
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00089/2021**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Notaio Luigi ORTOLANI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n. 14A
telefono: 0541643485
cellulare: 360886726
fax: 0541643485
email: arcostudio1@tin.it*

**Beni in Poggio Torriana (Rimini), località Torriana, Piazzale della Libertà, n. 4
Lotto unico**
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
(quesito 4)**

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a uso civile abitazione e posto auto coperto, ubicati al piano primo sottostrada (rispetto al Piazzale della Libertà).

Gli immobili sono costituiti da porzioni del fabbricato in condominio, denominato "Condominio Giorgini", destinato ad autorimesse e abitazioni, ubicato nel Comune di Poggio Torriana, località Torriana, in Piazzale della Libertà, n. 4, edificato su un lotto di terreno di forma geometrica irregolare e identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 8 - Particella n. 366 - Qualità Ente Urbano di Mq. 2.100 tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Gli immobili sono così composti:

- piano primo sottostrada: un ingresso, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno, per una superficie complessiva pari a Mq. 103,75, circa (al lordo dei muri), un balcone a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 4,50, circa (al lordo dei parapetti) e un posto auto per una superficie complessiva pari a Mq. 9,00 (superficie catastale);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 110,50**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **19.04.2022**.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- abitazione intestata a _____, nato in _____ il _____, Codice Fiscale _____ - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e _____, nata in _____ il _____, Codice Fiscale _____ - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ - Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterno n. 9, Zona Censuaria /, Categoria A/2, Classe U, Consistenza Vani 5, Superficie Catastale Totale Mq. 107 (escluso aree scoperte Mq. 106), Rendita Catastale €. 522,65, indirizzo Piazzale della Libertà, Piano S1;
- posto auto intestato a _____, nato in _____ il _____, Codice Fiscale _____ - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e _____, nata in _____ il _____, Codice Fiscale _____ - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ - Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterno n. 14, Zona Censuaria /, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq. 9, Superficie Catastale Totale Mq. 9, Rendita Catastale €. 14,41, indirizzo Piazzale della Libertà, Piano S1.

La ditta catastale **non identifica** l'effettiva proprietà.

N.B.: _____ (Codice Fiscale _____) ha cambiato nome e ora all'anagrafe risulta _____ (Codice Fiscale _____) e _____ (Codice Fiscale _____) ha cambiato nome e ora all'anagrafe risulta _____

contro**Mosunmola Christiana KODJOVI (Codice Fiscale)**

Confini e coerenze:

- piano primo sottostrada (abitazione): Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterno n. 8 (proprietà privata altra ditta -), vano scala comune ad altre unità immobiliari e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto;
- piano primo sottostrada (autorimessa): Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterno n. 15 (proprietà privata altra ditta -) e parti comuni, salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

per le parti comuni del fabbricato, vista l'assenza dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, si rimanda all'atto di compravendita stipulato dal notaio in data 16.11.2006 - Rep. n. 30.580/8.959 - trascritto a Rimini in data 17.11.2006 al n. 12.536 R.P. - n. 21.401 R.G. e successivamente corretto con nota in rettifica in data 29.12.2006 al n. 14.472 R.P. - n. 24.827 R.G., nel quale è riportato quanto segue:

“E’ compresa nella vendita la quota proporzionale delle parti, cose e servizi condominiali del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, il tutto come meglio specificato nell’atto per Dott. Livio Bacciocchi, Notaio Pubblico in San Marino in data 13 dicembre 1991, rep. n. 1543, depositato nella raccolta degli atti del Notaio Mauro Plescia di Rimini in data 30 ottobre 1992, rep. n. 4554/1290 registrato a Rimini il 30 ottobre 1992 al n. 3441 ed ivi trascritto il 30 ottobre 1992 all’articolo 7004, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. [...]”

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

N.B.: si riporta, di seguito, quanto indicato nell’atto del , Notaio Pubblico in San Marino in data 13.12.1991, Rep. n. 1.543, depositato nella raccolta degli atti del di Rimini in data 30.10.1992, Rep. n. 4.554/1.290 registrato a Rimini il 30.10.1992 al n. 3.441 e ivi trascritto il 30.10.1992 al n. 7.004 R.P.:

“Art. 3 - La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato di cui gli enti in contratto fanno parte, i quali, conseguentemente, soggiacciono alle norme giuridiche relative, con precisazione che alle unità immobiliari in contratto sono attribuite le quote di comproprietà di millesimi 84,147 per quanto riguardante l'appartamento e di millesimi 6,684 per quanto riguarda il posto auto, sulle parti comuni, a norma di legge, costituite da scala e vano scale, muri tutti necessari alla statica dell'intero edificio e quant'altro comune ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.”

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa e idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate al Catasto Fabbricati, del Comune di Poggio Torriana - sezione Torriana, con il Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterni nn. 9 e 14, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 28.01.2022 e 08.04.2022 (**ALLEGATO N. 2**);

- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 20.04.2022, a nome di
presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);
- planimetrie del reale stato di fatto degli immobili redatte dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 19.04.2022 (**ALLEGATO N. 4**).

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI (quesito 3)

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio di Stato Civile e Anagrafe del Comune di Poggio Torriana non risulta ivi trascritto alcun atto di nascita e matrimonio dei soggetti eseguiti, l'unico certificato che è stato possibile estrarre è il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia e Residenza (**ALLEGATO N. 5**).

N.B.: nell'atto notarile di provenienza i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (assente), biblioteca (assente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (assente), centro sportivo (assente), cinema (assente), farmacie (sufficiente), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozi al dettaglio (ottimo), ospedali (assente), palestra (assente), palazzetto dello sport (assente), piscina (assente), stazione di polizia (assente), scuola elementare (buono), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), teatro (assente), università (assente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (assente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: distanza dal capoluogo: Km. 0,700 residenziale;
i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 20, Riccione a Km. 32 e San Marino a Km. 14;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle del Fiume Marecchia;
le attrazioni storiche presenti sono: Rocca di Torriana, Castello di Montebello e Santarcangelo di Romagna.

Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini Nord) a Km. 19, autobus a Km. 0,500, ferrovia (stazione di Santarcangelo di Romagna) a Km. 14, porto di

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Rimini a Km. 22 e aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 25.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 19.04.2022, gli immobili erano nella disponibilità dei debitori senza titolo.

Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 12.04.2022 è stato comunicato quanto segue:

"... il riscontro effettuato ha dato esito negativo." (ALLEGATO N. 3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **nessuno.**

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 (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di _____, con sede a _____, contro **Joseph OKAFORD** e _____

_____, a firma notaio _____ in data 16.11.2006 al n. 30.580/8.959 - iscritta a Rimini in data 17.11.2006 al n. 4.982 R.P. - n. 21.402 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

Importo ipoteca: €. 480.000,00

Importo capitale: €. 160.000,00

Domicilio ipotecario eletto: / .

- ipoteca volontaria a favore di _____, con sede a _____, contro _____ e _____

_____, a firma notaio _____ in data 16.11.2006 al n. 30.580/8.959 - iscritta a Rimini in data 29.12.2006 al n. 5.682 R.P. - n. 24.828 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

Importo ipoteca: €. 480.000,00

Importo capitale: €. 160.000,00

Domicilio ipotecario eletto: / .

N.B.: la presente iscrizione è stata effettuata in quanto in quella precedente, eseguita il 17.11.2006 al n. 4.982 R.P., il cognome degli acquirenti era stato erroneamente indicato come _____ anziché come correttamente _____.

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____, con sede a _____, contro _____ e _____

_____, a firma Tribunale di Rimini in data 21.06.2021 al n. 1.980 e trascritto a Rimini in data 07.07.2021 al n. 7.493 R.P. - n. 10.728 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Luigi ORTOLANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- nessuna.

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€. 329,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 5.682/2006	€. 480.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
pignoramento - R.P. n. 7.493/2021	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 20.04.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Poggio Torriana sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili e il precedente titolo abilitativo, le seguenti difformità:

- **ABITAZIONE - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**
 - a.) diverso profilo e dimensionamento del fabbricato;
 - b.) diversa distribuzione interna;
 - c.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture interne ed esterne;
 - d.) trasformazione della finestra della camera da letto 1 in porta finestra;
 - e.) diverso spessore di una parete interna;
 - f.) diversa altezza (reale: variabile da Mt. 2,95 a Mt. 3,00 - indicata nel precedente edilizio: Mt. 3,00);
 - g.) diverso utilizzo del vano destinato a pranzo che al momento del sopralluogo veniva utilizzato come camera da letto (camera da letto 1);
 - h.) diverso dimensionamento del balcone;
- **POSTO AUTO - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**
 - i.) nel precedente titolo abilitativo non è rappresentato il posto

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Luigi ORTOLANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

auto.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.), c.), d.), e.), f.), h.) e i.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004;

b.) e g.) presentazione di pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.), ai sensi dell'Art. 16 bis della L.R. n. 23/2004 e pratica sismica in sanatoria.

Costi da sostenere

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (onorari, spese, sanzione - €. 1.000,00, diritti segreteria - €. 53,00, ecc. - importo stimato e arrotondato, compreso oneri di Legge: = €. 3.700,00

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare nessuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) ai sensi dell'Art. 23 - Comma 1 della L.R. n. 15/2013 in quanto facoltativa trattandosi di titolo in sanatoria.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere nessun costo.

N.B.:**1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.****La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;****2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;****3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.**4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità:

- ABITAZIONE - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 - a.) diverso profilo e dimensionamento del fabbricato;
 - b.) diversa distribuzione interna;
 - c.) diverso dimensionamento di alcuni vani;
 - d.) diversa altezza (reale: variabile da Mt. 2,95 a Mt. 3,00 -

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,99);

- e.) aggiornamento, nella banca dati, della ditta catastale;
- f.) mancata indicazione del numero civico in toponomastica;

▪ **POSTO AUTO - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

- g.) diversa conformazione del posto auto coperto (inclinazione del muro di confine verso il terrapieno).

Le difformità riscontrate, nelle planimetrie catastali, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 2 denunce di variazione catastale (DOCFA) complete di n. 2 planimetrie catastali su di un unico livello e di un elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, parziale, relativo al solo piano primo sottostrada e una istanza di correzione per l'inserimento dell'esatta ditta catastale.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. **1.100,00** (€. 1.000,00 per competenze professionali ed €. 100,00 per diritti catastali), oltre a oneri di Legge.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione degli eventuali aggiornamenti catastali, previa autorizzazione del G.E..

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	330,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia - saldo consuntivo al 31.03.2021:	€.	538,51

N.B.: le suddette informazioni sono state fornite dall'attuale amministratore pro tempore con comunicazione del 03.05.2022.

- **Riferimento amministratore di condominio:**

- **recapito telefonico:**

- **E-mail:**

(ALLEGATO N. 5).

6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)

- Si è provveduto a far redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica),

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Luigi ORTOLANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

ottenendo quanto segue:

- Attestato n. 00261-315131-2022 - redatto dall' -
rilasciato il 28.04.2022 - valido fino al 28.04.2032, con la seguente
classificazione:
- CLASSE ENERGETICA: "F" con EP gl,nren = 176,88 kWh/m² anno
(ALLEGATO N. 5).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

7.1. Attuali proprietari:

- , nato a () il , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con e , nata a () il , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con , dal 16.11.2006 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 16.11.2006 al n. 30.580/8.959, trascritto a Rimini in data 17.11.2006 al n. 12.536 R.P. - n. 21.401 R.G. e in rettifica in data 29.12.2006 al n. 14.472 R.P. - n. 24.827 R.G. (nella precedente trascrizione il cognome degli acquirenti era stato erroneamente indicato come anziché come correttamente), per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Torriana, con il Foglio di mappa n. 8, Particella n. 366, Subalterni nn. 9 e 14 (ALLEGATO N. 5).

N.B.:

1.) trattasi di deposito di atto estero stipulato dal notaio in data 30.10.2006 - Rep. n. 83;

2.) (Codice Fiscale) ha cambiato nome e ora all'anagrafe risulta (Codice Fiscale) e (Codice Fiscale) ha cambiato nome e ora all'anagrafe risulta (Codice Fiscale).

- Gli immobili suddetti sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali:

CATASTO TERRENI

- in data 01.01.2014, con Variazione Territoriale Prot. n. 5/2015, in atti dal 12.11.2015 - Legge Regionale n. 19 del 07.11.2013, veniva trasferita la Particella n. 366 del Foglio di Mappa n. 8, proveniente dal Comune di Torriana, al Comune di Poggio Torriana - sezione Torriana.

CATASTO FABBRICATI

- in data 01.01.2014, con Variazione Territoriale Prot. n. 11/2015, in atti dal 13.11.2015 - Legge Regionale n. 19 del 07.11.2013, venivano trasferiti i Subalterni nn. 9 e 14 del Foglio di mappa n. 8, provenienti dal Comune di Torriana, al Comune di Poggio Torriana - sezione Torriana.

7.2. Precedenti proprietari:

- , nato a () il , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ed , nata all' () il , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con , dal 06.03.2002 al 16.11.2006 in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 06.03.2002 al n. 123.140, trascritto a Rimini in data 12.03.2002 al n. 2.469 R.P. - n. 3.576 R.G., per gli immobili oggetto del presente elaborato peritale;

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- , nato a () il , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con e
 , nata a () il , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con , dal 29.04.1999 al 06.03.2002 in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 29.04.1999 al n. 102.602, trascritto a Rimini in data 07.05.1999 al n. 3.104 R.P. - n. 4.880 R.G., per gli immobili oggetto del presente elaborato peritale.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Poggio Torriana, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 10/72 - Licenza per Esecuzione Lavori Edili per la costruzione di un fabbricato a uso negozi e appartamenti, intestata ad e rilasciata in data 02.11.1972 - Pratica n. 10/72 (**ALLEGATO N. 4**);

ABITABILITA' n. 370 - Autorizzazione di abitabilità o d'uso, rilasciata in data 28.07.1978 - Prot. n. 370 (**ALLEGATO N. 4**).

Descrizione appartamento con posto auto coperto di cui al punto A

(quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a uso civile abitazione e posto auto coperto, ubicati al piano primo sottostrada (rispetto al Piazzale della Libertà).

Gli immobili sono costituiti da porzioni del fabbricato in condominio, denominato "Condominio Giorgini", destinato ad autorimesse e abitazioni, ubicato nel Comune di Poggio Torriana, località Torriana, in Piazzale della Libertà, n. 4, edificato su un lotto di terreno di forma geometrica irregolare e identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 8 - Particella n. 366 - Qualità Ente Urbano di Mq. 2.100 tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Le unità immobiliari, oggetto del presente elaborato peritale, hanno un'altezza interna variabile da un minimo di Mt. 2,95 a un massimo di Mt. 3,00 per l'abitazione e di Mt. 2,99 per il posto auto coperto.

Le quote di comproprietà sulle parti comuni, come riportato nella tabella millesimale del Regolamento di Condominio, sono pari a millesimi 84,147 per l'abitazione e millesimi 6,684 per il posto auto coperto (**ALLEGATO N. 5**).

La costruzione del fabbricato è stata ultimata nell'anno 1978.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico dell'ex Comune di Torriana, **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.03.1995 e approvato con delibera di Giunta Regionale n. 884 del 03.06.1997 e successive varianti, l'immobile è ricompreso nelle "Zone territoriali omogenee residenziali B e C" e ricade in:

"Zone residenziali sature", disciplinate dall'Art. 45 delle N.T.A. (**ALLEGATO N. 5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
posto auto coperto - piano primo sottostrada	Sup. catastale	9,00	0,50	4,50
ingresso - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	4,50	1	4,50
angolo cottura / soggiorno / pranzo - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	26,55	1	26,55
balcone - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	4,55	0,50	2,25
disimpegno - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	5,35	1	5,35
camera da letto 1 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	22,85	1	22,85
camera da letto 2 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	19,60	1	19,60
camera da letto 3 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	16,25	1	16,25
bagno - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	8,65	1	8,65
	Sup. reale lorda	117,20		110,50

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: C.A., condizioni: non rilevabili

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Travi/cordoli:

materiale: C.A., condizioni: discrete

Solai:

tipologia: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: copertura planare inclinata a "padiglione", materiale: tavelloni in laterizio e travi "Varesi" in C.A., condizioni: non rilevabili

Cornicioni:

materiale: tavelloni in laterizio e travi "Varesi" in C.A. intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: sufficienti

Balconi:

materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: sufficienti, rivestimento plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, coibentazione: assente, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete

Vano scala comune:

tipologia: rampe parallele, materiale struttura: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

finitura: rivestimento pedate e alzate in marmo, condizioni: buone

parapetti: in acciaio verniciato, condizioni: buone

pareti interne: intonaco al civile tinteggiato,

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Luigi ORTOLANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

	condizioni: buone
	infissi: alluminio e vetro, condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole marsigliesi in laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: discrete
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assenti
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: lastre di marmo, spessore: Cm. 3, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni esterne (balcone):</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: buone
	battiscopa: assente
<i>Portone di ingresso:</i>	ubicazione: accesso condominiale, tipologia: un'anta battente e un'anta fissa, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti
	ubicazione: accesso abitazione, tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: camera da letto 1, tipologia: due ante battenti, materiale: alluminio e vetro con doppio infisso in alluminio, condizioni: sufficienti, protezione: assente
	ubicazione: altri vani, tipologia: una o due ante battenti, materiale: legno e vetro semplice con doppio infisso in alluminio, condizioni: sufficienti, protezione: tapparelle, materiale: P.V.C., condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti, tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato e vetro con sopra luce, condizioni: sufficienti (infisso tra ingresso e disimpegno)
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: latero-cemento, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
	N.B.: sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua nel bagno e nella camera da letto 1 di origine non rilevabile a vista
<i>Pavimentazioni interne:</i>	ubicazione: ingresso, camera da letto 1 e disimpegno, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, condizioni: discrete, battiscopa: legno, condizioni: discrete
	ubicazione: angolo cottura/soggiorno/pranzo, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, condizioni: discrete, battiscopa: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete
	ubicazione: camere da letto 2 e 3, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20 e losanga,

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

	condizioni: discrete, battiscopa: legno, condizioni: discrete
	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 10x10, condizioni: discrete
	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete
<i>Sanitari bagni:</i>	tipologia: sanitari a terra, materiale: porcellana, condizioni: sufficienti, vasca, condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: digitale terrestre centralizzato, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
	tipologia: satellitare privata, condizioni: non rilevabili
	conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non funzionante, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaia: balcone, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, ubicazione unità esterna: parete lato Ovest, ubicazione unità interne: camera da letto 1 e disimpegno, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>Utenze:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori su Via Franzolini; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: armadietto ingresso condominiale; gas metano: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori su Via Franzolini

ACCESSORI**Posto auto:**

ubicazione: piano primo sottostrada, superficie complessiva: Mq. 9,00 circa (con riferimento alla visura catastale), destinazione urbanistica: posto auto

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	come sopra
<i>Strutture verticali:</i>	come sopra
<i>Travi/cordoli:</i>	come sopra
<i>Solai:</i>	come sopra
<i>Copertura:</i>	come sopra
<i>Cornicione:</i>	come sopra
<i>Pareti esterne:</i>	come sopra

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Discendenti:</i>	come sopra
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti interne:</i>	tipologia: assente
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione:</i>	materiale: piastrelle in gres rosso, dimensioni: Cm. 15x7,5, condizioni: discrete

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
-------------------	--------------------

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Montascale:	tipologia: assente
Antenna:	tipologia: assente
Citofonico:	tipologia: assente
Gas:	tipologia: assente
Antifurto:	tipologia: assente
Antincendio:	tipologia: assente
Diffusione audio:	tipologia: assente
Telefonico:	tipologia: assente
Telematico:	tipologia: assente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
Idrico:	tipologia: assente
Termico:	tipologia: assente
Condizionamento/Raffrescamento:	tipologia: assente
Energia solare:	tipologia: assente
Aspirazione centralizzata:	tipologia: assente
Unità trattamento aria:	tipologia: assente
Depurazione:	tipologia: assente
Fognatura:	tipologia: assente

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

Locali al piano primo sottostrada	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
posto auto coperto - piano primo sottostrada	9,00	2,99	N/E	sufficienti
ingresso - piano primo sottostrada	3,65	2,95	/	sufficienti
angolo cottura / soggiorno / pranzo - piano primo sottostrada	23,90	3,00	S/E	sufficienti
balcone - piano primo sottostrada	4,50	/	S/O	sufficienti

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

disimpegno - piano primo sottostrada	4,85	2,95	/	sufficienti
camera da letto 1 - piano primo sottostrada	19,85	2,97	N/O	sufficienti
camera da letto 2 - piano primo sottostrada	16,65	2,97	O	sufficienti
camera da letto 3 - piano primo sottostrada	13,40	2,98	S	sufficienti
bagno - piano primo sottostrada	7,40	2,96	O	sufficienti
TOTALE	103,20	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1**.

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

Per le planimetrie del reale stato di fatto, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 4**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato

- Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nel Comune di Poggio Torriana in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: Torriana capoluogo (Codice O.M.I.: B2) a circa Km. 0,700 dal centro storico e fa parte di una area a prevalente destinazione residenziale edificata negli anni settanta/ottanta.

- La tipologia immobiliare è quella di abitazione quadrilocale, usata, di proprietà esclusiva inserita in un condominio multiplano con tipologia edilizia risalente agli anni settanta.

- L'abitazione è di medie dimensioni, con posto auto coperto di difficile utilizzo per le ridotte dimensioni e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso prima abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

- Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nel 4° trimestre dell'anno 2021 (+ 15,70% rispetto allo stesso trimestre del 2020) a livello nazionale e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel Comune di Poggio Torriana, sia in vendita sia in affitto hanno un andamento altalenante con un prezzo medio minimo di vendita pari a €/Mq. 1.590 a gennaio 2019 e massimo pari a €/Mq. 2.303 a febbraio 2014.

A marzo 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 1.584, con un aumento del 4,69% rispetto a marzo 2021 (€/Mq. 1.513) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del Comune di Poggio Torriana, ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2022, con un valore medio di €/Mq. 1.584 e il suo minimo nel mese di dicembre 2020, con un valore medio di €/Mq. 1.494 e ad aprile 2022, per gli immobili residenziali in affitto, sono stati richiesti in media, al mese, €/Mq. 9,08, con un aumento dell' 8,10% rispetto ad aprile 2021 (€/Mq. 8,40 al mese) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2022, con un

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Luigi ORTOLANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

prezzo medio, al mese, di €/Mq. 9,08 e il suo minimo nel mese di dicembre 2020, con un prezzo medio, al mese, di €/Mq. 8,00.

Criterio di stima

- Per la valutazione degli immobili si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

- Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 1.400,00** di superficie commerciale.

- Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 110,50**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Torriana e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - aprile 2022 - Comune di Poggio Torriana - Zona: Torriana capoluogo - Tipo destinazione: abitazioni e ville - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.083 a un massimo di €/Mq. 1.515;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Poggio Torriana - Tipo destinazione: abitazioni - Stato conservativo: buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.200 a un massimo di €/Mq. 1.600;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Poggio Torriana - Fascia/Zona: centrale/Torriana capoluogo - Tipologia: abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.300 a un massimo di €/Mq. 1.600.

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con posto auto coperto

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
posto auto coperto - piano primo sottostrada	9,00	0,50	4,50
ingresso - piano primo sottostrada	4,50	1	4,50
angolo cottura / soggiorno / pranzo - piano primo sottostrada	26,55	1	26,55
balcone - piano primo sottostrada	4,50	0,50	2,25
disimpegno - piano primo sottostrada	5,35	1	5,35
camera da letto 1 - piano primo sottostrada	22,85	1	22,85
camera da letto 2 - piano primo sottostrada	19,60	1	19,60
camera da letto 3 - piano primo sottostrada	16,25	1	16,25
bagno - piano primo sottostrada	8,65	1	8,65
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)			110,50

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
posto auto coperto - piano primo sottostrada	4,50	1.400,00	6.300,00
ingresso - piano primo sottostrada	4,50	1.400,00	6.300,00
angolo cottura / soggiorno / pranzo - piano primo sottostrada	26,55	1.400,00	37.170,00
balcone - piano primo sottostrada	2,25	1.400,00	3.150,00
disimpegno - piano primo sottostrada	5,35	1.400,00	7.490,00
camera da letto 1 - piano primo sottostrada	22,85	1.400,00	31.990,00
camera da letto 2 - piano primo sottostrada	19,60	1.400,00	27.440,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

camera da letto 3 - piano primo sottostrada	16,25	1.400,00	22.750,00
bagno - piano primo sottostrada	8,65	1.400,00	12.110,00
	110,50	1.400,00	154.700,00

- Valore a corpo:	€.	154.700,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	154.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con posto auto coperto	110,50	154.700,00	154.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	154.700,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	3.700,00
SOMMANO:	€.	151.000,00

- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):	€.	15.100,00
---	----	------------------

SOMMANO:	€.	135.900,00
-----------------	----	-------------------

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano:	€.	136.000,00
---	----	-------------------

Relazione lotto unico creata in data 07/04/2022
Codice documento: E118-21-000089-001

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 20, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 18
ALLEGATO N. 2	Documentazione catastale: 1) planimetrie catastali - 2) elenco immobili (Catasto Fabbricati) - 3) estratto di mappa (Catasto

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- Terreni) - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome _____ e _____, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetrie del reale stato di fatto degli immobili
- ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) certificato contestuale di residenza e stato di famiglia - 2) atto di provenienza immobili - 3) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 4) documentazione relativa al condominio - 5) documentazione P.R.G.

Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi
