

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**R.G. N. 33/2020**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**LOTTO 1**

\* \* \*

**FALLIMENTO: ---**

Curatore: Dott.ssa MARIA MERENDA

Perito Stimatore: Ing. ROSINA BOCCUTI

\* \* \*

Il Curatore del Fallimento in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, nominava la scrivente ing. Rosina Boccuti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 7011/A, Perito Stimatore, dandole l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili in carico al fallimento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia del Territorio e con l'ufficio tecnico dei Comuni in cui i beni oggetto della procedura sono posti, espone quanto segue.

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni in oggetto sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura concorsuale, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di fallimento.

\* \* \*

**LOTTO 1**

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel comune di Riccione, in Viale Rimini n. 38, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, con annessi, quali pertinenze, un ripostiglio al piano terra e corte pertinenziale esclusiva per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 100; oltre ad autorimessa posta nell'area cortiliva esclusiva di superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 12. Bene privo di abitabilità, da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, così identificati al N.C.E.U. del Comune di Riccione, risultano intestati a:

--- nata a --- il ---, C.F. --- – **Proprietà;**

#### **Foglio 6:**

- **Particella 1036, sub 2**, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale 100 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 511,29, Viale Rimini n. 38 piano: T-1;

- **Particella 1036, sub 3**, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: Totale 12 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 66,93, Viale Rimini n. 38 piano: T.

**Relativamente al sub 2:** dal confronto fra l'ultima planimetria agli atti e lo stato dei luoghi rilevato si è riscontrata la creazione di un ripostiglio a scapito della superficie dell'ingresso.

Pertanto, ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali e l'ultima planimetria in atti del sub 2 NON sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

**Relativamente al sub 3:** non sono state riscontrate difformità.

Pertanto, ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali e l'ultima planimetria in atti del sub 3 sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

La base imponibile a fini I.M.U., risulta:

- per l'appartamento: € 85.896,72;
- per l'autorimessa: € 11.244,24.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nell'atto di divisione di beni immobili a rogito notaio --- del 19/09/1989 Repertorio n. --- si legge: *“E' compresa in ogni assegnazione la comproprietà condominiale delle parti del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo”...Omissis... “Con l'intesa che ogni singola assegnazione è stata fatta in cui i sopra descritti beni oggi si trovano, comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive esistenti e che sono venute a formarsi in conseguenza del presente atto di divisione.”*

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Luca Montalti si rileva che *“ nel sopra citato atto del Notaio dott. --- del 19 settembre 1989 Repertorio n. --- si evince che la Signora ---, proprietaria dell'appartamento all'ultimo piano, si obbliga a non eseguire sopraelevazioni del fabbricato e a non modificare*

*il tetto rispetto alla situazione attuale”, nonché che “le Parti condividenti si*

*concedono reciprocamente diritto di prelazione qualora l’una o l’altra*

*intendesse vendere quanto assegnatole con questo atto”.*

*Dalla medesima relazione notarile si rileva: “che con atto del Notaio dott. ---*

*in data 30/05/2002 Repertorio n. ---, registrato all’Agenzia delle Entrate di*

*Rimini l’11/06/2002 al n. ---, trascritto a Rimini il 21/06/2002 all’art. ---, la*

*signora --- ha costituito a carico del fabbricato ad uso alberghiero, di sua*

*proprietà, denominato “---” sito in Comune di Riccione, Viale Rimini n. 39*

*(censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al F. 6 con il mappale*

*999), ed a favore dell’intero fabbricato posto in Comune di Riccione, Viale*

*Rimini n. 37 e 38 di proprietà delle signore --- e --- (censito nel Catasto dei*

*Fabbricati di detto Comune al F. 6 con il mappale 1036 subalterni 1 – 2 e*

*3), la servitù perpetua di non edificare per un’altezza superiore a quella*

*attuale la porzione di fabbricato costituito dall’accessorio adibito a retro-*

*cucina dell’albergo, costruito in aderenza al fabbricato principale. Ha*

*consentito inoltre la signora --- il mantenimento con le attuali dimensioni e*

*nell’attuale posizione, e cioè in deroga alla distanza dal confine previsto*

*dalle norme edilizie locali, del fabbricato insistente sulla proprietà della*

*signora ---.*

*A loro volta le signore --- e --- (quest’ultima proprietaria dell’unità*

*immobiliare distinta con il mappale 1036 sub. 1) hanno consentito il*

*mantenimento con le attuali dimensioni e nell’attuale posizione, e cioè in*

*deroga alla distanza dal confine del fabbricato di loro proprietà previsto*

*dalle norme edilizie locali, del manufatto destinato a servizi dell’edificio*

*alberghiero di proprietà della signora ---, stabilendo che detto manufatto:*

*non potrà essere munito di bocchettoni, prese d'aria e simili verso la proprietà ---; non potrà essere trasformato, quanto alla sua copertura, in terrazza né sopraelevato; non potrà avere vetrate apribili o mobili per evitare l' "inspicere" e il "prospicere" rispetto alla proprietà ---, mentre quest'ultima si è impegnata a non coprire la vetrata di tale manufatto con edera o altre piante rampicanti, onde non impedire l'immissione della luce.*

*Le Parti hanno stabilito altresì che potranno procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti rispettivi manufatti ivi compresa l'eventuale sostituzione delle coperture e pareti anche con altri materiali, ferme restando le dimensioni e conformazioni attuali. I predetti diritti sono stati costituiti ed accettati per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, in perpetuo e a titolo gratuito".*

#### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

#### **CONFINI**

I beni confinano con Viale Rimini, ragioni assegnate alla signora ---, aree cortilive annesse ai fabbricati distinte con i mappali 999 e 1000 del foglio 6, e forse altri e più precisi ed attuali confini.

#### **PROPRIETÀ**

I beni risultano essere di piena proprietà della signora --- nata a --- il ---.

Dai Registri dello Stato Civile del Comune di Vergato risulta che:

- la signora --- è deceduta in detto Comune il 6/09/2012.

Dalla relazione notarile risulta che fra i vari passaggi nel ventennio ipocatastale:

- non risulta alcuna trascrizione della denuncia di successione;

- non risulta attualmente trascritto nei Registri Immobiliari di Rimini alcun atto che possa comportare accettazione, anche tacita, da parte del chiamato all'eredità, precisandosi che nei Registri Immobiliari di Bologna risultano già trascritte formalità di accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede;
- non risulta presentata la voltura catastale della predetta denuncia di successione essendo i beni ancora intestati alla defunta signora ---.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla signora ---, nata a --- il ---, a seguito di divisione immobiliare con atto a ministero del Notaio dott. --- in data 19/09/1989 Repertorio n. ---, registrato a Bologna – Atti Pubblici – il 02/10/1989 al n. ---, trascritto a Rimini il 23/09/1989 all'art. ---.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile ventennale allegata a firma del Notaio Dott. Luca Montalti i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

##### **Iscrizioni contro:**

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Rimini l'8/10/2010 all'art. --- per euro 564.000 a favore della ---, con sede in Bologna (C.F. ---), con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, ed a carico della signora --- nata a Medicina il --- (C.F.---). Grava le unità immobiliari Foglio 6, Mappale 1036, subb 2 e 3.

##### **Trascrizioni contro:**

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Rimini in data 23 luglio 2020 all'art. --- a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della "----" ed a carico del signor ---, nato a --

- il ---;

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Bologna in data 29 dicembre 2020 all'art. --- a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della "---" ed a carico della società "---", con sede in Vergato (C.F. ---) nonché del signor ---, nato a --- il ---.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### **Situazione Urbanistica**

Il vigente PSC (in vigore dal 23/05/2007) classifica il fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parte fra gli "Ambiti urbani consolidati prevalentemente consolidati".

Il vigente RUE (in vigore dal 05/11/2008) classifica il fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parte nell'ambito "Acr2 - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia" normato dall'Art. 4.2.1 comma 1 lett. b.

I beni ricadono nella fascia di rispetto ferroviario.

#### **Regolarità Edilizia**

**Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.**

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Riccione sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione Prot. Costr. n. 621 rilasciata in data 31/12/1956 su domanda presentata in data 28/12/1956 al Prot. 26485;



- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 25/02/2011 su domanda presentata in data 27/09/1986 al Prot. Spec. 06877.

Dal confronto fra l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- Creazione di un ripostiglio a scapito della superficie dell'ingresso.

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che, ad oggi, la difformità rilevata è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria (CILA a sanatoria) ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00 oltre diritti di segreteria.

**La regolarizzazione edilizia sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.**

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Presso l'archivio del Comune di Riccione non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura concorsuale da ogni responsabilità al riguardo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni sono nella disponibilità della Curatela.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della procedura sono siti nel comune di Riccione, in Viale Rimini n. 38.

Riccione, rinomata località balneare della costiera romagnola, è un comune

della provincia di Rimini di circa 35.000 abitanti, dotato di tutti i principali

servizi di prima necessità. Esso è situato a sud-est dei comuni di Rimini e

Bologna da quali dista rispettivamente circa 12 e 120 chilometri. E'

facilmente raggiungibile da Bologna sia in treno, tramite la Linea Ferroviaria

Bologna-Ancona, sia in automobile, grazie all'Autostrada Adriatica A14.

**Il fabbricato.** Il fabbricato, costituito da due unità abitative aventi ciascuna

accesso esclusivo, è stato realizzato a metà degli anni '50. Esso si eleva su

due piani fuori terra, ha struttura portante in muratura, facciate intonacate e

tinteggiate, copertura a falde inclinate con elementi in laterizio. E' privo di

ascensore.

**L'appartamento,** posto al piano primo, è costituito da ingresso, cucina,

soggiorno, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone. Un

ulteriore ripostiglio è situato nel fabbricato accessorio realizzato in muratura

posto nell'area cortiliva di pertinenza. L'appartamento è raggiungibile da

scala esterna posta nell'annessa area cortiliva, costituita da gradini di c.a. a

sbalzo e ringhiera metallica. Essa conduce al balcone/ballatoio dove è situato

la porta di accesso all'appartamento.

L'accesso all'area cortiliva esclusiva avviene da viale Rimini (strada che

costeggia la ferrovia Bologna-Ancona) mediante cancello pedonale e

cancello carrabile. L'area di corte è separata dalla proprietà limitrofa da rete

metallica e siepe di pianta arrampicante.

In generale, l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione

seppure necessitante di un ammodernamento delle finiture e degli impianti.

Si evidenziano, tuttavia, problemi di infiltrazioni di acqua piovana dal

coperto causati presumibilmente dallo scivolamento del manto di copertura.

Si segnala, inoltre, il distacco e caduta di tavelloni di laterizio lungo lo sporto della copertura.

Le finiture economiche, sommariamente, risultano essere:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti in lastre di marmo a pezzatura grossa in tutti i vani;
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica a mosaico;
- paraschizzi della cucina in piastrelle di ceramica;
- bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- infissi esterni di legno con vetro singolo;
- persiane e scuri di legno;
- porte interne di legno;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da una stufa a gas marca Olmar;
- boiler elettrico marca Ariston per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sottotraccia.

**L'autorimessa.** Posta nell'aera cortiliva, l'autorimessa è realizzata in lamiera zincata, ha pavimentazione in battuto di cemento e chiusura costituita da una serranda metallica. Ha dimensioni circa m 4,60 x 2,70.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all'allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità*”

*immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito.*

*Criteri generali*

*1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

*Criteri per i gruppi "R" e "P"*

*1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

*b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

– del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

– del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

– del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della

superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali

destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale dei beni pignorati si ha:

**Foglio 6 - Particella 1036 - Sub 2**

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<i>Appartamento</i>	88,00	100%	88,00
<i>Balcone</i>	11,00	30%	3,30
<i>Ripostiglio al PT</i>	3,00	25%	0,75
<i>Area cortiliva</i>	78,00	10%	7,80
<i>Superficie complessiva del bene arrotondata</i>			<b>mq 100,00</b>

**Foglio 6 - Particella 1036 - Sub 3**

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<i>Autorimessa</i>	12,00	50%	6,00
<i>Superficie complessiva del bene</i>			<b>mq 6,00</b>

**STIMA DEL BENE**

Come già anticipato, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato sito

nel Comune di Riccione, in viale Rimini n.38, costituita da un appartamento

ad uso civile abitazione posto al piano primo, con annessi ripostiglio esterno,

area cortiliva esclusiva e una autorimessa.

Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per

comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili

simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione,

superficie, stato d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state

confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni

immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato

utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;

fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni

immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa ovvero

dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e

distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di

mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di

compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a

operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti

dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a

reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP -

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per il bene in parola sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

– **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

(anno 2020 - primo semestre). Provincia: Rimini; Comune: Riccione;

Fascia/zona: Semicentrale/zona compresa tra la Ferrovia e SS.16 da

Marano alle Terme; Codice di zona: C4; Microzona catastale n.: 0;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione prevalente:

Residenziali

○ Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 2.250,00 - max. €/mq 3.300,00;

○ Box: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 1.200,00 - max. €/mq 1.750,00;

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

(Edizione anno 2019 – Periodo maggio 2016 - settembre 2017).

Comune: Riccione; Frazione: Periferia Nord e Sud;

○ Abitazioni in buono stato: min. €/mq 2.000,00 - max. €/mq 2.500,00;

– **Immobiliare.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di dicembre 2020):



- Appartamento in viale Romagna (buono stato): mq 90 prezzo offerta € 250.000, circa €/mq 2.778,00 (piano quarto con ascensore, compreso garage);
- Appartamento in viale Bologna (buono stato): mq 94 prezzo offerta € 210.000, circa €/mq 2.234,00 (primo piano con ascensore, compreso garage);
- Appartamento in viale Montebianco (buono stato): mq 108 prezzo offerta € 270.000, circa €/mq 2.500,00 (piano primo senza ascensore, compreso garage);
- Appartamento in viale Romagna (buono stato): mq 107 prezzo offerta € 250.000, circa €/mq 2.336,00 (piano rialzato).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, dei lavori necessari all'intervento di manutenzione del coperto, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente prezzo unitario per l'appartamento e un prezzo a corpo per l'autorimessa:

**VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

**Appartamento**

*mq 100,00 x €/mq 2.300,00* € 230.000,00

**Autorimessa** € 15.000,00

**€ 245.000,00**

**(euro duecentoquarantacinquemila//00)**

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare si applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

**VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE € 200.000,00**  
**(euro duecentomila//00)**

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 04 gennaio 2021

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

**Allegati:**

1. Planimetrie catastali
2. Estratto dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio
3. Documentazione fotografica