
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
FALLIMENTARE



Fallimento

.....

N. RG. 000012/2022

Giudice Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Fabio Pari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 10
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

.....
Beni in Bellaria – Igea Marina (Rimini) Via San Mauro n. 35
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Casa Colonica sita in Via San Mauro n. 35 a Bellaria – Igea Marina (RN).

Trattasi di edificio indipendente di ampia metratura disposto su due piani fuori terra, con ampio scoperto pertinenziale a giardino con possibilità di posteggio auto. L'abitazione di stampo colonico, risulta ristrutturata in stile rustico, posta appena fuori dal centro abitativo di Bellaria, a pochi km dai servizi e dal mare. Antistante l'accesso al fabbricato vi è un ampio porticato.

Al piano terra l'abitazione si compone di vano ingresso, una sala da pranzo con camino, una cucina con camino, un locale centrale termica/lavanderia. Tramite scala interna si raggiunge il primo piano dove è presente un soggiorno, un vano studio, un vano ripostiglio, n. 3 bagni e n. 3 camere da letto.

Collegata all'abitazione vi è una zona benessere composta da una piscina di circa 30 mq, realizzata all'interno dell'ex ricovero attrezzi, e relativo vano spogliatoio con bagno e sauna.

Completa la proprietà un'autorimessa, posta in aderenza all'abitazione, e n. 2 locali scorporati: un deposito realizzato con struttura in legno ed una tettoia ad oggi utilizzata come punto ristoro/barbecue.

Si evidenzia che lo stato di fatto, come sopra descritto, risulta difforme dallo stato concessionato (vedi paragrafo 4.3.1).

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **420**.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 9 p.lla 219 sub. 1**, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, posto al piano S1-T-1, Rendita: € 2.200,11.
Derivante da: Variazione del 01/07/2019_Pratica RN0034261 in atti dal 01/07/2019_Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6997.1/2019). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/06/2015, prot. n. RN0046692;
- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 9 p.lla 219 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, posto al piano T, Rendita: € 147,04.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2016_Pratica n. RN0035939 in atti dal 03/06/2016 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7435.1/2016);
- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 9 p.lla 219 sub. 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, posto al piano T, Rendita: € 23,86.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2016_Pratica n. RN0035939 in atti dal 03/06/2016 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7435.1/2016);

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....
Coerenze Fg. 9 p.lla 219: Fg. 9 p.lle 221, 212, 202, 201, 45 e 204, Via San Mauro, salvo altri e come diverso in fatto.

Risultano B.C.N.C.:

Fg. 9 p.lla 219 sub. 4 _ PT (corte) B.C.N.C. a tutti i subb.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso avvenuto in data 08/02/2023.

L'immobile risulta inserito nella Classe di Prestazione Energetica G, in corso di validità fino al 05/10/2025.

3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<u>Caratteristiche zona:</u>	Residenziale, agricola (normale) a traffico locale.
<u>Servizi della zona:</u>	Strutture ricettivo-turistiche (ottimo), Strutture balneari (ottimo) Farmacie (buono), Negozi al dettaglio (buono), Ristoranti (buono), Supermercato (buono), Centro Sportivo (buono), Parchi (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	Residenziali/agricole/turistiche. I principali centri limitrofi sono Bellaria, Rimini e San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica e le colline della Val Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono i Musei della città di Rimini e della Repubblica di San Marino.
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (21,1), autobus (0,5), autostrada (9,4), ferrovia (2,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 08/02/2023, l'immobile risultava occupato dalla proprietà e dalla relativa famiglia con presenza di minori, vedasi stato di famiglia allegato al n. 5.

Inoltre si evidenzia che, in data 26/01/2023, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. Dalla risposta pervenuta dall'Ente, emerge che non risultano trascritti contratti di locazione e o affitto sul bene in oggetto.

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a carico dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.** contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 17/11/2015 ai nn. 2436/2015, **iscritta a Rimini in data 19/11/2015 ai Rep. 2619_Reg. 14381;**

Importo Ipoteca: € 3 775.612,59

Importo Capitale: € 2 500.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 subb. 1, 2 e 3 e Catasto Terreni Fg. 9 p.lla 219 (Ente Urbano), oltre ad altro.

Seguono Annotazioni di Restrizione beni:

- **Annotazione del 11/10/2016 – Rep. 2801_Reg. 13849;**
- **Annotazione del 05/02/2019 – Rep. 423_Reg. 1651;**
- **Annotazione del 20/06/2019 – Rep. 1697_Reg. 9223;**
- **Annotazione del 25/06/2019 – Rep. 1725_Reg. 9447;**
- **Annotazione del 23/12/2019 – Rep. 3285_Reg. 19671;**
- **Annotazione del 23/12/2019 – Rep. 3295_Reg. 19681;**
- **Annotazione del 04/12/2020 – Rep. 2680_Reg. 15332;**
- **Annotazione del 06/08/2021 – Rep. 1892_Reg. 13092;**
- **Annotazione del 07/07/2022 – Rep. 1618_Reg. 10917;**
- **Annotazione del 15/11/2022 – Rep. 2456_Reg. 17682;**
- **Annotazione del 09/02/2023 – Rep. 332_Reg. 1953.**

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di **BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** contro (e altri), a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2016 al n. 407, **iscritta a Rimini in data 11/02/2016 ai Rep. 292_Reg. 1745.**

Importo ipoteca: € 2 819.601,88

Importo capitale: € 2 819.601,88

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 sub. 2 e 3, oltre ad altro.

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di **BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** contro (e altri), a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2016 al n. 407/2016, **iscritta a Rimini in data 06/06/2016 ai Rep. 1417_Reg. 7697.**

Importo ipoteca: € 2 819.601,88

Importo capitale: € 2 819.601,88

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Tale ipoteca gravava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 sub. 1 e Catasto Terreni Fg. 9 p.lla 219 (Ente Urbano), oltre ad altro.

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di **ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA EST E SALA DI CESENATICO S.C.** contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 18/10/2021 al n. 1121/2021, **iscritta a Rimini in data 25/10/2021 ai Rep. 2703_Reg. 16747.**

Importo ipoteca: € 3.500.000,00

Importo capitale: € 3.496.309,50

Tale ipoteca grava sulla quota di ½ di proprietà della Sig.ra..... sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina, al Foglio 9 p.lla 219 subb. 1, 2 e 3, oltre ad altro;

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da Garanzia di debito altrui, a favore di **ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA EST E SALA DI CESENATICO S.C.** contro....., a firma del Notaio Picone Fabio in data 08/08/2022 al n. 517/327, **iscritta a Rimini in data 11/08/2022 ai Rep. 2322_Reg. 13405.**

Importo capitale: € 250.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di proprietà pari ad 1/2 spettante al Sig. degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 subb. 1, 2, 3 e 4 e Catasto Terreni Fg. 9 p.lla 219 (Ente Urbano), oltre ad altro.

Alla sezione D della presente nota di iscrizione viene riportato quanto segue: "... *La 'banca' vanta: - Nei confronti della società denominata '.....S.r.l.' (...) un credito complessivo per capitale, interessi e spese, pari ad euro 1.502.188,82 (...) nascenti da: -- contratto di mutuo ipotecario per notaio Massimo Albore di Rimini dell'11 marzo 2008, Rep. n. 7734, Racc. n. 2395, registrato a Rimini in data 14 marzo 2008 al n. 3548/IT per il quale è stata iscritta ipoteca a Rimini in data 14 marzo 2008 ai nn. 1102/4213 (...). -- contratto di finanziamento per notaio Massimo Albore di Rimini del 20 maggio 2008, Rep. 7939, Racc. n. 2545, registrato a Rimini in data 22 maggio 2008 al n. 7054/IT per il quale è stata iscritta ipoteca a Rimini in data 23/05/2008 ai nn. 2138/8291 (...); - Nei confronti della società corrente sotto la ragione sociale '.....' (...), dichiarata fallita dal Tribunale di Rimini con sentenza n. 12/2022, verso cui il credito della banca ammonta a euro 3.523.437,59 (...) nascenti da: -- contratto di apertura di credito in conto corrente fondiario per notaio Massimo Albore di Rimini del 09 maggio 2011, Rep. n. 10629, Racc. n. 4321, registrato a Rimini in data 11 maggio 2011 al n. 5729/IT per il quale è stata iscritta ipoteca a Rimini in data 12 maggio 2011 ai nn. 1656/7101 (...).-- Contratto di mutuo fondiario per notaio Massimo Albore di Rimini del 09 maggio 2011, Rep. n. 10630,*

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi

Curatore: Avv. Fabio Pari

Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

Racc. n. 4322, registrato a Rimini in data 12 maggio 2011 al n. 5813/IT per il quale è stata iscritta ipoteca a Rimini in data 13 maggio 2011 ai nn. 1679/7195 e successivo atto di modifica a contratto ed integrazione di ipoteca per notaio Stefano Ripa di Rimini del 17 aprile 2014, Rep. n. 934, Racc. n. 663, registrato a Rimini in data 13 maggio 2014 al n. 4277/IT, annotato a Rimini in data 19 maggio 2014 all'art. 1052, per il quale è stata iscritta ipoteca a Rimini in data 16 maggio 2014 all'art. 1008. (...).

