TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 96/2020

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode giudiziario: Avv. Kristel Torri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:
Arch. Marco Pizzioli

iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014

C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402

con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f
cellulare: +39 335425080
email: archpizzioli@studiomem.it pec:marco.pizzioli@archiworldpec.it

LOTTO 1

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 12

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ampio locale ad uso ristorante/sala da ballo con annesso locali ad uso servizio idonei allo svolgimento dell'attività di locale da ballo e ristorazione. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e dotato di impiantistica moderna e conforme alle vigenti normative.

L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

U.i intestata alla
distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 14, piano terra, categoria catastale D/3, rendita catastale pari ad euro 2970,00.

- Catasto terreni:

- Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 01/06/2008 come da estratto per riassunto dei registri di atti da matrimonio in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava non occupato.
A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.
Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00
Importo ipoteca: 180,000,00

4.2.1. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl con sede in Milano , c.f:10685930967", contro

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 2188,00**
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 2588,00**

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Tamponamento di finestrino nel locale destinato a bar;
- 2) Tamponamento di finestrino nel locale centrale termica;
- 3) Realizzazione di alcuni muretti nei bagni;
- 4) Errata indicazione dei gradini esterni sul retro in prospetto;
- 5) Realizzazione di camino e di cavedi per passaggio impianti;
- 6) Utilizzo del vano "office" come cucina;
- 7) Tamponamento parziale della finestra del vano "office" (utilizzato come vano cucina come indicato al precedente punto);

La difformità indicate sono sanabili ai sensi dell'articolo 17 l.r23/04 mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità con costi stimati pari a 6.000,00 euro comprensivi di oblazione da versarsi agli uffici competenti, diritti di segreteria e spese tecniche (escluso iva e cassa professionale).
Tale considerazione ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

4.3.2. Conformità catastale:

Le difformità indicate al precedente paragrafo 4.3.1 sono riscontrabili anche nella planimetria catastale oltre ulteriore difformità rappresentata dalla mancata rappresentazione di porta finestra all'interno del vano cucina. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli impianti a servizio della presente unità immobiliare sono posizionati all'interno del locale distinto in catasto al foglio 34 mappale 446 sub 10 comune anche ai subalterni 16-15 e 7 (e impropriamente accatastata ad uso tettoia).
Si configura pertanto una servitù di fatto.
Successivamente all'assegnazione dei beni distinti ai sub 15, 16 e 7 potrebbe presentarsi la possibilità di dover mutare il posizionamento dei suddetti impianti.
Qualora ritenuto necessario potrebbe essere possibile, ovviamente a seguito di redazione di variazione catastale ove potrebbe essere identificato in categoria f/4, alienare il subalterno 10 unitamente al subalterno 14 oggetto del presente elaborato peritale.

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

La risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima per effetto di atto pubblico di donazione repertorio 12459/6460 del 17/01/2008 con il quale il sig.

che risulta essere pertanto il precedente proprietario donava i locali oggetto del presente elaborato allora identificati al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 446 subalterni n°8 e 9.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabili sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 3890/1981 del 10/07/1981 (pratica 1340/1981) – NON REALIZZATO;
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAP 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

Al termine dei lavori è stata poi depositata:

- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità protocollo n°6621 del 17/09/2009 maturata per silenzio assenso dunque, ad oggi, efficace.

B - Descrizione della **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ampio locale ad uso ristorante/sala da ballo con annesso locali ad uso servizio idonei allo svolgimento dell'attività di locale da ballo e ristorazione. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e dotato di impiantistica moderna e conforme alle vigenti normative. L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 14.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
  L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "villa Casciari - Ca Morlano"in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinato all'articolo 16 delle NTA)

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq - arrotondati)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie aperta al pubblico	Sup. reale lorda	430,00	1,00	430,00
Servizi per il pubblico	Sup. reale lorda	95,00	0,50	47,50
Servizi per il personale	Sup. reale lorda	85,00	0,50	42,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune indivisa	Sup. reale lorda	180,00	0,20	36,00
TOTALI		**790,00**		**556,00**

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq).Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, viste le esigue dimensioni si ritiene ininfluente considerare la metratura del sub 11 e del sub 10, mentre ai fini della determinazione della metratura della quota proporzionale della corte comune si è eseguita opportuna proporzione tra le varie unità immobiliari con diritti sulla corte comune con riferimento alle relative superfici lorde convenzionali. A tale superficie si assegna coefficiente pari a 0,20 che risulta più alto rispetto ai coefficienti utilizzati convenzionalmente per le corti ma si ritiene congruo in quanto l'area esterna per un locale ad uso pubblico risulta avere maggiore rilevanza rispetto alle aree esterne di immobili aventi altre destinazioni d'uso.
Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter

assegnare ad ogni lotto la propria porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:	Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno. Condizioni:buone.
Pavim. interna:	Piastrelle in ceramica.. Condizioni:buone.
Pareti esterne:	Muratura a sacco in mattoni e pietra relativamente alla porzione frontistante a "Strada per Sestino" e muratura in mattoni forati per la porzione di locale retrostante Condizioni:discrete.
Impianto termico:	Immobile dotato di unità di trattamento aria gestito mediante centralina climatica a controllo digitale diretto. Produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante caldaia a gpl a condensazione con impianto di emissione in ventilconvettori e radiatori.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Spogliatoio	5,12	2,70	NO-N-NE-E	Buone
Bagno	1,31	2,70	O	Buone
Disimpegno	1,67	2,70	-	Buone
Cucina ("office")	17,70	2,70	O	Buone
Palcoscenico	34,00	2,70	N	
Area Bar	9,54	2,70	-	Buone
Totale servizi al personale (1)	**69,34**	-	-	
Pista da ballo	99,00	3,55	N	Buone
Sala da ballo	168,00	2,70	NO	Buone
Saletta	37,59	2,65	-	Buone
Saletta	42,31	2,70	S	Buone
Totale aree aperte al pubblico (2)	**346,90**	-		
Guardaroba	10,22	3,05 (max) 2,80 (min)	E	Buone
Bagno	3,17	2,70	-	Buone
Disimpegno	4,56	2,70	-	Buone
Bagni uomo	10,61	2,70	O	Buone
Bagni donna	10,20	2,70	S	Buone
Ingresso	40,63	2,70	SE	
Totale locali ad uso servizio al pubblico (3)	**79,39**	-		
Quota proporzionale di corte indivisa (4)	**180,00**	-		
Totale superfici nette	**675,63**	-		

(1) + (2) + (3) + (4)				

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale agli atti).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola e non si rilevano locali con destinazione similare nelle aree immediatamente limitrofe pertanto non è possibile reperire dati a compravendite di immobili simili per fabbricati nella medesima zona ove sorge il locale oggetto di stima.
Considerato quanto appena precisato, il sottoscritto ha reperito i dati relativamente a compravendite relative ad immobili simili relativamente a zone con estensione similare il più possibile vicino all'immobile oggetto di intervento, con particolare riferimento alle zone centrali dei comuni di "Carpegna", "Macerata Feltria", "Pennabilli" e "Sant'Agata Feltria" ove per i locali commerciali con stato conservativo normale, relativamente al primo semestre dell'anno 2021, si sono riscontrati valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) compresi tra valori medi compresi tra 590,00 €/m^2. e 1400,00 €/m^2.

Ai fini della determinazione del valore al metro quadrato dell'immobile si è poi tenuto conto:

- Della distanza dell'unità immobiliare dai principali centri urbani e della relativa facilità di essere raggiunta da essi,
- Dello stato di conservazione dell'unità immobiliare nonché dell'intero immobile nel quale essa è inserita, ravvisando come già precisato nei precedenti paragrafi che l'unità immobiliare presenta finiture e impianti moderni oltre ad un discreto stato di conservazione e che il fabbricato nel suo complesso appare parzialmente in discreto stato di conservazione e parzialmente necessitante di interventi manutentivi.
- Della distribuzione interna dell'immobile e della metratura destinata agli usi dei vari locali;

Viste le considerazioni di cui sopra, si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **600,00 €/m^2.**

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Pennabilli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente arrotondata (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Superficie aperta al pubblico	430,00	€ 600,00	€ 258.000,00
Servizi per il pubblico	47,50	€ 600,00	€ 28.500,00
Servizi per il personale	42,50	€ 600,00	€ 25.500,00
Quota proporzionale di corte esterna indivisa	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
Totale			**€ 333.600,00**

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;

€ 300.240,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 300.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non risulta divisibile

Relazione lotto 001 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 001

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

LOTTO 2

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso "magazzino di civile abitazione" allo stato grezzo e privo di impianti. L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

U.i intestata al sig.
, distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 7, piano primo, categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione.

- Catasto terreni:

Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di Pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava non occupato.
A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.
Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino,
sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00
Importo ipoteca: 180,000,00

4.2.1 - Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967,

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 2188,00**
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 2588,00**

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.2. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente dimensione della botola di collegamento con il vano sottotetto;
- 2) Incongruenze tra rappresentazione delle bucature tra piante e prospetti;
- 3) Mancata rappresentazione del varco di collegamento con il confinante sub 14;
- 4) Esigue difformità nell'indicazione delle altezze;
- 5) Realizzazione di pensilina frontistante all'ingresso dell'unità immobiliare (in "comune" con unità immobiliare confinante)

- 6) Tamponamento di finestra;

Le difformità indicate ai punti 1), 2), 3), 4), si ritengono ascrivibili alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabili come "errori grafici di rappresentazione delle opere" di cui al punto e) ". Pertanto non producono sanzioni ne limitazioni al bene.
Le difformità indicate ai punti 5) e 6) sono sanabili mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale)
Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.
In alternativa è possibile ripristinare lo stato legittimo indicato nell'ultimo precedente edilizio precisato al successivo paragrafo 7 con costi stimati pari ad euro 1200,00 euro.

4.3.3. Conformità catastale:

Trattandosi di vano legittimato come magazzino, il suo stato pur allo stato grezzo si ritiene idoneo a tale uso pertanto la categoria f/3 potrebbe essere trasformata anche in categoria C/2. Inoltre il subalterno, così come riscontrabile nel quadro dimostrativo e nell'elenco subalterni non ricomprende erroneamente la superficie del vano sottotetto collegato direttamente mediante foro con scaletta "amovibile" (che si estende sia al di sopra della unità immobiliare oggetto del presente elaborato sia al di sopra della unità immobiliare confinante distinta al subalterno n°16 anch'essa oggetto della procedura RGE 96/2020).

Quanto sopra indicato ha incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.
Considerate le dimensioni dell'immobile e la tipologia di pratica da depositarsi i costi per la suddetta operazione sono pari ad euro 1200,00 (esclusa iva e cassa professionale compreso diritti di segreteria). Si chiede pertanto l'autorizzazione all'ill.mo giudice Maria Carla Corvetta di procedere alla summenzionata variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

Il sig. risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima per effetto di denuncia di successione del 02/08/2003, protocollo 106182 in atti dal 11/09/2003, registrato a pesaro nel 07/08/2003 in morte del sig.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabili sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità.

B - Descrizione dell' **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso “magazzino di civile abitazione” allo stato grezzo e privo di impianti. L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 7, piano primo, categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
- L’immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "villa Casciari-Ca Morlano"in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinato all'articolo 16 delle NTA).

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie ad uso magazzino al piano primo	Sup. reale lorda	195,00	0,50	97,50
Superficie ad uso ripostiglio al piano sottotetto con altezza interna maggiore di 1,80 ml	Sup. reale lorda	95,00	0,50	47,50
Superficie ad uso ripostiglio al piano sottotetto con altezza interna minore di 1,80 ml	Sup. reale lorda	255,00	0,20	51
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7,14,15,16	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune 7,14,15,16	Sup. reale lorda	45,00	0,02	0,90
*Parti comuni: Quota proporzionale terrazzo comune 7,15,	Sup. reale lorda	35,00	0,40	14,00
TOTALI		**650,00**		**213,40**

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq , gravato da servitù di passaggio “di fatto” a favore del subalterno n°16).
Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, viste le esigue dimensioni si ritiene ininfluente considerare la metratura del sub 11 e del sub 10, mentre ai fini della determinazione della metratura della quota proporzionale della corte comune ai subb 7,14, 15,16 e del terrazzo comune ai subb 7 e 15 si è eseguita opportuna proporzione tra le varie unità immobiliari con diritti sulla corte comune con riferimento alle relative superfici lorde convenzionali.

Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte distinta al sub 12 e del terrazzo distinto al sub 13 precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter assegnare ad ogni lotto la propria porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto) e di terrazzo (eventualmente assegnandone anche una porzione al subalterno 16). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte e del terrazzo che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:	Infissi esterni in legno con vetro singolo. Condizioni:discrete.
Pavim. interna:	Pavimentazione non presente.
Pareti esterne:	Unità immobiliare realizzata con struttura portante in c.a. Muratura perimetrale in mattoni forati e solai in latero ca. Condizioni:discrete.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto termico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette arrondate (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Magazzino piano primo (1)	**183,00**	3,20	n-o-no	Sufficienti
Ripostiglio piano sottotetto con altezza interna maggiore di 1,80 ml	95,00	3,71** (max) 1,81 (min)	n-s-w-e	Sufficienti
Ripostiglio piano sottotetto con altezza interna minore di 1,80 ml	225,00	1,80 (max) 0,85 (min)**	n-s-w-e	Sufficienti
Totale piano sottotetto (2)	**320,00**	-	-	-
Totale corte esterna - quota proporzionale(3)	**70,00**	-	-	-
Totale terrazzo - quota proporzionale (4)	**33,00**	-	s-se	Sufficienti
Superficie totale = (1) + (2) + (3) + (4)	**606,00**	-		

** Altezze ricavate dagli elaborati allegati alla DIA n°784 del 12/11/2008 considerato che non è stato possibile accedere al piano secondo sottotetto.

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale che non risulta, come già precisato sopra, perfettamente coerente con lo stato dei luoghi).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola, e seppur in un raggio chilometrico di circa 10 km si possano trovare alcuni servizi primari, la sua posizione può comunque essere ritenuta lontana dai principali servizi/infrastrutture.

La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale agli anni 70' in ampliamento a fabbricato già realizzato negli anni precedenti.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione (immobili sparsi in zona agricola sia nella zona ove sorge l'immobile oggetto del presente elaborato peritale sia in zone limitrofe) .

Tenuto conto inoltre:

- che i valori relativi alle superfici sono stati opportunamente ridotti in virtù del fatto che l'immobile è legittimato come "magazzino" mediante applicazione dei coefficienti 0,50 e 0,20 così come meglio precisato nella precedente tabella riportante le superfici reali lorde e che, pertanto il valore al metro quadro utilizzato sarà quello relativo alle civili abitazioni e non quello relativo ai "servizi";
- dello stato conservativo dell'immobile e il grado di finitura (anche in relazione all'uso al quale è destinato l'immobile);
- dello stato di conservazione dell'immobile nella sua interezza;
- della posizione del fabbricato rispetto ai centri urbani limitrofi e ai vari servizi presenti in zona;
- che l'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA" (R1) valori medi compresi tra 830,00 €/m^2. e 1200,00 €/m^2 . si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **850,00 €/m^2.**

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Magazzino piano primo	97,50	€ 850,00	€ 82.875,00
Magazzino Piano secondo/sottotetto	98,50	€ 850,00	€ 83,725,00
Quota proporzionale corte comune ai subb 7,14,15,16	3,40	€ 850,00	€ 2.890,00
Quota proporzionale terrazzo comune ai subb 7,15	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
Totale			**€ 181.390,00**

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;

€ 163.251,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 163.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 002 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 002

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito
Arch. Marco Pizzioli

LOTTO 3

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata composta da ampia zona giorno, quattro camere e due bagni oltre a balconi, disimpegni ripostigli.

L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

U.i intestata alla
, distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 15, piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale pari a 166,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte 163,00 mq, rendita catastale pari ad euro 413,17.

- Catasto terreni:

Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 01/06/2008 come da estratto per riassunto dei registri di atti da matrimonio in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato.
A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.
Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00
Importo ipoteca: 180,000,00

4.2.1 - Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967, contro

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 2188,00**
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 2588,00**

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.3. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente distribuzione interna e destinazione dei vani (con particolare riferimento alla riorganizzazione distributiva della zona giorno convertita parzialmente in vano ad uso camera) ;
- 2) Errata quotatura delle bucature e di alcuni vani;
- 3) Realizzazione di pensilina frontistante all'ingresso dell'unità immobiliare (in "comune" con unità immobiliare confinante).

La difformità indicata al punto 1) non è sanabile in quanto non conforme alle norme. Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi o quantomeno utilizzare il vano ad uso camera come vano soggiorno.
La difformità di cui al punto 2) è ascrivibile alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabile come "errori grafico di

rappresentazione delle opere" di cui al punto e) ". Pertanto non produce sanzioni ne limitazioni al bene.
La difformità indicata al punti 3) è sanabile mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale).
Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

4.3.4. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccetto lievi difformità non incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

La risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima per effetto di atto pubblico di donazione repertorio 12459/6460 del 17/01/2008 con il quale il sig.
che risulta essere pertanto il precedente proprietario donava i locali oggetto del presente elaborato allora identificati al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 446 subalterno n°6.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabilli sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità (né sussitono i requisiti per il suo ottenimento in quanto non pienamente conforme al DM 5/07/75 in relazione alla mancanza del rispetto dei rapporti aeroilluminanti in alcuni vani).

B - Descrizione dell' **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata composta da ampia zona giorno, quattro camere e due bagni oltre a balconi, disimpegni ripostigli. L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 15.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
  L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "Villa Casciari-Ca Morlano"in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinato all'articolo 16 delle NTA).

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	163,00	1,00	163,00
Balcone	Sup. reale lorda	11,00	0,50	5,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	35,00	0,02	0,70
*Parti comuni: Quota proporzionale terrazzo comune ai subb 7 e 15	Sup. reale lorda	30,00	0,40	12,00
TOTALI		**264,00**		**183,70**

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq, gravato da servitù di passaggio “di fatto” a favore del subalterno n°16).
Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, viste le esigue dimensioni si ritiene ininfluente considerare la metratura del sub 11 e del sub 10, mentre ai fini della determinazione della metratura della quota proporzionale della corte comune ai subb 7,14, 15,16 e del terrazzo comune ai subb 7 e 15 si è eseguita opportuna proporzione tra le varie unità immobiliari con diritti sulla corte comune con riferimento alle relative superfici lorde convenzionali.
Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte distinta al sub 12 e del terrazzo distinto al sub 13 precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter assegnare ad ogni lotto la propria

porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto) e di terrazzo (eventualmente assegnandone anche una porzione al subalterno 16). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte e del terrazzo che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:	Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno. Condizioni:ottime.
Pavim. interna:	Piastrelle in ceramica e pavimentazione in legno. Condizioni:ottime.
Pareti esterne:	Struttura intelaiata in cemento armato con pareti in mattoni forati. Condizioni:sufficienti
Impianto termico:	Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gpl. Riscaldamento mediante caldaia a pellet a servizio del sistema di emissione a radiatori. Condizioni:buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	**Sup nette (mq)**	**Altezza (m)**	**Esposizione (n-s-w-e)**	**Condizioni**
Camera	16,78	3,04	N	Buone
Camera	14,03	3,04	N	Buone
Camera	15,90	3,04	NE	Buone
Disimpegno	5,30	3,04	-	Buone
Bagno	5,44	3,04	E	Buone
Disimpegno	10,87	3,04	-	Buone
Disimpegno	7,41	3,04	-	Buone
Ripostiglio	3,77	3,04	-	Buone
Cabina Armadio	5,55	3,04	-	Buone
Wc	4,13	3,04	E	Buone
Camera	18,59	3,04	E	Buone
Cucina	8,00	3,04	S	Buone
Sala da pranzo	23,25	3,04	S	Buone
Totale sup. abitativa (1)	**139,02**		-	
Balcone (2)	**9,20**	-	E	Buone
Totale corte esterna - quota proporzionale (3)	**60**	-	-	Buone
Totale terrazzo – quota proporzionale (4)	**28,81**	-	S-SE	Sufficienti
Superficie totale = (1) + (2) + (3) + (4)	**237,03**	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.
L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola e, seppur nelle immediate vicinanze si possano trovare alcuni servizi primari, la sua posizione può comunque essere ritenuta lontana dai principali servizi/infrastrutture.
La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale alla seconda metà degli anni '70.
L'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA" (R1) valori medi compresi tra 830,00 €/m^2 e 1200,00 €/m^2.
Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.
Considerati i valori OMI e lo stato conservativo di riferimento, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **900,00 €/m^2.**

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	valore complessivo (euro)
Superficie abitativa	163,00	€ 900,00	€ 146.700,00
Balcone	5,50	€ 900,00	€ 4.950,00
Quota proporzionale di corte comune ai subb 7,14,15,16	3,20	€ 900,00	€ 2.880,00
Quota proporzionale di terrazzo comune ai subb 15 e 16	12,00	€ 900,00	€.10.800,00

Totale **€ 165.330,00**

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;

€ 148.797,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 150.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 003 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 003

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

LOTTO 4

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8a

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione in buono stato di conservazione e composto da ampia zona giorno, due camere e un bagno.

L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

U.i intestata al sig.
, distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 16, piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale e superficie totale esclusa aree scoperte pari a 103,00, rendita catastale pari a 232,41 euro.

- Catasto terreni:

- Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato. A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati

contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021. Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato
così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00
Importo ipoteca: 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967, contro

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 2188,00**
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 2588,00**

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.4. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente distribuzione interna e destinazione dei vani (con particolare riferimento alla riorganizzazione distributiva della porzione di immobile frontistatnte a via Miratoio con vani legittimati ad uso servizio utilizzati allo stato di fatto con destinazione cucina/soggiorno) ;
- 2) Errata quotatura delle bucarture e di alcuni vani;
- 3) Mancata rappresentazione di botola di collegamento con sottotetto praticabile per sola manutenzione;
- 4) Mancata rappresentazione di apertura di collegamento con unità immobiliare confinante distinta in catasto al subalterno n°7 ;
- 5) Tamponamento di finestra;
- 6) Mancata rappresentazione di gradini nel vano disimpegno;

La difformità indicata al punto 1) non è sanabile in quanto non conforme alle norme. Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con costi stimati pari ad euro 1500,00.
Le difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 5), ,6) sono ascrivibili alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabile come "errori grafico di rappresentazione delle opere" di cui al punto e)". Pertanto non produce sanzioni ne limitazioni al bene. Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

4.3.5. Conformità catastale:

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione delle mancata rappresentazione della bucatura di collegamento con il subalterno 7, errata rappresentazione della dimensione delle finestre sul fronte dell'edificio e rappresentazione in pianta di finestra allo stato di fatto non rilevata. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, come evincibile dal quadro dimostrativo ed elenco subalterni in allegato 2, non detiene diritti sulla parte comune ad uso terrazzo distinta al subalterno n°13, sul quale tuttavia ha l'unico accesso. Pertanto si configura servitù di passaggio "di fatto" a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima.

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

Il sig. risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima per effetto di denuncia di successione del 02/08/2003, protocollo 106182 in atti dal 11/09/2003, registrato a pesaro nel 07/08/2003 in morte del sig.

(l'immobile all'epoca della suddetta successione era distinto in catasto al foglio 34 mappale 446 subalterno 5).

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabilli sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 del 10/06/2008 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità (né sussistono i requisiti per il suo ottenimento in quanto non pienamente conforme al DM 5/07/75 in relazione ai rapporti aeroilluminanti e all'altezza interna di una porzione di immobile).

B - Descrizione dell'**unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione in buono stato di conservazione e composto da ampia zona giorno, due camere e un bagno.
L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 16.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
  L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "Villa Casciari-Ca Morlano"in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinato all'articolo 16 delle NTA).

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	103	1,00	103
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	10	0,02	0,2
TOTALI		**138,00**		**105,70**

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq, gravato da servitù di passaggio “di fatto” a favore del subalterno n°16).
Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, viste le esigue dimensioni si ritiene ininfluente considerare la metratura del sub 11 e del sub 10, mentre ai fini della determinazione della metratura della quota proporzionale della corte comune ai subb 7,14, 15,16 si è eseguita opportuna proporzione tra le varie unità immobiliari con diritti sulla corte comune con riferimento alle relative superfici lorde convenzionali.
Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte distinta al sub 12 e del terrazzo distinto al sub 13 precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter assegnare ad ogni lotto la propria porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto) e di terrazzo (eventualmente assegnandone anche una porzione al subalterno 16 oggetto della presente). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte e del terrazzo che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:	Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno. Condizioni:buone.
Pavim. interna:	Piastrelle in ceramica. Condizioni:sufficienti.
Pareti esterne:	Struttura portante con muratura in pietra e mattoni pieni. Condizioni:sufficienti
Impianto termico:	Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gpl. Riscaldamento mediante caldaia a pellet a servizio del sistema di emissione a radiatori. Condizioni:buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Bagno	5,31	2,78	O	Sufficienti
Camera	16,48	2,78	E	Sufficienti
Camera	10,01	2,78	E	Sufficienti
Disimpegno	5,81	2,78	-	Sufficienti
Pranzo/soggiorno (utilizzo improprio)	41,27	2,54	S	Sufficienti
Totale sup. abitativa (1)	**78,88**	-	-	
Totali quota proporzionale corte pertinenziale (2)	**35**	-		Buone
Superficie totale = (1) + (2)	**113,88**			

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.
L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola e, seppur nelle immediate vicinanze si possano trovare alcuni servizi primari, la sua posizione può comunque essere ritenuta lontana dai principali servizi/infrastrutture.
La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale alla seconda metà degli anni '70.

L'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA" (R1) valori medi compresi tra 830,00 €/m^2 e 1200,00 €/m^2.
Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.
Considerati i valori OMI e lo stato conservativo di riferimento, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, nonché l'utilizzo improprio di alcuni locali (necessariamente soggetti a ripristino dello stato legittimo) si ritiene congruo assumere per la stima il valore di
€/m^2 750,00.

8. 2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	valore complessivo (euro)
Superficie abitativa	103	€ 750,00	€ 77.250,00
Quota proporzionale di corte comune ai subb 7,14,15,16	2,7	€ 750,00	€ 2.025,00
Totale			**€ 79.275,00**

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;

€ 71.347,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 71.500,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 004 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 004

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

LOTTO 5

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Lotto 5

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di porzione di bosco nelle vicinanze del "parco nazionale del sasso Simone Simoncello".

L'unità immobiliare è distinta in catasto come segue:

Catasto terreni:

- Unità immobiliare intestata a
  e distinta al foglio 39, particella 50, bosco ceduo di mq 3198 mq, reddito dominicale pari a 4,13, reddito agrario pari a 0,00 euro;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di Pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	agricole/boschive;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 15 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole/boschive;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

3 - STATO DI POSSESSO

A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021. Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00
Importo ipoteca: 180,000,00

- ISCRIZIONE del 18/11/2016 – Registro particolare 875 , registro generale 6266, repertorio 1968/2016 del 14/11/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone", C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 383.545,00
Importo ipoteca: 700.000,00

4.2.3. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Nepal srl con sede in Milano , c.f:10685930967, contro

4.2.4 - Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.5 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4799,73 di cui € 4199,73 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	1894,00
Ipoteca giudiziale	383.545,00	1917,73	€ 94,00	2011,73
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 4199,73**
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				**€ 4.799,73**

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.5. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente al terreno oggetto della presente perizia non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie, ne insistono su di esso manufatti. Pertanto non è necessaria l'esecuzione della verifica di conformità edilizia

4.3.6. Conformità catastale:

Non verificabile

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

Il sig.
risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima per effetto di SCRITTURA PRIVATA del 17/12/1986, repertorio 1240, in atti dal 23/01/1989 con il quale la che risulta pertanto il precedente proprietario vendeva il bene oggetto del presente elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie relativamente al terreno oggetto del presente elaborato peritale.

B - Descrizione della **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà di porzione di bosco nelle vicinanze del "parco nazionale del sasso Simone Simoncello". L'unità immobiliare è distinta in catasto terreni al foglio 39 mappale 50.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
  L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "Villa Casciari-Ca Morlano"in zona E2.O (zona agricola di tutela ambientale disciplinato dall'articolo 27 delle NTA)

Di seguito la superfici catastale lorda in base alla quale verrà di seguito determinato il valore del presente lotto:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie catastale	Sup. reale lorda	3198,00	1,00	3198,00

Si consulti anche la fotografia area in all'allegato 1 nonché il certificato di destinazione urbanistica di in allegato 8 nel quale è possibile riscontrare anche le previsioni normative dei piani vigenti interessanti il terreno oggetto della presente.

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è fatto opportuno riferimento ai valori agricoli medi in relazione alla regione agraria 4.
In tale regione agraria vengono riportati valori medi relativamente ai terreni ad uso bosco , pari ad euro 5000/ha ossia **0,50 euro/mq.**
Tale valore si ritiene congruo in relazione al bene oggetto della presente.

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Bosco	3198,00	€ 0,50	€ 1599,00
Totale			**€ 1.599,00**

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;

€ 1439,10

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1450,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile.

Relazione lotto 005 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 005

La presente relazione si compone di cinque pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

LOTTO 6

A - Beni in Verucchio (Rn) – Via Giuseppe di Vittorio 8 / V. Martin Luther King 3

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampia zona giorno/cucina con balcone, camera con balcone, bagno e ampio sottotetto collegato mediante scala interna alla unità immobiliare.
Completano il lotto cantina e autorimessa al piano terreno.

Le unità immobiliari sono identificate al catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

U.i intestate ai sig.ri

distinte al:

➔ foglio 6 particella 377 subalterno 12, zona censuaria 1, piano primo sottostrada, primo e secondo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale e superficie totale esclusa aree scoperte pari a 123,00, rendita catastale pari a 573,27 euro;

➔ foglio 6 particella 377 subalterno 7, zona censuaria 1, piano primo sottostrada, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale superficie pari a 15,00 mq , rendita catastale pari a 25,56 euro.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale dei debitori:

I debitori sono coniugati in regime di comunione dei beni fino dal 23/04/1973, come risulta da atto di matrimonio n°7 p.1s A anno 1973, in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali;

Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (15 km), autostrada (15 Km), aeroporto (20 Km), autobus (0,5 km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dagli esecutati.
A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.14 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

ISCRIZIONE del 17/11/2016 – Registro particolare 2908 , registro generale 15630, repertorio 1968/2016 del 14/11/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ""Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone" contro

Importo capitale: 383.545,00
Importo ipoteca: 700.000,00

4.2.1 - Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 02/07/2020 - Registro particolare 4837, registro generale 7321, repertorio 1021 del 09/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967, contro

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2705,73 di cui € 2305,73 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0.005**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca giudiziale	383.545,00	1917,73	€ 94,00	€ 2011,73
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				**€ 2305,73**
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 2705,73**

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 18/09/2021 (in allegato n°4).

4.5. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.6. Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto stato di fatto/stato legittimato dalle pratiche edilizie indicate al successivo paragrafo 7 sono emerse numerose difformità che vengono di seguito elencate;

1) Unità immobiliari realizzate con conformazione totalmente diversa rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia 42/79 che ha autorizzato la realizzazione dell'edificio nel quale sono inserite: nello specifico si rileva una maggiore estensione del lato lungo del fabbricato relativamente al subalterno 12, differente distribuzione interna oltre a differente numero, dimensionamento e posizionamento delle bucature di entrambe le unità immobiliari, realizzazione di tre balconi aggiuntivi rispetto a quelli previsti in progetto, ampliamento del balcone sul fronte.
2) Piano secondo / sottotetto con altezza massima pari a 2,50 ml e minima pari a 0,60 ml non viene indicato in pianta e la sua distribuzione interna non è legittima. Inoltre i vani realizzati vengono impropriamente utilizzati come camera e servizi igienici.
3) Realizzazione di veranda non legittimata da alcuna pratica edilizia;
4) Eliminazione di partizione interna finalizzata ad allargare la zona giorno eliminando una camera oltre a diversa conformazione del corridoio e delle porte interne realizzato successivamente alla prima realizzazione del fabbricato comunque realizzato difformemente al progetto come precisato al punto 1);
5) Realizzazione di muretti nel vano bagno realizzato successivamente alla prima realizzazione del fabbricato comunque realizzato difformemente al progetto come precisato al punto 1);
6) Tamponamento della finestra del vano cucina realizzato successivamente alla prima realizzazione del fabbricato comunque realizzato difformemente al progetto come precisato al punto 1);
7) Tamponamento della porta della soffitta verso il vano scala;

8) Realizzazione di altezza interpiano maggiore al piano seminterrato;

Le difformità di cui sopra sono sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04 mediante presentazione di PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria con costi stimati pari ad euro 20.000,00 comprensivi di diritti di segreteria, oblazione da versarsi agli uffici comunali, spese professionali (escluso iva e cassa professionale), ad eccezione della realizzazione della veranda di cui al punto 3), e del tamponamento della finestra di cui al punto 6) che dovranno essere ripristinati con costi stimati pari ad euro 1500,00.
Si precisa che la concessione edilizia in sanatoria n°188 del 28/12/1990 fu depositata al fine di sanare lievi modifiche estetiche e non ha sanato le numerose difformità rispetto al progetto di costruzione 42/79.

Considerata la complessità del caso in esame si precisa che le considerazioni sulla possibile sanabilità delle difformità sopraelencate, i relativi costi e le procedure dovranno essere verificati con i competenti uffici comunali al momento della regolarizzazione del fabbricato.
Qualora, non fosse applicabile l'articolo 17 della l.r 23/04, sarà necessario applicare la sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'articolo 14 e 15 della medesima legge con costi stimati pari a circa 40.000,00 euro comprensivi di diritti di segreteria, sanzione pecuniaria da versarsi agli uffici comunali e spese professionali (escluso iva e cassa professionale), fermi restando i ripristini sopracitati in relazione alle difformità non sanabili ne sanzionabili.

4.3.7. Conformità catastale:

Rispetto a quanto disegnato sulla planimetria catastale si rileva l'assenza della parete divisoria tra la camera e la zona giorno, l'assenza della veranda della cucina, il differente numero, la differente destinazione e la differente conformazione dei vani della soffitta, l'assenza delle paretine interne al bagno. Alcune delle difformità elencate hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.
I costi per la suddetta operazione sono pari ad euro 1000,00 (esclusa iva e cassa professionale compreso diritti di segreteria). Si chiede pertanto l'autorizzazione all'ill.mo giudice Maria Carla Corvetta di procedere alla summenzionata variazione catastale.

Inoltre, si rileva l'errata indicazione del piano in visura dove viene indicato che l'unità immobiliare occupa solamente i piani primo sottostrada e secondo mentre, come detto esso occupa il piano primo sottostrada, il piano terra, piano primo e piano sottotetto. Tale incongruenza è emendabile mediante DOCFA contestualmente alla variazione catastale di cui sopra.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I sig.ri
risultano essere proprietari per effetto di atto di compravendita repertorio numero 1362 del 28/02/1986 con il quale i suddetti acquistavano il bene dalla

che risultano pertanto essere i precedenti proprietari.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Verucchio risultano depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Concessione edilizia n°42/79 (pratica edilizia 281/1977) del 11/04/1979
- Condono edilizio ex l 47/85 – Concessione edilizia in sanatoria n°188 del 28/12/1990;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità (e necessita di opere di adeguamento per poterlo ottenere).

B - Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampia zona giorno/cucina con balcone, camera con balcone, bagno e ampio sottotetto collegato mediante scala interna alla unità immobiliare. Completano il lotto cantina e autorimessa al piano terreno. Il tutto è identificato in catasto al foglio 6 mappale 377 sub 7 (autorimessa) e sub 12 (appartamento).

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico

- PSC adottato con delibera di C.C. n° 78 del 04/12/2008 e definitivamente approvato, a seguito di Intesa con la Provincia di Rimini, con deliberazione di C.C. n° 79 del 14/12/2010, esecutiva.

  L'immobile ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è identificato in tavola 4 e risulta in ambito urbano consolidati. Per brevità si omettono tutti gli eventuali vincoli e zonizzazioni del psc.

- RUE - VARIANTE 4 approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 27/04/2015; L'immobile ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è identificato in tavola 4 e risulta in ambito urbano consolidato "AUC4 – Tessuti consolidati prevalentemente edificati disciplinati dall'articolo 61 delle norme tecniche di attuazione.

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa – SUB 12	Sup. reale lorda	75,45	1	75,45
Balconi – SUB 12*	Sup. reale lorda	21,25	0,5	10,63

Scala/sottoscala	Sup. reale lorda	3,83	0,2	0,77
(porzione di) Sottotetto con altezza interna minore di 1,50 ml – da ripristinare stato legttimo – SUB 12	Sup. reale lorda	67,24	0,15	10,08
(porzione di) Sottotetto con altezza interna maggiore di 1,50 ml – da ripristinare stato legittimo – SUB 12	Sup. reale lorda	15,36	0,5	7,68
Corte esclusiva – SUB 12 (valutazione fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25	0,1	2,5
Corte esclusiva – SUB 12 (valutazione oltre ai 25 mq)	Sup. reale lorda	75,26	0,02	1,51
Cantina pertinenziale – SUB 12	Sup. reale lorda	23,52	0,5	11,76
Autorimessa – SUB 7	Sup. reale lorda	20,11	0,5	10,06
TOTALI		**327,02**		**130,44**

*** Non viene considerata la veranda presente sul balcone della cucina in quanto da rimuovere**

Caratteristiche descrittive

Infissi	Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno. Basculante in acciaio nell'autorimessa. Condizioni:buone.
Pavim. interna	Piastrelle in ceramica sia nell'appartamento che nell'autorimessa Condizioni:buone.
Pareti esterne	Edificio realizzato con struttura intelaiata in cemento armato con solai in c.a e tamponamenti esterni in mattoni forati non isolati. Condizioni:discrete.

Impianto termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano a condensazione. Impianto di emissione con radiatori "ad alta temperatura". L'appartamento è altresì dotato di due pompe di calore splittate aria/aria inverter usate prevalentemente per il servizio di raffrescamento. I servizi al piano interrato non sono dotati ne di impianto per produzione acs ne di riscaldamento/raffrescamento. Condizioni:discrete.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Bagno	6,91	2,7	SE	discrete
Camera	12,07	2,7	SO-O	discrete
Zona giorno	37,58	2,7	SO-O-N	discrete
Cucina	7,23	2,7	E	discrete
Disimpegno	2,34	2,7	-	discrete
Sottoscala	0,92	-	-	discrete
Scala interna	2,58	-	-	discrete
Totale vani abitativi – Sub 12 (1)	**69,63**	-	-	-
Sottotetto - Porzione con altezza interna maggiore di 1,50 ml	12,53	1.51 (min) - 2,50 (max)	-	discrete
Sottotetto - Porzione con altezza interna minore di 1,50 ml	43,36	0,60 (min) 1,50 (max)	N-NE-E	discrete
Totale piano secondo – Sub 12 (2)	**125,52**	-	-	--
Balcone ovest	4,51	-	O	discrete
Balcone Sud-ovest	2,54	-	SO	discrete
Balcone Nord-ovest	9,53	-	NO	discrete
Balcone est	1,33	-	E	discrete
Totale balconi – Sub 12 (3)	**17,91**	-	-	-
Cantina al piano interrato – Sub 12 (4)	**17,36**	2,45	N-NE	discrete
Corte al piano terra – Sub 12 (5)	**100,26**	-	O-SO	discrete
Autorimessa al piano interrato – Sub 7 (6)	**20,11**	2,45	SE	discrete
Totali = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	**350,79**	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (si tenga presente che i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale che non risulta, come già precisato sopra, perfettamente corente con lo stato dei luoghi).

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Gli immobili oggetto di stima sono situato in centro abitato ove sono presenti nelle immediate vicinanze si tutti i servizi primari, quali negozi al dettaglio di ogni genere, farmacie, ambulatori medici, ecc.

La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale alla fine degli anni '70. Le unità immobiliari presentano prevalentemente finiture risalenti al momento della costruzione e si trovano in buono stato di manutenzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Veruccchio", relativamente al primo semestre del 2021, in zona "E1 suburbana/Villa Verucchio" - valori medi compresi tra 1300,00 €/m^2. e 1900,00 €/m^2.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI e lo stato conservativo di riferimento, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente oltreché lo stato di conservazione della zona si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **1300,00 €/m^2.**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti proposto nella pagina seguente

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Superficie abitabile – Sub 12 (compreso scale/sottoscale interne)	76,22	€ 1.300,00	€ 99.086,00
Balconi – Sub 12	10,63	€ 1.300,00	€ 13.819,00
Sottotetto – Sub 12	17,76	€ 1.300,00	€ 23.088,00
Cantina – Sub 12	11,76	€ 1.300,00	€ 15.288,00
Corte – Sub 12	4,01	€ 1.300,00	€ 5.213,00
Autorimessa – Sub 7	10,06	€ 1.300,00	€ 13.078,00
Totale	**130,44**		**€ 169.572,00**

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;

€ 152.614,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 152.500,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 006 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 006

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

1) - Documentazione fotografica;
2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
3) - Documentazione catastale:visure catastali;
4) - Documentazione ipotecaria;
5) - Titolo di provenienza;
6) - Documentazione anagrafica;
7) - Attestato di prestazione energetica;
8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli