], da impianto meccanografico del 30.06.1987.

## 8 FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 17/06/2016, risultano le seguenti formalità:

### Iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Iscritto a Rimini il 07.04.2007,

Reg. gen. 6389 - **Reg. part. 1361**

Importo: € 2.900.000,00

A favore di Banca di Rimini Credito Cooperativo Società Coop.

Contro:

- [REDACTED], quota di 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 3/9, bene 3.

Capitale: € 1.450.000,00

Rogante: Notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena

Data: 27.03.2007

N° repertorio: 1190/682

Note:

1) La presente formalità colpisce anche altri immobili, altre quote appartenenti ad altri soggetti;

2) Annotazione n. 3042 del 24.10.2011 - restrizione dei beni - ;

3) - Annotazione n. 195 del 30.01.2014 per - modifica durata - ;

4) Nell'atto l'immobile risulta identificato in v. Giotto da Bondone poi via Raffaello Sanzio con Variazione di toponomastica del 24.08.2010.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Iscritto a Rimini il 24.05.2011,

Reg. gen. 7737 - **Reg. part. 1834**

Importo: € 300.000,00

A favore di Banca di Rimini Credito Cooperativo Società Coop.

Contro:

[REDACTED], quota 1/1, bene 3.

Terzo datore di ipoteca:

- [REDACTED], quota di 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 3;
- [REDACTED], quota 3/9, bene 3.

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Luigi Ortolani di Riccione

Data: 23.05.2011

N° repertorio: 100577/17862

Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili, altre quote appartenenti ad altri soggetti.

Annotazione n. 3043 del 24.10.2011 - restrizione dei beni -

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Iscritto a Rimini il 08.01.2014,

Reg. gen. 146 - **Reg. part. 31**

Importo: € 520.000,00

A favore di Banca di Rimini Credito Cooperativo Società Coop.  
Contro:

[REDACTED], quota 1/1, bene 3.

Terzo datore di ipoteca:

- [REDACTED], quota di 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 3/9, bene 2.

Capitale: € 520.000,00

Rogante: Notaio Seripa Ciro Graziano di Cesena

Data: 16.12.2013

N° repertorio: 8833/5699

*Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili, altre quote appartenenti ad altri soggetti.*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,  
Iscritto a Rimini il 03.11.2014,  
Reg. gen. 14107 - **Reg. part. 2304**  
Importo: € 280.000,00

A favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop P.A.

Contro:

[REDACTED], quota 1/1, bene 2.

Terzo datore di ipoteca

- [REDACTED], quota di 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 2/9, bene 2;
- [REDACTED], quota 3/9, bene 2.

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio Colucci Francesco di Riccione

Data: 16.10.2014

N° repertorio: 71810/17339

*Note: La presente formalità colpisce anche altri immobili, altre quote appartenenti ad altri soggetti.*

### Trascrizioni

- **Denuncia di successione**, atto per causa di morte del 09.03.2007, per avvenuta morte di [REDACTED] in data 20.11.2006.  
Reg. gen. 2221 - **Reg. part. 1298**  
A favore di: [REDACTED] per 300/900; [REDACTED] per 200/900; [REDACTED] per 200/900; [REDACTED] per 200/900.  
Contro: [REDACTED], per 100/100 diritto di proprietà.  
Rogante: Ufficio del Registro di Rimini.  
Data: 09.03.2007.  
N° repertorio: 43/106.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Comprendente i beni: distinti al Fg. 2, p.IIa 172:  
sub. 1, C/6;  
sub. 2, C/1;  
sub. 3, A/3.

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento,**

trascritta il 23.02.2016, RG 2236, RP 1453,

Rogante: Tribunale di Rimini, Rep. 1, del 18.01.2016

Dichiarazione del fallimento della

e del socio illimitatamente responsabile

Comprendente i beni distinti:

- NCEU Fg. 2, p.IIa 172, sub. 1, 2, 3, (unità negoziale 2) quota 2/9;

- NCEU Fg. 2, p.IIa 184, sub. 11, 2, (unità negoziale 1) quota 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### Oneri di cancellazione

ASTE  
GIUDIZIARIE

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.940,00 di cui €. 140,00 per diritti e imposte €.800,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€. 2.900.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca volontaria	€. 300.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca volontaria	€. 520.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca volontaria	€. 280.000,00		€. 35,00	€. 35,00
<b>Totale</b>				€. 140,00
<b>Onorari</b>	Formalità n. 4		€. 200,00	€. 800,00
<b>Totale Generale</b>				€. 940,00

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Si precisa che detto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate di Rimini, Territorio Servizio di Pubblicità all'atto della cancellazione e/o restrizione delle suindicate formalità.

ALL. 3

## 9 NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Misano Adriatico, il fabbricato è inserito in Zona B1, "Zone esistenti prevalentemente residenziali"; nelle norme tecniche di attuazione art. 4.3.2. "B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature".

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ALL. 4

## 10 REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia** N. 73, Progetto Edilizio n. 5511, del 09.09.2003;

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **D.I.A. Variante in Sanatoria**, pratica 5511, asseverazione n. 152, del 07.09.2007, prot. 17519/URB del 07.02.2007, intestata a [REDACTED], in qualità di comproprietario; per modifiche al piano interrato, eliminazione di una rampa auto, nuove aperture e allargamento del piano parcheggio verso SS Adriatica; modifiche al piano terra con spostamento dei servizi nel negozio; modifiche al piano primo con spostamento della porta d'ingresso e parapetti con installazione di tetti di copertura sui "balconi"; modifiche alle aperture del piano sottotetto.

- Richiesta di **Agibilità/Abitabilità** n. 3357 del 28.05.2008. Pratica non rilasciata in quanto incompleta, dall'esame degli atti depositati risultano da integrare alcuni pagamenti riferiti al costo di costruzione pari a circa €. 6.488,94, come risulta da comunicazione del Comune del 22 luglio 2009.

Dall'esame dello stato di fatto e quello dell'ultimo progetto depositato in Comune, sul fabbricato si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Al piano interrato risulta una comunicazione tra il locale parcheggio/officina ed il terrapieno, lo stesso è utilizzato come deposito di materiale dell'officina meccanica;
- 2) Al piano interrato è presente un locale adibito a spogliatoio e bagno; il piano risulta avere un'altezza di cm. 277, contrariamente ai cm. 250 del progetto.
- 3) Al piano terra non risultano rispettate le aree verdi indicate nel progetto: la rampa di accesso al piano interrato non è in autobloccanti e verde bensì è in cemento, le aree indicate a prato, sui lati dell'ingresso pedonale alla palazzina verso via Raffaello, sono in parte pavimentate con piastrelle.
- 4) Verso la SS Adriatica i parcheggi P3 risultano non accessibili dalla strada.
- 5) Al piano primo risultano eliminati i tetti delle pensiline e i muretti divisorii sui balconi.

Costo per la regolarizzazione edilizia:

- 1) Le opere di cui al punto (1) andranno ripristinate allo stato legittimato, il terrapieno andrà ripristinato con la chiusura della porta di accesso.
- 2) Per le opere non ripristinabili si dovrà presentare una SCIA in sanatoria.
- 3) Per il completamento della pratica di agibilità si dovrà procedere con il pagamento di circa €. 6.500,00 oltre eventuali oneri che andranno verificati presso l'ufficio tecnico dall'aggiudicatario e la presentazione dei documenti richiesti.

Completivamente si prevede un costo di €. 12.000,00, lo stimatore ne terrà conto nella valorizzazione finale dell'immobile.

*NOTE: Restano a cura e a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e i costi per la regolarizzazione in Comune e presso tutti gli altri Enti di controllo preposti, per il completamento della pratica di Agibilità e la regolarizzazione dell'immobile.*

ALL. 4

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato di agibilità/abitabilità essendo stata presentata la richiesta, attualmente non rilasciata perché priva dell'integrazione riguardante il versamento del costo di costruzione.
- Le certificazioni di conformità sono allegate alla domanda di agibilità/abitabilità.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, date le caratteristiche dell'immobile, che, volendo, è divisibile in due o tre lotti: con piano interrato ad uso parcheggio eventualmente da abbinare al piano terra ad uso negozio e il piano primo e sottotetto ad uso civile abitazione. La suddivisione, oltre a comportare alcuni costi per opere murarie e burocratiche, a parere del sottoscritto, porterebbe a diminuire il valore complessivo dell'immobile portando a sottovalutare alcune parti del fabbricato che risulterebbero difficilmente vendibili; ad esempio: il piano interrato destinato a parcheggio; od anche l'appartamento, che verrebbe privato del garage al coperto e con l'utilizzo del sottotetto oltre che del vano scala in uso esclusivo raggiungerebbe una consistenza in metri quadrati commerciali così elevata da ridurre l'appetibilità. A questo si aggiunga la necessità di intervenire con pesanti opere murarie per l'eliminazione del montacarichi ai piani a cui non verrà destinato; il montacarichi potrebbe essere utilizzato o dal piano interrato e dal piano terra (negozio) o dal piano terra, primo e sottotetto (appartamento). Contrariamente la palazzina nel suo complesso, può avere un mercato di discreto interesse vista la posizione, diretta sulla SS Adriatica, e la razionale disposizione interna che ben si presta ad una attività commerciale al piano terra con parcheggio e deposito al piano interrato, oltre alla residenza al piano primo e secondo/sottotetto.

### **Criterio di stima**

Dopo le indagini condotte dal sottoscritto, nella zona di Misano Adriatico, si è optato per il metodo "sintetico comparativo", secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale, il valore al mq. delle superfici commerciali.

In questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare, il metodo si dimostra l'unico attendibile; attualmente le transazioni di immobili simili al bene in oggetto, sia per unità commerciali, che abitative, sono poche ma ci si è avvalsi della presenza di immobili oggetto delle vendite giudiziarie che hanno fornito utili valori comparabili assieme a quelli disponibili nel libero mercato.

### VALORE DEI FABBRICATI

L'O.M.I. riporta, per il secondo semestre del 2015, i seguenti valori:

- a) per "residenziale", da € 2.000,00 a € 2.800,00 al mq.;
- b) per "commerciale", da € 2.000,00 a € 2.700,00 al mq.;
- c) per "produttivo", da € 700,00 a € 1.000,00 al mq.

I valori per le locazioni :

- a) per "residenziale", da € 7,50 a € 10,00 al mq./mese;
- b) per "commerciale", da € 9,50 a € 13,20 al mq./mese.

Secondo il Borsino immobiliare i valori sono: per residenziale da € 1.586,00 a 1.903,00/mq; per il commerciale da € 1.586,00 a 1.863,00/mq.

Da quanto risulta sia dalle compravendite in zona negli ultimi sei mesi, che dalle informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali, i valori si aggirano da € 1.800,00 a 2.400,00/mq. di superficie commerciale.

Tenuto conto della stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e delle condizioni generali, delle opere da regolarizzare, per le sue dimensioni e la localizzazione in zona di discreto interesse per il mercato immobiliare, da quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il valore di stima più congruo, sia pari ad **€ 2.000,00/mq.**

### Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Misano Adriatico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: OMI al II° sem. del 2015, ISTAT, Prezzi Tipologie Edilizie (DEI tipogr. del Genio Civile), Agenzie Immobiliari specializzate, Borsino Immobiliare dell'ABI.

L'immobile appartiene al debitore per il diritto di Proprietà pari a (2/9).

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene – Palazzina composta da piano interrato, terra, primo e sottotetto.	<b>Mq.378,27</b>	2.000 €/mq	€ 756.540,00	2/9	€ 168.120,00
Totale lotto:					<b>€ 168.120,00</b>
Riduzione del valore dello 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:					<b>€ 25.218,00</b>

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, per la quota di proprietà del debitore, nello stato di fatto in cui si trova:

€. 142.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente stima si compone di n.15 pag. più gli allegati di seguito elencati:

**ELENCO ALLEGATI:**

N° 1 Doc. fotografica (Aggiornamento al 10/07/2016)

N° 2 Doc. catastale (Aggiornamento al 10/07/2016)

N° 3 Doc. ipotecaria (Aggiornamento al 10/07/2016)

N° 4 Doc. varia (Aggiornamento al 10/07/2016)

Riccione, li 25.07.2016

Il C.T.U.  
Arch. Luigi Sorgente

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ART. 46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N. 445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.**

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

IN FEDE  
Dr. Arch. Luigi Sorgente