..... ha manifestato la volontà di integrare le garanzie da cui sono già assistiti i predetti crediti della Banca, costituendo a favore di quest'ultima, ipoteca sui beni di sua proprietà e acconsente, anche ai sensi per gli effetti dell'art. 2825 del Codice Civile, che a suo carico e a favore della banca medesima, sia iscritta ipoteca per euro 250.000, 00 (...) sulla quota di proprietà indivisa pari a 1/2 ad esso spettante sull'immobile sito in Bellaria-Igea Marina, via San Mauro n. 35, in comproprietà, per la quota di 1/2 con la sorella(…), in virtù di successione legittima in morte della madre (…). L'immobile è libero ed esente da ipoteche, vincoli, pesi, oneri fiscali e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di: -- **Ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 17 novembre 2015, Rep. 2436/2015, iscritta a Rimini in data 19 novembre 2015 ai nn. **2619/14381**; -- **Ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 10 febbraio 2016, rep. 407, iscritta a Rimini in data 11 febbraio 2016 ai nn. **292/1745**; -- **Ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 10 febbraio 2016, rep. 407, iscritta a Rimini in data 06 giugno 2016 ai nn. **1417/7697**; Le parti dichiarano che le predette ipoteche sono tutte iscritte contro (…), e tutte successive all'atto con cui lo stesso aveva ceduto l'immobile alla moglie in virtù di cessione di diritti in adempimento di obbligo assunto in sede di Separazione con Scrittura Privata autenticata nelle firme del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 09 ottobre 2015, Rep. 84147, Racc. 29096, registrato a Rimini in data 15 ottobre 2015 al n. 9339/IT, trascritta a Rimini in data 15 ottobre 2015 ai nn. **7979/12659** e successivo atto di rettifica, ai sensi dell'art. 59 bis delle Legge Notarile, per notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 28 gennaio 2017, Rep. n. 85393, Racc. 30158, trascritto a Rimini in data 30 gennaio 2017 ai nn. **758/1280**, **di conseguenza sono tre gravami inopponibili a**; -- **Ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 18 ottobre 2021, Rep. 1121/2021, iscritta a Rimini in data 25 ottobre 2021 ai nn. **2703/16474**; -- **Verbale di Pignoramento** emesso dal Tribunale di Rimini il 07 aprile 2022, Rep. n. 661/2022, trascritto a Rimini in data 14 aprile 2022 ai nn. **3859/5747**; -- **Sentenza di fallimento** emessa dal Tribunale di Rimini il 07 aprile 2022, Rep. n. 13/2022, trascritta a Rimini in data 01 luglio 2022 ai nn. **7189/10567** contro la sola....., di cui sopra. L'importo di euro

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi

Curatore: Avv. Fabio Pari

Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....
 250.000,00 (...) per il quale viene iscritta ipoteca, costituisce il limite massimo della garanzia reale, per tale intendendosi la somma oltre la quale il ricavato della vendita forzata, al netto di tutte le spese legali, sarà di spettanza del soggetto esecutato; limite massimo che deve intendersi fissato, altresì, anche nell'ipotesi in cui la quota immobiliare oggetto di ipoteca dovesse essere venduta a trattativa privata e fuori dall'esecuzione forzata, previo accordo con la banca... “.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di contro, a firma di Ufficiale Giudiziario, in data 21/03/2022 ai nn. 661/2022, **trascritto a Rimini in data 14/04/2022 ai Rep. 3859_Reg. 5747.**

Tale pignoramento grava sulla quota di proprietà pari ad 1/2 spettante alla Sig.ra degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 subb. 1, 2 e 3, oltre ad altro. Note: Procedura RG 36/2022 dichiarata improcedibile il 22/11/22.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Atto giudiziario a favore di **MASSA CREDITORI** contro e....., a firma di Tribunale di Rimini, in data 07/04/2022 ai nn. 13/2022, **trascritto a Rimini in data 01/07/2022 ai Rep. 7189_Reg. 10567.**

Tale fallimento grava sulla quota di proprietà pari ad 1/2 spettante alla Sig.ra.....degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 9 p.lla 219 subb. 1, 2 e 3, oltre ad altro.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopraindicate è prevedibile un costo di € 66.479,08 di cui € 65.279,08 per i diritti/imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca giudiziale	€ 3.775.612,59	€ 18.878,06	€ 94,00	€ 18.972,06
Ipoteca giudiziale	€ 2.819.601,88	€ 14.098,01	€ 94,00	€ 14.192,01
Ipoteca giudiziale	€ 2.819.601,88	€ 14.098,01	€ 94,00	€ 14.192,01
Ipoteca giudiziale	€ 3.500.000,00	€ 17.500,00	€ 94,00	€ 17.594,00
Ipoteca volontaria	€ 250.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 65.279,08
Onorari	n. formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 66.479,08

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetico delle formalità, aggiornati al 26/01/2023 e al 06/06/2023 sono allegati al numero 3.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
 Curatore: Avv. Fabio Pari
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo del 08/02/2023, l'immobile risulta *non conforme* rispetto all'elaborato grafico allegato all'unica pratica legittimata, ovvero, P.E. 37/1979 depositata presso gli Archivi Comunali del Comune di Bellaria-Igea Marina.

Si rileva che in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria per opere abusive di cui al prot. 3189/B, ma tale pratica risulta a tutt'oggi pendente poiché carente di documentazione.

8

Al Piano terra le difformità rilevate consistono in:

- Demolizione parete divisoria tra il vano ingresso/scale e il locale identificato con la denominazione “varie” e conseguente realizzazione di nuove partizioni interne a ricreare un vano ingresso della superficie pari a circa 18 mq ed un vano tecnico centrale termica/lavanderia della superficie pari a circa 14 mq;
- Cambio destinazione d'uso del vano magazzino a sala da pranzo, dei due vani ripostiglio (ora vano unico) a cucina, del vano cantina a spogliatoio con wc, del vano ricovero attrezzi in area benessere con piscina, del vano varie in autorimessa (ora identificato con il sub 2);
- Aperture varchi di collegamento su murature portanti tra sala da pranzo (ex magazzino) e ingresso, tra sala da pranzo e cucina (ex ripostigli) e tra sala da pranzo e spogliatoio wc (ex-cantina)
- Realizzazione di camino nella sala da pranzo con demolizione di porzione di muratura portante;
- Variazioni prospettiche nelle aperture finestrate e nei varchi di tutte le facciate;
- Rimozione di parete di chiusura di una campata del portico;

Al Piano primo:

- Variazioni nelle distribuzioni interne nella zona giorno e zona notte con:
 - demolizione pareti costituenti zona filtro di sbarco scale e demolizione di porzione di muratura portante tra sala da pranzo e vano cucina con ricreazione di un vano soggiorno di circa 40 mq;
 - realizzazione di pareti divisorie nella sala da pranzo con creazione di un vano ripostiglio di circa mq 7, di un antibagno e n. 3 vani wc, oltre ad un disimpegno di collegamento con la zona notte;

.....

- demolizione/realizzazione di tramezzi nella zona notte tra cui demolizione di parte di setto divisorio tra le due camere da letto esistenti con realizzazione di camera unica delle dimensioni di circa 25 mq e ampliamento disimpegno (zona notte);
- Apertura varco di collegamento su muratura portante dal disimpegno (ex camera da letto) al wc (ricreato nel vano sala da pranzo);
- Cambio di destinazione d'uso vano wc (zona notte) a camera;
- Variazioni prospettiche nelle aperture finestrate di tutte le facciate;

9

Area esterna pertinenziale:

- Realizzazione di vano tecnico per impianti a servizio della piscina circa 2,20 m x 2,20 m (ora inserito insieme al fabbricato principale nella planimetria catastale al sub 1);
- Realizzazione di tettoia delle dimensioni di circa 16 mq e altezza massima 3,20 m / minima 2,30 m (ora inserito insieme al fabbricato principale nella planimetria catastale al sub 1);
- Realizzazione di deposito delle dimensioni di circa 12 mq e altezza massima 2,50 m / minima 2,00 m (ora accatastato come sub 3).

In relazione alle difformità rilevate lo scrivente ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale. **Dai colloqui è emerso che la pratica di condono al n. 3189/B del 1986 per richiesta sanatoria delle opere abusive realizzate risulta a tutt'oggi pendente e potrebbe essere ancora integrata.** Tale pratica prevedeva, tra l'altro cambi di destinazione d'uso per quanto concerne il piano terra.

Si evidenzia che all'art. 2.23 delle N.T.A. del RUE - *“Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e cambio destinazione d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela”* al punto 1.P viene riportato quanto segue: “ ... In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi in generale gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE (alle condizioni di cui ai successivi comma), D.” mentre **al punto 2.P “... E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella (...) - Destinazioni d'uso in atto legittimamente_ a) edifici in tutto o prevalentemente abitativi (...) con destinazioni d'uso ammissibili: - categoria A, - categoria D (...), - categoria E (...), categoria F (...) per ciascun edificio è ammesso, al massimo, ricavare due unità immobiliari, è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se preesistenti... “.**

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

A compendio di quanto sopra la D.A.L. n. 279 del 2010 definisce la Superficie Complessiva SC come “*Somma della Superficie Utile e del 60% della Superficie Accessoria*”.

Pertanto da un conteggio preliminare eseguito, si rileva che allo stato di fatto, la Superficie complessiva, con i relativi cambi di destinazione d’uso, **potrebbe rientrare nel limite di ammissibilità del calcolo della superficie utile.**

10

Resta necessaria la verifica strutturale da parte di tecnico competente per appurare la bontà delle opere realizzate quali modifica alle strutture con demolizione di porzioni di pareti portanti e/o aperture di varchi e finestrature, con relativa presentazione di pratica di Idoneità Statica (ex-Genio Civile).

In riferimento agli accessori realizzati nell’area esterna pertinenziale, si ritiene che tali opere **non siano sanabili** in quanto la Superficie Complessiva risulta nettamente superiore a 150 mq, ovvero circa 300 mq. La normativa infatti, al predetto articolo 2.23 del RUE, prevede, al punto 4.P ”Interventi di Ampliamento (AM)” che “... *Per le sole unità edilizie con originaria funzione abitativa monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 2 del presente articolo, entrambe aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima con uso abitativo con un massimo di mq 60 ...*”.

Rimane onere della parte interessata all’acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici. Si ricorda, infatti, che l’effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) andranno comunque accertate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto, riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito in data 08/02/2023, per quanto concerne il sub 1, risulta non conforme.

Rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, infatti vi sono variazioni interne al piano primo nella zona notte.

Per quanto concerne i subb. 2 e 3 invece lo stato di fatto riscontrato risulta conforme.

Lo stimatore ritiene ragionevole non procedere alla redazione di una pratica di aggiornamento catastale al fine di non gravare la procedura di costi aggiuntivi. Si resta a disposizione.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

11

6.1. Attuali proprietari:

..... (1/2) e (1/2): **proprietari dal 27/10/2016 ad oggi**, in forza di atto per causa di morte _ certificato di denunciata successione del 23/10/2017, ai nn. 1907/9990/17, in morte della Sig.ra, **trascritto in data 23/01/2019 ai Rep. 616_Reg. 999.**

Con tale atto, in morte della Sig.ra....., avvenuta in data 27/10/2016, gli immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina distinti al Fg. 9 p.lla 219 subb. 1, 2 e 3, succedevano in favore dei figli..... e in ragione di 1/2 ciascuno.

Note: Si rileva esclusivamente Accettazione tacita di eredità a favore di trascritta a Rimini in data 11/08/2022 ai Rep. 9224_Reg. 13406.

6.2. Precedenti proprietari:

..... (1/1): **proprietario dal 15/05/1975 al 09/10/2015** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Sante Fabbrani di Rimini in data 15/05/1975 rep. n. 15449/3051, **trascritto a Rimini in data 04/06/1975 ai nn. 2437/2842.**

Con tale atto “... *Il signor Pirani Sebastiano ha venduto al signor..... che ha acquistato: - appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale, posto in Comune di Bellaria-Igea Marina, via San Mauro 52, distinto al catasto terreni foglio 9 particelle n. 13 (già 13/a) 46 (già 33/b) 47 (già 33/c) della superficie catastale complessiva di Ha 0.33.03, senza redditi ...*”.

..... (1/1): **proprietaria dal 09/10/2015 al 27/10/2016** in forza di Trasferimento immobiliare in adempimento di obbligo nascente da intervenuta separazione consensuale fra i coniugi, a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 09/10/2015, **trascritto a Rimini in data 15/10/2015 ai Rep. 7979_Reg. 12659.**

Con tale atto “... *Si conviene e stipulata quanto segue: Art. 1) il signorcede e trasferisce in esecuzione del provvedimento in premessa evidenziato alla signora che accetta ed acquista, l'intera piena proprietà del seguente immobile e precisamente: - casa familiare da cielo a terra, sita in Comune di Bellaria-Igea Marina in via San Mauro n. 35, composta da piani interrato, terra, primo, eretta su sottostante e circostante terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 3303, distinto al Catasto Terreni quale Ente Urbano al foglio 9 particella 219 (derivata dalla fusione delle originarie particelle 13 di mq 2075, 46 di mq 1128 e 47 di mq 100). La casa risulta distinta al Catasto dei fabbricati con i seguenti dati catastali: - Fg. 9 particella 219 sub. 1, Via San Mauro S.N.C., piani S1 – T – 1 (...);*

.....
 “Art. 2) il trasferimento viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, con tutti di quanto trasferito, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Con ogni pertinenza, accessione, uso, diritto e comunione, con le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, con tutti i diritti, obblighi ed oneri convenuti e richiamati nell’atto di provenienza a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 15 maggio 1975 rep. n. 15449/3051 sopracitato. Ad ogni e conseguente effetto di legge si danno reciproco atto le parti ed espressamente il signor riconosce che, sempre in esecuzione del citato provvedimento, la predetta casa familiare con i relativi arredi e corredi, continuerà ad esser abitata dalla Signora quale abitazione principale unitamente ai figli e che, ancorché maggiorenni, avranno diritto di utilizzare detta residenza come propria abitazione principale. Art. 3) Il signor garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto trasferito a lui pervenuto in virtù del sopracitato atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani. (...) Il signor garantisce la libertà di quanto trasferito da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali (...).”

NB: segue Atto Notarile Pubblico del 28/01/2017 _ Cessione di diritti reali a titolo gratuito, a firma del Notaio Del Gaudio Antonio in data 28/01/2017 ai nn. 85393/30158, **trascritta a Rimini in data 30/01/2017 ai Rep. 758_Reg. 1280.** Trattasi di integrazione/rettifica all’atto rep. 7979_Reg. 12659.

Alla sezione D della nota di trascrizione del presente atto viene riportato quanto segue: “... Così come espressamente specificato nel predetto ricorso, alla presentazione dello stesso l’intero immobile da trasferire non risultava ancora denunciato al catasto dei fabbricati, precisandosi che detto immobile doveva essere regolarizzato “con ogni necessario procedimento catastale-amministrativo”, il tutto “con sottostante e circostante terreno di mq complessivi 3303”; - che con costituzione catastale del 19 giugno 2015 prot. n. RN. 46692 la proprietà veniva denunciata al catasto dei fabbricati; (...) - che, ferma restando la consistenza complessiva degli immobili trasferiti per la quale fa fede da un lato la sottostante e circostante superficie di terreno pertinenziale determinata in mq. 3303, dall’altro la analitica e completa indicazione delle coerenze e confini e da ultimo gli strumento urbanistici richiamati, occorre ai fini della necessaria voltura catastale identificare catastalmente le dette pertinenze che si sostanziano in un locale ad uso autorimessa, facente parte del corpo principale, denunciata al catasto dei fabbricati al foglio 9 particella 219 sub. 2 (...); in un piccolissimo ripostiglio al piano terra di mq 11, censito al catasto dei fabbricati foglio 9 particella 219 sub. 3 (...). – che è di evidente interesse procedere alla integrazione del contenuto dell’atto esclusivamente finalizzata alla corretta volturazione catastale; - che l’articolo 59 bis della legge notarile, come modificata dall’Art. 1 del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 (...), ha introdotto la facoltà per il Notaio di rettificare errori od omissioni materiali relativi ai dati preesistenti alla redazione dell’atto mediante propria certificazione, tutto ciò premesso io sottoscritto Notaio, ai sensi dell’Art. 59 bis della Legge 16 Febbraio 1913 n. 89, come modificata dall’art. 1 del Decreto

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
 Curatore: Avv. Fabio Pari
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....
Legislativo 2 Luglio 2010 n. 110, certifico che la integrale individuazione catastale degli immobili dedotti in contratto deve intendersi qui di seguito riportata: “ – Fg. 9 particella 219 sub. 1, Via San Mauro S.N.C. piani S1. T. 1. Z.C. 1 Cat. A/7 Cl. 2 vani 12 R.C. euro 1.890,23; Foglio 9 particella 219 sub. 2 Via San Mauro S.N.C. piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6 classe 2, consistenza catastale 39 mq, R.C. euro 147,04; - Foglio 9 particella 219 sub. 3 Via San Mauro S.N.C., piano terra, Zona Censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale mq 11, R.C. euro 23,86” ... ”.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile risulta anteriore al 1° settembre 1967.

P.E. 37 del 1979: domanda presentata dal Sig. per esecuzione di opere edilizie di manutenzione straordinaria. Autorizzazione per “... *Straordinaria manutenzione a casa colonica sita in Bellaria-Via S. Mauro ...*” rilasciata in data 21/04/1981 al Prot. 1027/79_Prog. 37/79;

DIA prog. n. 401/2005: Denuncia Inizio attività presentata dal Sig.....in data 10/09/2005 per straordinaria manutenzione in sanatoria, consistente nella realizzazione di recinzione. Pratica ANNULLATA con richiesta di annullamento protocollata al n. 28727 del 18/10/2005;

C.E. in Sanatoria prot. 3189/B del 1986: Domanda presentata da 30/09/1986 dal Sig per sanatoria opere abusive di cui alla legge 28/02/1985 n. 47. Tale pratica, ad oggi, risulta Sospesa in quanto carente di documentazione, come da ultima richiesta di Integrazioni del 22/01/2022 prot. 0002358/2022, la quale riporta “... *nel caso in cui non si proceda all'integrazione del Condono edilizio prot. n. 3189/B con la documentazione richiesta con nota prot. 28128 del 21/09/2018 (...)* l'Ufficio valuterà gli estremi per dichiarare improcedibile la richiesta con conseguente diniego dell'Istanza ... ”.

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di valutazione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

.....

Descrizione Casa Colonica di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Casa Colonica sita in Via San Mauro n. 35 a Bellaria – Igea Marina (RN).

Trattasi di edificio indipendente di ampia metratura disposto su due piani fuori terra, con ampio scoperto pertinenziale a giardino con possibilità di posteggio auto. L'abitazione di stampo colonico, risulta ristrutturata in stile rustico, posta appena fuori dal centro abitativo di Bellaria, a pochi km dai servizi e dal mare.

Antistante l'accesso al fabbricato vi è un ampio porticato.

Al piano terra l'abitazione si compone di vano ingresso, una sala da pranzo con camino, una cucina con camino, un vano locale centrale termica/lavanderia. Tramite scala interna si raggiunge il primo piano dove è presente un soggiorno, un vano studio, un vano ripostiglio, n. 3 bagni e n. 3 camere da letto. Da una botola presente nel solaio del soffitto del disimpegno, che collega la zona giorno e la zona notte del piano primo, si accede mediante scala retrattile, ad un sottotetto al grezzo con altezza massima pari a 1,20 m. Collegata all'abitazione vi è una zona benessere composta da una piscina di circa 30 mq, realizzata all'interno dell'ex ricovero attrezzi, e relativo vano spogliatoio con bagno e sauna. Completa la proprietà un'autorimessa, posta in aderenza all'abitazione, e n. 2 locali scorporati: un deposito realizzato con struttura in legno ed una tettoia ad oggi utilizzata come punto ristoro/barbecue.

L'immobile versa in uno stato conservativo buono, con impianti e finiture da revisionare.

Si evidenzia che lo stato di fatto, come sopra descritto, risulta difforme dallo stato concessionato (vedi paragrafo 4.3.1).

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017 (e successive Varianti), l'immobile è identificato nella zona "AVN – Aree di valore natura e ambientale e paesaggistico (LR 20/2000 art. A-17)".

Norme tecniche ed indici: Art. 2.30 delle NTA del RUE.

Nel **PSC_Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017, l'immobile risulta indentificato nella zona:

Tavola 1 Nord _ "AVN – Aree di Valore naturale, Ambientale e Paesaggistico (L.R. 20/2000 art. A-17)" – Norme tecniche ed indici: Art. 74 delle NTA del PSC.

Tavola 3 Nord _ Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua. Norme tecniche ed indici: Art. 5.4 del PTCP e Art. 33 delle NTA del PSC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativo (PT)	Sup. reale lorda	14,70	1	14,70
Abitativo (P1°)	Sup. reale lorda	148,00	1	148,00
Accessori (PT)	Sup. reale lorda	209,00	0,70	146,30
Portico	Sup. reale lorda	76,00	0,40	30,40
Autorimessa	Sup. reale lorda	42,00	0,50	21,00
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	339,40	0,10	33,94
Corte (eccedenza del quintuplo)	Sup. reale lorda	1.606,00	0,02	32,12
				426,46

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi

Curatore: Avv. Fabio Pari

Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Involucro strutturale: muratura portante in mattoni;

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: in porfido (area carrabile) e in cotto (portico) _ condizioni: buone;*Pavimentazione interna:* Parquet, cotto e in grès al PT – Parquet al P1 _ condizioni: buone;*Porta di ingresso:* Tipologia: anta singola a battente legno/vetro con portoncino blindato in legno a protezione; condizioni: buone.*Infissi esterni:* Misti: finestre a doppia o singola anta a battente in legno e vetro doppio con inferriate al PT e persiane in legno al P1 _ condizioni: discrete;*Infissi interni:* Anta singola a battente in legno _ condizioni: discrete.*Rivestimenti:* ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in grès, condizioni: discrete/sufficienti.

Impianti:

Termico: Impianto combinato di climatizzazione invernale con caldaia tipo C ACS e termosifoni in ghisa + climatizzazione estiva con split al P1, condizioni: discrete.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dello stato di fatto dell'immobile, rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 08/02/2023 dell'immobile:

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Portico	75,40		Sud-Ovest	Buone
Ingresso	18,30	2,50	Sud-Ovest	Buone
Sala da pranzo (ex magazzino)	45,50	2,45/2,33	Sud-Ovest / Nord-Est	Buone
Lavanderia/Centrale termica (ex varie)	14,50	2,50	Nord-Est	Buone
Cucina (ex ripostigli)	19,90	2,50	Sud-Ovest	Buone
Spogliatoio (ex cantina)	17,65	2,50		Discrete
Bagno (ex cantina)	2,80	2,50	Nord-Est	Discrete
Area benessere/piscina (ex ric attrezzi)	73,75	3,28/2,22	Sud-Est	Discrete
Vano Scale	8,75		Nord-Est	
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Soggiorno (ex sala da pranzo e cucina)	39,70	2,80	Sud-Ovest / Nord-Ovest	Buone
Studio (ex ripostiglio)	11,00	2,80	Nord-Est	Buone
Ripostiglio (ex sala da pranzo)	7,40	2,80	Nord-Est	
Disimpegno (ex sala da pranzo)	2,90	2,80		Buone
Antibagno (ex sala da pranzo)	1,70	2,80		Buone
Bagno 1 (ex sala da pranzo)	1,85	2,80	Nord-Est	Buone
Bagno 2 (ex sala da pranzo)	5,20	2,80	Nord-Est	Buone
Bagno 3 (ex sala da pranzo)	8,50	2,80	Sud-Ovest	Buone
Camera 1 (ex wc)	6,70	2,80	Nord-Est	Buone
Camera 2 (unione due camere)	25,30	2,80	Nord-Sud-Est	Buone
PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Autorimessa (ex varie)	37,2	3,20/2,50	Nord-Est / Nord-Ovest	Discrete

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
 Curatore: Avv. Fabio Pari
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Le fotografie sono allegare al n. 1 al termine della presente relazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Si premette che l'immobile oggetto di stima, risulta accatastato nella Categoria Catastale A7 "Abitazione in villino".

Il rapporto del Borsino Immobiliare (Quotazioni Giugno 2023) riporta per il Comune di Bellaria-Igea Marina, zona a Mare della Statale Adriatica e Stadio, per Ville e Villini, valori di € 1.874,00/mq (valore Medio), € 1.534,00/mq (valore minimo) e € 2.214,00/mq (valore massimo).

Per il Comune di Bellaria-Igea Marina, zona a Mare della Statale Adriatica e Stadio il secondo rapporto Omi 2022, ultimo disponibile, indica per Ville e Villini (stato conservativo "normale") valori compresi tra un minimo di € 1.750,00/mq ad un massimo di € 2.400,00/mq.

Si specifica, però, che il bene oggetto di stima rientra nella tipologia edilizia tradizionale della casa colonica cesenate-riminese, nata per esigenze di carattere agricolo tra 1700 ed il 1900. Tale tipologia era caratterizzata dall'orientamento a sud della facciata principale, protetta da un porticato più o meno grande, con organizzazione su due livelli: al piano terra servizi, mentre al piano superiore venivano collocati gli spazi abitativi spesso condivisi in nuclei famigliari allargati. Davanti alla facciata principale, invece, si allargava l'aia ove era presente il pozzo, il pagliaio e l'orto di famiglia.

A tal proposito sono state svolte ricerche nel libero mercato, nelle immediate vicinanze, di immobili posti in vendita comparabili sia per tipologia edificatoria sia per epoca di costruzione, in particolare si rilevano:

- una casa colonica/unità collabente di mq 350 circa ad un prezzo di € 210.000 (600 €/mq);
- una casa colonica in parte al grezzo di mq 628 ad un prezzo di € 420.000 (670 €/mq);
- una casa colonica/unità collabente di mq 184 ad un prezzo di € 125.000 (680 €/mq);
- una casa colonica/unità collabente di mq 206 ad un prezzo di € 125.000 (606 €/mq).

Si desume un prezzo medio di vendita pari a 640 €/mq per immobili di tale tipologia, ma in stato conservativo pessimo/collabente e/o da ristrutturare integralmente.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

In considerazione dello stato di fatto riscontrato dell'immobile oggetto di stima, della sua posizione, delle sue caratteristiche con relativi agiamenti, tenuto conto del buono stato di manutenzione e conservazione, ma al contempo, tenuto conto della necessità di sanare le opere abusive, eseguire idonee verifiche strutturali, demolire le opere non sanabili, per giungere ad uno stato legittimato, nonché considerate le indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario e i valori forniti dall'osservatorio immobiliare, si adotterà un valore medio di **€ 1.750,00/mq.**

17

Tale valutazione ritrova conferma nel valore di acquisto sul mercato di un immobile simile, in stato conservativo precario da sottoporre ad interventi di ristrutturazione integrale architettonica e strutturale, considerato il relativo grado di vetustà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria-Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Casa Colonica

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitativo (PT)	14,70	€ 1.750,00	€ 25.725,00
Abitativo (P1°)	148,00	€ 1.750,00	€ 259.000,00
Accessori (PT)	146,30	€ 1.750,00	€ 256.025,00
Portico	30,40	€ 1.750,00	€ 53.200,00
Autorimessa	21,00	€ 1.750,00	€ 36.750,00
Corte esclusiva	33,94	€ 1.750,00	€ 59.395,00
Corte (eccedenza)	32,12	€ 1.750,00	€ 56.210,00
	426,46		€ 746.305,00

- Valore corpo:	€ 746.305,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 746.305,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/2):	€ 373.152,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa Colonica	426,46	€ 746.305,00	€ 373.152,50

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
 Curatore: Avv. Fabio Pari
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

.....

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 37.315,25

18

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 336.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 18/18 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito
Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Avv. Fabio Pari
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini