

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

XXXXXX

N. Gen. Rep. **0000148/23**

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avvocato Pari Alberto

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1
telefono: 0541371323
cellulare: 3471395501
email: lucasaccinto@hotmail.com

Beni in Talamello- Via Archi n. 5
Lotto 1**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato unifamiliare del tipo a schiera posto su tre piani, sito in Talamello/RN, Via Archi n. 5.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 6 mappale 268, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 52, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 52, posto ai piani T-1-2 - rendita: €61,46.

Coerenze: Subalterno 2, Particelle 266, 267, 269 salvo altri.

- fabbricati: foglio 6 mappale 268, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 58, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 57, posto ai piani T-1-2 - rendita: €52,68.

Coerenze: Subalterno 1, Particelle 266, 267, 269 salvo altri.

- terreni: foglio 6 mappale 266, ente urbano, superficie mq. 60.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 133,00** oltre mq. 27,00 di terrazzo.

Il fabbricato come sopra catastalmente identificato, è un'unica abitazione, allo stato attuale internamente in pessimo stato di manutenzione, mentre esternamente, è stato oggetto di recente (lavori terminati a luglio 2024) di intervento di manutenzione alla facciata su Via Archi ed alla facciata lato a confine con la particella 270, eseguito dal Comune di Talamello, nell'ambito di un intervento manutentivo che coinvolge tutte le facciate dei fabbricati prospicienti il centro storico.

Relativamente al sopra indicato terreno di cui alla particella 266 (ente urbano) oggetto di pignoramento, si precisa quanto segue:

- sul suddetto terreno risulta inserito nella mappa catastale un fabbricato che coprirebbe quasi per intero la superficie della suddetta particella;
- dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che sul suddetto terreno insiste **fabbricato di vecchissima costruzione** (ed infatti presente nella mappa d'impianto catastale), **adiacente e collegato alle unità immobiliari di cui alla particella 268, subb. 1-2, costituito al piano terra da vano ripostiglio e di collegamento e un servizio igienico, al piano primo da un terrazzo** (v. documentazione fotografica 1.1);
- il suddetto fabbricato, edificato a una quota più bassa rispetto alla Via Archi dalla quale si accede per entrare alle u.i. part. 268 subb. 1-2, è prospiciente la Via Borgo Pini (o Via Circonvallazione Est) e presenta il muro perimetrale lato particella confinante 108 inclinato rispetto l'asse verticale;
- come meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata, sulla particella 266 **insiste parte di fabbricato (appoggiato/costruito sul suddetto muro inclinato) in gran parte insistente sulle confinanti particelle 1019 e 270 appartenenti ad altri proprietari; parte di detto fabbricato, risulta presente nella planimetria catastale del immobile di cui alla particella 270 sub. 2; inoltre, nella visura catastale dell'immobile viene indicato come mappale correlato al catasto terreni, tra gli altri, anche la particella 266;**

Il fabbricato nel suo complesso, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pertanto così suddiviso :

- Particella 268, sub. 1 (si riportano le destinazioni indicate in planimetria catastale): al piano terra composto da due vani (nella planimetria catastale uno a destinazione cucina, l'altro indicata altra destinazione non leggibile); al piano primo collegato mediante scala interna composto da camera; al piano secondo collegato mediante scala interna, composto da disimpegno e due camere.
- Particella 268, sub. 2 (si riportano le destinazioni indicate in planimetria catastale): al piano terra composto da due vani (nella planimetria catastale indicate destinazioni illeggibili); al piano primo composto da camera e cucina; al piano secondo composto da n. 2 camere.
- Parte di quanto edificato sulla Particella 266, ente urbano: al piano terra, un bagno e n. 2 vani di collegamento, al piano prima un terrazzo.

Relativamente all'accesso dalla pubblica, dall'accesso principale sulla Via Archi si accede a tutte le unità immobiliari oggetto di stima.

Sul retro (lungo Via Borgo Pini o Via Circonvallazione Est) la porta di accesso diretto al fabbricato insistente la particella 266 è separata dalla pubblica Via dalla adiacenti particelle 265, 569 e 1018 intestate ad altri proprietari.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 1.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c., è risultata incompleta.

E' stata pertanto integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetrie catastali;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 1.3).

Inoltre, non tiene conto di quanto indicato al precedente paragrafo 1.1, ovvero che sull'ente urbano part. 266 risulta edificato fabbricato adiacente e collegato alle unità di cui alla particella 268 subb. 1-2, entrambe oggetto di pignoramento, oltre a porzione di fabbricato collegato ed adiacente alle particelle 1019 e 270, appartenenti ad altri proprietari.

Infine, come meglio specificato al successivo paragrafo 6, relativamente all'ente urbano di cui alla particella 266 manca la continuità dei passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio.

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'esecutata xxxxx xxxxxx risulta essere vedova.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere celibe.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Estratti di nascita e matrimonio sono allegati al n. 4.

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | immobili situati in zona centro storico. |
| Caratteristiche zona limitrofe: | prevalentemente residenziale.
Centri limitrofi:
Novafeltria, Sant'Agata Feltria. |
| Collegamenti pubblici: | la zona è servita da trasporti pubblici. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (32 km circa). stazione ferroviaria Rimini (33 km circa) ed aeroporto di Rimini (39 km circa). |

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori senza titolo.

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:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Nardi Dario in data 05/08/2008 rep. 34835/15631, iscritta a in data 07/08/2008 ai nn. 5818/1337.

importo ipoteca: € 280.000,00

importo capitale: € 140.000,00

N.B. a margine risulta annotazione a iscrizione n. 6306/985 del 26/10/2011 derivante da restrizione di beni del 13/10/2011, Notaio Nardi Dario, Rep. 39676/18871 (riferita a bene non oggetto di pignoramento).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Nardi Dario in data 25/02/2010 rep. 37169/17210, iscritta in data 01/03/2010 ai nn. 1310/323.

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 70.000,00

N.B. a margine risulta annotazione a iscrizione n. 986 del 26/10/2011 (riferita a bene non oggetto di pignoramento).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di **XXXXXX XXXXXX XXXXXX** contro **XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 24/10/2023 Rep. 3188 trascritto in data 13/11/2023 ai nn. 6397/5030.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 964,00**, di cui € 364,00 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 volontaria	€ 280.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 140.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	N° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
				€ 964,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 24/10/2024 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Si premette che la ricerca di eventuali titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di stima ha avuto esito negativo.

Tenuto conto di quanto indicato all'art. 10bis comma 4 della Legge Regionale 15/2013, lo stato legittimo è da riferirsi alla mappa catastale d'impianto (per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di stima) ed alle planimetrie catastali di primo impianto (per quanto riguarda i soli immobili di cui alla particella 268, subb. 1-2, risalenti al 1939).

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato di fatto rilevato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Unità immobiliari particella 268, subb. 1-2, demolizione balcone lato Via Archi;
- 2- Unità immobiliari particella 268, subb. 1-2, rimozione scala interna di collegamento e chiusura dei relativi fori solaio;
- 3- Unità immobiliari particella 268, subb. 1-2, modifica aperture esterne;
- 4- Unità immobiliari particella 268, subb. 1-2, spostamento pareti divisorie interne.

Le difformità di cui ai punti 1-2-3-4, **tenuto conto che hanno riguardato anche modifiche aventi rilevanza strutturale**, sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente e **previa asseverazione di tecnico abilitato alla progettazione strutturale che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.**

In caso di mancata possibilità di asseverazione del tecnico abilitato alla progettazione strutturale, **andrà prevista la remissione in pristino totale/parziale**, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo legittimante nel rispetto del normativa di sicurezza ed antisismica.

Inoltre, si precisa che con riferimento all'ente urbano particella 266, **la verifica della conformità urbanistico-edilizia si limita ai soli vani come meglio identificati al paragrafo 1.1 e non riguarda la parte di fabbricato che ricade sulla particella ma che è in gran parte insistente sulle confinanti particelle 1019 e 270 appartenenti ad altri proprietari, tenuto conto che lo scrivente non ha titolo per verificare lo stato legittimo e di fatto dei suddetti immobili.**

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con l'ufficio comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, anche tenendo conto dell'effettiva epoca di realizzazione delle difformità e dell'eventuale necessità di realizzare opere conformative per l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, barriere architettoniche, ecc..

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che:

- **non è presente certificato di abitabilità dell'immobile.**

- non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento e trasporto gas.

Pertanto, successivamente alla regolarizzazione delle difformità sopra indicate e/o alla realizzazione delle opere di remissione in pristino, andrà richiesta agibilità previa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Per quanto riguarda le opere di remissione in pristino e relativi permessi, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, si terrà conto di quanto sopra nell'assunzione del valore unitario ricavato al successivo paragrafo 8.1.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

Oltre alle modifiche relative alle unità immobiliari di cui alla particella 268, subalterni 1-2, risulta mancante la planimetria catastale riferita alla parte insistente sulla particella 266 (Ente Urbano).

I costi per l'aggiornamento catastale ammontano a € 1.500,00 per onorari ed € 100,00 per diritti, oltre oneri di Legge.

Si precisa che il suddetto aggiornamento catastale non riguarderebbe la parte di fabbricato che ricade sulla particella ma che è in gran parte insistente sulle confinanti particelle 1019 e 270 appartenenti ad altri proprietari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Relativamente alle unità immobiliari di cui alla particella 268, subalterni 1-2:

xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di 8/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18 dal 13/12/2020 alla data odierna in forza di successione in data 13/12/2020 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 432009/88888 trascritta a Rimini il 02/11/2021 ai nn. 6471/4939 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio Pelliccioni Maria Gisella del 05/11/2021, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 4305/3213); con il suddetto atto perveniva la quota di 2/18 a xxxxxx xxxxxx, la quota di 1/18 a xxxxxx xxxxxx e la quota di 1/18 a xxxxxx xxxxxx.

Relativamente all'unità immobiliare di cui alla particella 266:

- "xxxxxx xxxxxx xxxxxx"; xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduto il 04/09/2018, risultava pieno proprietario per la quota di 1/1 dal 05/08/2008 in forza da atto di compravendita a firma di Notaio Nardi Dario rep. 34834/15630 del 05/08/2008 trascritto il 07/08/2008 ai nn. 5817/3565.

6.2 Precedenti proprietari:

Relativamente alle unità immobiliari di cui alla particella 268, subalterni 1-2:

- xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di 6/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18 xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, proprietario per la quota di 4/18 dal 04/09/2018 al 13/12/2020 in forza di successione in data 04/09/2018 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 253093/88888 trascritta il 18/09/2019 ai nn. 5158/3812 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio Turchetti Stefania del 19/12/2019, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 4304/3212).
- xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx pieno proprietario per la quota di 1/1 dal 05/08/2008 al 04/09/2018 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nardi Dario rep. 34834/15630 del 05/08/2008 trascritto il 07/08/2008 ai nn. 5817/3565.
- xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 19/03/1993 al 05/08/2008 in forza di successione in data 19/03/1993 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 25/311 trascritta il 05/08/1995 ai nn. 3846/2997 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio Nardi Dario del 05/08/2008 rep.

34835, trascritta il 30/11/2023 ai nn. 6799/5351).

Relativamente all'unità immobiliare di cui alla particella 266:

- xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 19/03/1993 al 05/08/2008 in forza di successione in data 19/03/1993 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 25/311 trascritta il 05/08/1995 ai nn. 3846/2997 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio Nardi Dario del 05/08/2008 rep. 34835, trascritta il 30/11/2023 ai nn. 6799/5351).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Non presenti (v. quanto indicato al paragrafo 4.3.1.).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato unifamiliare del tipo a schiera posto su tre piani, sito in Talamello/RN, Via Archi n. 5.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (Variante Parziale al P.R.G.) approvato con delibera di C.C. 10 del 06.06.2005, l'immobile è situato in zona A1, zona di interesse storico artistico.

Si segnala che la suddetta particella ricade altresì in:

- Ambito di vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;
- Ambito di tutela definitivo dei crinali – crinali e spartiacque di 2° classe;
- Area di versante con pendenza superiore al 30%.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione (part. 270 subb. 1-2)	Sup. reale lorda	109,00	1,00	109,00
Abitazione (part. 266)	Sup. reale lorda	23,28	0,50	11,64
Terrazzo (part. 266)	Sup. reale lorda	26,90	0,25	6,73
TOTALE				Mq. 127,37

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	materiale: muratura portante in laterizio misto pietra; condizioni: mediocri.
Solai:	tipologia: solaio misto legno/laterizio; condizioni: mediocri.
Copertura:	tipologia: copertura a falde misto legno/laterizio; condizioni: mediocri.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: infissi a battente; materiale: legno e vetro singolo; condizioni mediocri.
Infissi interni:	tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni mediocri.
Porta d'ingresso:	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni mediocri.
Pareti esterne:	tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni mediocri (*).
Pavim. Interna:	materiale: al piano terra non presente, ai piani primo e secondo ceramica e/o pietra e/o laterizio; condizioni: mediocri.
Impianto elettrico:	condizioni mediocri; conformità non presente.
Impianto idrico:	condizioni mediocri; conformità non presente.
Impianto riscaldamento:	tipologia: autonomo, presente sia caldaia che caminetto a legno; condizioni mediocri. Conformità non presente.

(*). Le pareti esterne, pur essendo vetuste, sui lati via Archi e laterale sono state oggetto di recente intervento (ultimato nel luglio 2024) consistente nella sistemazione dell'intonaco e nella successiva tinteggiatura.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili (si riportano, dove leggibili, le destinazioni indicate in planimetria catastale).

	Sup. netta	Altezza	Esp	Condizioni
Cucina p.t. (part. 268 sub.1)	13,87	Ml. 2,15	E	Mediocri
Vano p.t. (part. 268 sub. 1)	9,97	Ml. 2,15	E	Mediocri
Camera p. 1 (part. 268 sub. 1)	15,01	Ml. 2,20	E	Mediocri
Disimpegno p. 2 (part. 268 sub. 1)	1,69	Ml. 2,25	S-E	Mediocri

Camera p. 2 (part. 268 sub. 1)	5,00	Ml. 2,25	/	Mediocri
Camera p. 2 (part. 268 sub. 1)	12,84	Ml. 2,25	E	Mediocri
Vano p.t. (part. 268 sub. 2)	2,57	Ml. 2,15	/	Mediocri
Vano p.t. (part. 268 sub. 2)	6,17	Ml. 2,15	/	Mediocri
Camera p. 1 (part. 268 sub. 2)	7,59	Ml. 2,20	N-O	Mediocri
Cucina p. 1 (part. 268 sub. 2)	11,65	Ml. 2,20	N	Mediocri
Camera p. 2 (part. 268 sub. 2)	7,78	Ml. 2,25	N-O	Mediocri
Camera p. 2 (part. 268 sub. 2)	12,25	Ml. 2,25	N	Mediocri
Vano collegamento p.t. (part. 266)	4,14	Ml. 2,15	/	Mediocri
Vano collegamento p.t. (part. 266)	5,71	Ml. 2,15	/	Mediocri
Bagno p. t. (part. 266)	3,40	Ml. 2,15	N-O	Mediocri
Terrazzo p. 1 (part. 266)	26,90	/	/	Mediocri

Le altezze interne sono da ritenersi indicative, tenuto conto delle difficoltà di rilievo e delle irregolarità dei solai in diversi punti.

Al momento del sopralluogo l'immobile internamente si presentava in pessimo stato di manutenzione, con tracce residuali di infiltrazioni d'acqua sui soffitti dei vani del secondo piano presumibilmente provenienti dal tetto di copertura.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è piuttosto stagnante, tenuto conto della scarsa offerta e della scarsa domanda nella zona del centro storico.

Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 610,00 e € 630,00 al metroquadrato.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche dei beni, tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1 e dello stato manutentivo dell'immobile, si assume un valore unitario di **€/mq. 500,00**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione (part. 270 subb. 1-2)	Sup. reale lorda	109,00	1,00	109,00
Abitazione (part. 266)	Sup. reale lorda	23,28	0,50	11,64
Terrazzo (part. 266)	Sup. reale lorda	26,90	0,25	6,73
TOTALE				Mq. 127,37

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione	Mq. 127,37	€/mq. 500,00	€ 63.685,00	1000/1000	€ 63.685,00
TOTALE					€ 63.685,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di

oneri non preventivabili (es. 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.) € **6.368,50**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova: € **57.000,00**

Beni in Talamello- Località Cà Susa n. 10 Lotto 2

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato composto da n. 2 locali artigianali, 1 abitazione, n. 2 n. unità in corso di costruzione e terreni, siti in Talamello/RN, Località Cà Susa n. 10.

Locale Artigianale al piano terra e cantina al piano interrato (non legittima v. paragrafo 4.3.1.); sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 246,53**.

Locale Artigianale al piano terra, con deposito con accesso staccato in pessimo stato di manutenzione; sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 181,52** oltre mq. 30,03 di deposito in corpo staccato.

Abitazione posta al piano primo con scoperto esclusivo al piano terra, composta da soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, balcone; sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 133,16**, oltre mq. 16,62 di balcone e mq. 31,25 di scoperto esclusivo.

Unità immobiliare non ultimata posta al piano primo (catastralmente identificata come categoria F/3, unità in corso di costruzione); sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 113,37**.

Unità immobiliare non ultimata posta ai piani primo e secondo (catastralmente identificata come categoria F/3, unità in corso di costruzione); sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 376,80**.

Terreni, posti in adiacenza al fabbricato sopra descritto; sviluppano una superficie di **mq. 7.736,00**. Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 244, subalterno 1, categoria C/3, classe U, consistenza 234 mq., dati di superficie mq. 250, posto al piano T - rendita: €507,57.

Coerenze: Subalterni 2-3-6-8, salvo altri.

- fabbricati: foglio 10 mappale 244, subalterno 2, categoria C/3, classe U, consistenza 206 mq., dati di superficie mq. 206, posto al piano T - rendita: €446,84.

Coerenze: Subalterni 1-3-6-7-8, salvo altri.

- fabbricati: foglio 10 mappale 244, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 143, superficie escluse aree scoperte mq. 135,00, posto ai piani T-1 - rendita: €131,70.

Coerenze: Subalterni 4-5-6, salvo altri.

- fabbricati: foglio 10 mappale 244, subalterno 4, categoria F/3.

Coerenze: Subalterni 3-5-6, salvo altri.

- fabbricati: foglio 10 mappale 244, subalterno 5, categoria F/3.

Coerenze: Subalterni 3-4-6, salvo altri.

- terreni: foglio 10 mappale 191, qualità pascolo, classe 1, superficie mq. 982, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,30.

Coerenze: mappale 192, salvo altri.

- terreni: foglio 10 mappale 192, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie mq. 6754, reddito dominicale € 5,23, reddito agrario € 2,09.

Coerenze: mappale 180, 182, 244, 471, salvo altri.

Dall'elaborato planimetrico catastale si rilevano tra le parti comuni dei suddetti immobili vano scala ai piani terra, primo e secondo identificato con il subalterno 6 (comune ai subb. 2-3-4-5), vano centrale termica identificato con il subalterno 7 (comune ai subb. 2-5), corte esterna di circa mq. 1320 identificata con il subalterno 8 (comune ai subalterni 2-3-4-5).

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata incompleta.

Inoltre, **viene indicata erroneamente come trascritta, l'accettazione tacita dell'eredità degli immobili facenti parte del presente lotto, invece non risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata.**

E' stata integrata pertanto dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetrie catastali;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 2.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'esecutata xxxxxx xxxxxx risulta essere vedova.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere celibe.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Estratti di nascita e matrimonio sono allegati al n. 4.

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili situati in zona agricola.
 Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente agricola.
 Centri limitrofi: Novafeltria, Sant'Agata Feltria.
 Collegamenti pubblici: la zona è servita da trasporti pubblici. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (32 km circa). stazione ferroviaria Rimini (33 km circa) ed aeroporto di Rimini (39 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori senza titolo.

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:

4.2.1. Iscrizioni:

/

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 24/10/2023 Rep. 3188 trascritto in data 13/11/2023 ai nn. 6397/5030.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 494,00**, di cui € 294,00 per diritti e imposte ed € 200,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00
Onorari	N° formalità	1	€ 200,00	€ 200,00

				€	494,00
--	--	--	--	---	---------------

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 02/11/2024 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Si premette che dalla ricerca dei titoli edilizi presenti presso il Comune di Talamello, gli unici titoli edilizi presenti sono la Licenza Edilizia n. 10/1974 rilasciata il 17/09/2024, la Concessione Edilizia del 22/03/1978 per lavori di recinzione (non è indicato il numero).

Non presente agli atti, ma citato in altra documentazione visionata, è la Concessione Edilizia 2547 del 19/07/1980 per opere di sbancamento terra sul retro del fabbricato (successivamente annullata come meglio di seguito descritto).

La Licenza 10/1974 prevedeva l'ampliamento e la sopraelevazione di un fabbricato esistente.

Relativamente alla parte esistente, dalle ricerche effettuate non è stato possibile stabilire se risulta essere anteriore al 1967 e pertanto da considerarsi legittimo.

Inoltre, dalle fotografie presenti del fascicolo riferito alla sopra indicata pratica edilizia e dal rilievo dello stato di fatto, il fabbricato esistente sembra essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, presumibilmente concomitanti con i lavori di ampliamento.

Inoltre, dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Talamello si è potuto rilevare che:

- **Relativamente alle opere di cui alla Concessione Edilizia del 22/03/1978**, veniva emessa Ordinanza n. 69 del 16/06/1979, per demolizione di opere eseguite in difformità dalla suddetta Concessione, cui ha fatto seguito ricorso dal proprietario dell'epoca;
- **Relativamente alle opere di cui alla Licenza 10/1974**, con Ordinanza n. 10 del 02/11/1981, il Comune di Talamello diffidava "(...) a demolire opere edilizie realizzate in difformità parziale dalla concessione (...)".
- **Relativamente alle opere di cui alla Licenza 10/1974**, Con Sentenza del Consiglio di Stato 7770/2010, a seguito di ricorso da parte del proprietario dell'epoca, volto all'annullamento della suddetta Ordinanza (per la quale aveva già tentato ricorso al TAR, ricorso respinto con Sentenza 36 del 11/01/2007), respingeva il suddetto ricorso;
- **Relativamente alle opere di cui alla Licenza 10/1974**, risulta presente abitabilità del 04/09/1980, presumibilmente riferita alla sola u.i. attualmente identificata con il subalterno 2;
- **Relativamente alle opere di cui alla Concessione 2547/1980**, con provvedimento del 04/05/1994, veniva emessa da parte dal Comune di Talamello provvedimento di annullamento della suddetta Concessione;
- **Relativamente alle opere di cui alla Concessione 2547/1980**, dalla documentazione presente si rileva che con Ordinanza 12/86 il Comune, dopo che il proprietario dell'epoca aveva iniziato le opere di sbancamento, interveniva con opere di eliminazione di pericolo caduta massi;
- **Relativamente alle opere di cui alla Concessione 2547/1980**, dalla documentazione presente agli atti (relazione del tecnico Comunale del 17/02/1993), il tecnico comunale indicava la necessità di "(...) sistemazione definitiva della pendice aggredita secondo un adeguato progetto (...). (...) La nuova richiesta dovrà privilegiare soluzioni di progetto che, previa precisazione circa la destinazione dei materiali sbancati, prevedano il rimodellamento della scarpata secondo una configurazione che assolverà piena affidabilità statica (...).

Fatta questa doverosa premessa, si elencano di seguito le difformità edilizie rilevate così come deducibili dal confronto tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi e conto tenuto delle sopra citate Ordinanze del Comune di Talamello:

- 1- **Rif.to sub. 7**, Ampliamento fabbricato sul retro costituito da locale al piano terra dimensioni in pianta circa ml. 3,30 x 3,25 (rif.to Ordinanza 10/1981);
- 2- **Rif.to sub. 3-5**, Sopraelevazione costruzione a monte fino all'altezza del tetto di quella autorizzata a valle con aumento del volume di mc. 395,20 (rif.to Ordinanza 10/1981);
- 3- **Rif.to sub. 3**, costruzione balcone (rif.to Ordinanza 10/1981);
- 4- **Rif.to sub. 5**, costruzione di n. 3 abbaini sul tetto (rif.to Ordinanza 10/1981);
- 5- **Rif.to subb. 1-2-3-4-5**, modifiche estetiche consistente nella realizzazione di nuove aperture (rif.to Ordinanza 10/1981);
- 6- **Rif.to corte sub. 8**, difformità dei muretti di recinzione rispetto alla Concessione del 22/03/1978 (rif.to Ordinanza 69/79);
- 7- **Rif.to corte sub. 8 e particella 192**, sbancamento terreno sul retro del fabbricato in assenza di titolo abilitativo valido (rif.to provvedimento del 04/05/1994);

- 8- **Rif.to sub. 1-3-4**, realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti in realizzazione di opere strutturali in cemento armato in assenza di titolo (la parte esistente era presumibilmente in muratura portante);
- 9- **Rif.to sub. 1**, costruzione n. 2 vani al piano interrato, accessibili tramite foro sul solaio al piano terra realizzato;
- 10- **Rif.to sub. 2**, modifica alle pareti divisorie interne;
- 11- **Rif.to sub. 2**, cambio di destinazione (il subalterno 2 era da Licenza 10/1974 destinato a garage, nello stato attuale risulta inutilizzato, catastalmente identificato come laboratorio artigianale ed in precedenza adibito a mobilificio);
- 12- **Rif.to sub. 3**, mancata realizzazione di parapetto alla porta finestra di una camera;
- 13- **Rif.to sub. 5**, modifica alle pareti divisorie interne;
- 14- **Rif.to sub. 5**, mancata realizzazione degli interventi volti alla creazione di n. 2 appartamenti ai piani primo e secondo;
- 15- **Rif.to sub. 5**, mancata realizzazione dei parapetti dei balconi;
- 16- **Rif.to sub. 6**, mancata realizzazione dei corrimano.

Le difformità di cui ai punti 1-2-3-4-9 non sono regolarizzabili; andrà pertanto effettuata la remissione in pristino previa presentazione di idoneo titolo abilitativo legittimante nel rispetto del normativa di sicurezza ed antisismica.

Con particolare riferimento all'abitazione sub. 3, la remissione in pristino comporterebbe la demolizione del solaio tra piano primo e piano secondo l'abbassamento dell'abitazione con l'altezza interna originaria (ml. 2,50).

Tenuto conto della complessità dell'abuso, in alternativa può essere richiesta al Comune l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, qualora lo Sportello dell'Edilizia accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. Tale alternativa però è rimessa alla decisione del Comune di Talamello, previa presentazione di pratica edilizia corredata di tutta la documentazione necessaria.

Le difformità di cui al punto 6-7 sono regolarizzabili ai sensi della L.R. 23/2004 mediante richiesta di titolo edilizio corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, congiuntamente ad un progetto con gli interventi conformativi necessari richiesti dalla normativa vigente.

Le difformità di cui ai punti 5-8 sono regolarizzabili ai sensi della L.R. 23/2004 mediante richiesta di titolo edilizio corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente; trattandosi di opere strutturali sono regolarizzabili previa asseverazione di tecnico abilitato alla progettazione strutturale che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.

In caso di mancata possibilità di asseverazione del tecnico abilitato alla progettazione strutturale, ai fini della regolarizzazione delle sopracitate opere andrà presentato progetto di adeguamento sismico di tutta la struttura da parte di tecnico abilitato.

Inoltre, nella suddetta pratica di regolarizzazione andrà legittimata, ove necessario, la parte esistente già presente all'epoca del rilascio della Licenza 10/1974 per la quale come già precisato non è presente titolo abilitativo.

Le difformità di cui ai punti 10-11 sono regolarizzabili ai sensi della L.R. 23/2004 mediante richiesta di titolo edilizio corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda i punti 12-13-14-15-16, andranno realizzate le opere di completamento previa richiesta di titolo edilizio corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Con riferimento alle u.i. 4-5 (catastalmente classificate come u.i. in corso di costruzione), si precisa che la destinazione prevista dalla Licenza 10/1974 era uso abitazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Per quanto riguarda le opere di remissione in pristino e relativi permessi, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte e per la necessità di eseguire interventi di ripristino strutturali per i quali non è possibile fornire una stima senza un'approfondita analisi strutturale da parte di tecnico abilitato, si terrà conto di quanto sopra nell'assunzione del valore unitario ricavato al successivo paragrafo 8.1.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

Non risultano conformi le unità immobiliari di cui ai sub. 1-3.

Relativamente alle altre unità immobiliari sono presenti difformità che non incidono sulla Rendita Catastale.

I costi per l'aggiornamento catastale delle unità immobiliari di cui ai sub. 1-3, ammontano a € 700,00 per onorari ed € 150,00 per diritti, oltre oneri di Legge.

Relativamente alle particelle 244, 191 e 192, si precisa che solo in parte sono materializzati con elementi fissi (recinzioni, muretti, ecc.) i confini con le particelle di altri proprietari.

Dal rilievo effettuato le porzioni di muretti presenti non coincidono con i confini catastali.

Relativamente ai terreni di cui alle particelle 191 e 192, eventuali sconfinamenti con le altre particelle sono rilevabili solamente eseguendo un rilievo topografico, per il quale si renderebbe necessaria la nomina di tecnico ausiliario.

Per le suddette attività catastali lo scrivente si rimette alle disposizioni del G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di 8/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18 dal 13/12/2020 alla data odierna in forza di successione in data 13/12/2020 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 432009/88888 trascritta il 02/11/2021 ai nn. 6471/4939. Con riferimento alla suddetta successione, **non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.**

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di 6/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18 xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, proprietario per la quota di 4/18 dal 04/09/2018 al 13/12/2020 in forza di successione in data 04/09/2018 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 253093/88888 trascritta il 18/09/2019 ai nn. 5158/3812. Con riferimento alla suddetta successione, **non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.**
- xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx pieno proprietario per la quota di 1/1 dal 08/02/1972 al 04/09/2018 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cionci Leonida rep. 39 del 08/02/1972 trascritto il 28/02/1972 ai nn. 758/626.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica 10/1974**, Licenza Edilizia n. 10/1974 rilasciata il 17/09/2024, intestata a xxxxxx xxxxxx, per opere di ampliamento di fabbricato esistente.
- **Pratica 1978**, Concessione Edilizia del 22/03/1978, per lavori di recinzione.

Descrizione **fabbricato e terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato composto da n. 2 locali artigianali, 1 abitazione, n. 2 n. unità in corso di costruzione e terreni, siti in Talamello/RN, Località Cà Susa n. 10.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (Variante Parziale al P.R.G.) approvato con delibera di C.C. 10 del 06.06.2005, il fabbricato insistente sulla particella 244 è situato in zona B2, zona residenziale di completamento.

Si segnala che la suddetta particella ricade altresì in:

- Ambito di vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;
- Ambito di tutela definitivo dei crinali – crinali e spartiacque di 2° classe;
- Area di versante con pendenza superiore al 30%;
- Zona di protezione speciale.

Per ulteriori vincoli non espressamente citati si rimanda al suddetto Piano.

I terreni di cui alle particelle 191 e 192 ricadono in zona E2, zona agricola, come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

Relativamente ai vincoli sulle suddette particelle, si rimanda a quanto indicato nel suddetto certificato.

Si riportano di seguito le seguenti superfici lorde, precisando che non vengono considerate le

superfici completamente abusive.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Laboratorio sub. 1	Sup. reale lorda	246,53	1,00	246,53
Laboratorio sub. 2	Sup. reale lorda	181,52	1,00	181,52
Deposito staccato sub. 2	Sup. reale lorda	30,03	0,25	7,51
Abitazione sub. 3	Sup. reale lorda	133,16	1,00	133,16
Balcone sub. 3	Sup. reale lorda	16,62	0,30	4,98
U.i. da completare sub. 4	Sup. reale lorda	113,37	1,00	113,37
U.i. da completare sub. 5 p. 1	Sup. reale lorda	192,22	1,00	192,22
U.i. da completare sub. 5 p. 2	Sup. reale lorda	184,58	1,00	184,58
Balconi sub. 5	Sup. reale lorda	23,30	0,30	6,99
TOTALE				Mq. 1.070,86

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Scoperto subb. 3-8	Sup. reale lorda	1347,00	1,00	1.347,00
Terreno particella 191	Sup. reale lorda	982,00	1,00	982,00
Terreno particella 192	Sup. reale lorda	6754,00	1,00	6.754,00
TOTALE				Mq. 9.083,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	materiale: in parte muratura portante in laterizio in parte struttura in cemento armato; condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto c.a./laterizio; condizioni: non verificabili.
Copertura:	tipologia: copertura a falde in laterizio laterizio; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: infissi a battente; materiale: in parte metallo e vetro singolo legno e vetro singolo; condizioni mediocri.
Infissi interni:	tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni buone. (riferite alla sola u.i. sub. 3)
Porta d'ingresso:	tipologia: a battente; materiale: metallo quella dell'ingresso principale, legno quella della unità sub. 3; condizioni sufficienti.
Pareti esterne:	tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico:	condizioni non verificabili; conformità non presente.
Impianto idrico:	condizioni non verificabili; conformità non presente.
Impianto riscaldamento:	tipologia: autonomo, caldaia a gas (al solo servizio della u.i. sub. 3); condizioni sufficienti. Conformità non presente.

L'u.i. di cui al sub. 3 presenta una porta-finestra di una camera sprovvista di parapetto.

Le u.i. di cui ai subb. 4-5 (catastalmente identificate come u.i. in corso di costruzione), previste da Licenza Edilizia 10/74 come abitazioni, sono sprovviste di pareti divisorie interne (fatta eccezione di alcune pareti delimitanti n. 2 vani creati rispettivamente al piano primo e secondo), servizi igienici, angolo cottura, hanno impianti incompleti, sono sprovvisti di parapetti ai balconi.

Il vano scala di cui al sub. 6 è sprovvisto di corrimano.

Il vano interrato collegato al sub. 7 è sprovvisto di scala di accesso.

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

Unità immobiliare sub. 1

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Locale Artigianale	227,38	Ml. 3,15	O	Sufficienti
Vani piano interrato (non legittimi)	17,21	Ml. 2,05	O	Sufficienti

Unità immobiliare sub. 2

	Sup. netta	Altezza	Esp	Condizioni
Locale Artigianale	167,60	Ml. 3,15	E	Sufficienti
Deposito (suddiviso in 3 vani)	24,56	Var. ml. 2,40 / 2,80	N	Mediocri

Unità immobiliare sub. 3

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Soggiorno-pranzo	50,48	Ml. 2,98	S-O	Sufficienti
Cucina	7,30	Ml. 2,98	S	Sufficienti
Disimpegno	8,50	Ml. 2,98	/	Sufficienti
Camera	12,30	Ml. 2,98	S-O	Sufficienti
Ripostiglio	4,62	Ml. 2,98	/	Sufficienti
Camera	16,60	Ml. 2,98	O	Sufficienti
Bagno	6,03	Ml. 2,98	N-O	Sufficienti
Camera	12,17	Ml. 2,98	N-E	Sufficienti
Terrazzo	16,62	Ml. 2,98	S-O	Sufficienti
Scoperto esclusivo	31,25	Ml. 2,98	/	Mediocri

Unità immobiliare sub. 4

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
U.i. in corso di costruzione	105,34	Ml. 2,87	N	Da ultimare

Unità immobiliare sub. 5

	Sup. netta	Altezza	Esp	Condizioni
U.i. in corso di costruzione p. 1	173,47	Ml. 2,95	E	Da ultimare
U.i. in corso di costruzione p. 2	186,63	ml. 0,75/ml. 4,00	E	Da ultimare
U.i. in corso di costruzione p. 2 (*)	230,22	ml. 0,75/ml. 4,22	O	Da ultimare
Balcone	3,00	/	E	Da ultimare
Balcone	3,00	/	E	Da ultimare
Balcone	3,00	/	E	Da ultimare
Balcone	3,00	/	E	Da ultimare
Balcone	3,00	/	E	Da ultimare
Balcone	8,30	/	S	Da ultimare

(*) superficie della parte sopraelevata senza titolo edilizio.

La documentazione fotografica è allegata al numero 2.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.5. Criterio di Stima**

Si premette che la scelta della formazione di un unico lotto per le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata fatta per le peculiari caratteristiche degli immobili, le quali hanno parti comuni e dotazioni impiantistiche che interferiscono tra gli immobili stessi.

Nelle valutazioni di seguito esposte si tiene conto delle parti comuni precedentemente descritte al paragrafo 1.1.

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2023. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare stagnante a causa della domanda scarsa di immobili con caratteristiche simili.

Il rapporto del 2° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 430,00 ed € 550,00 al metroquadrato per capannoni in stato conservativo normale in zona "agricola pedemontana scarsamente insediata".

L'unico atto di compravendita reperito di immobile a destinazione laboratorio, ma situato nella zona limitrofa di Campiano (zona artigianale ben più appetibile rispetto alla zona in oggetto, tenuto conto della destinazione), indica un prezzo unitario di € 780,00 circa al metroquadrato. Non sono presenti valori OMI riferiti a unità abitative.

L'unico atto di compravendita reperito di immobile a destinazione abitazione, ma situato nella zona limitrofa di Campiano, indica un prezzo unitario di € 1.050,00 circa al metroquadrato.

Nell'assunzione del valore unitario si è tenuto conto:

- di quanto indicato nel Piano Regolatore Generale;
- delle difformità edilizia e catastali rilevate al paragrafo 4.3.1 e degli oneri derivanti sia dalla presentazione di titolo edilizio in sanatoria che derivanti dalla parziale remissione in pristino che riguarderebbe anche opere strutturali.
- Dell'assenza di certificato di agibilità dei fabbricati (fatta eccezione per il sub. 2).

- della posizione dei terreni posti in zona agricola periferica e collinare;
Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

- €/mq. 200,00 per i laboratori subb. 1-2;
- €/mq. 500,00 per l'abitazione sub. 3;
- €/mq. 300,00 per le u.i. in corso di costruzione subb. 4-5;
- €/mq. 1,00 per la corte comune sub. 8, lo scoperto parte sub. 3, ed i terreni particelle 191 e 192.

8.6. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.7. Valutazione corpi

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

LABORATORIO SUB. 1

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Laboratorio sub. 1	Sup. reale lorda	246,53	1,00	246,53
TOTALE				Mq. 246,53

LABORATORIO SUB. 2

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Laboratorio sub. 2	Sup. reale lorda	181,52	1,00	181,52
Deposito staccato sub. 2	Sup. reale lorda	30,03	0,25	7,51
TOTALE				Mq. 189,03

ABITAZIONE SUB. 3

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione sub. 3	Sup. reale lorda	133,16	1,00	133,16
Balcone sub. 3	Sup. reale lorda	16,62	0,30	4,98
TOTALE				Mq. 138,14

U.I. DA COMPLETARE SUB. 4

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
U.i. da completare sub. 4	Sup. reale lorda	113,37	1,00	113,37
TOTALE				Mq. 113,37

U.I. DA COMPLETARE SUB. 5

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
U.i. da completare sub. 5 p. 1	Sup. reale lorda	192,22	1,00	192,22
U.i. da completare sub. 5 p. 2	Sup. reale lorda	184,58	1,00	184,58
Balconi sub. 5	Sup. reale lorda	23,30	0,30	6,99
TOTALE				Mq. 383,79

SCOPERTO PARTE SUB. 3 E SUB. 8

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Scoperto subb. 3-8	Sup. reale lorda	1.347,00	1,00	1.347,00
TOTALE				Mq. 1.347,00

TERRENI PARTICELLE 191-192

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Terreno particella 191	Sup. reale lorda	982,00	1,00	982,00
Terreno particella 192	Sup. reale lorda	6.754,00	1,00	6.754,00
TOTALE				Mq. 7.736,00

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Laboratorio Sub. 1	Mq. 246,53	€/mq. 200,00	€ 49.306,00	1000/1000	€ 49.306,00

Laboratorio Sub. 2	Mq. 189,03	€/mq. 200,00	€ 37.806,00	1000/1000	€ 37.806,00
Abitazione Sub. 3	Mq. 138,14	€/mq. 500,00	€ 69.070,00	1000/1000	€ 69.070,00
U.i. da completare Sub. 4	Mq. 113,37	€/mq. 300,00	€ 34.011,00	1000/1000	€ 34.011,00
U.i. da completare Sub. 5	Mq. 383,79	€/mq. 300,00	€ 115.137,00	1000/1000	€ 115.137,00
Scoperto sub. 3-5	Mq. 1.347,00	€/mq. 1,00	€ 1.347,00	1000/1000	€ 1.347,00
Terreni part. 191-192	Mq. 7.736,00	€/mq. 1,00	€ 7.736,00	1000/1000	€ 7.736,00
TOTALE					€ 314.413,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.) € **31.441,30**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova: € **283.000,00**

Beni in Novafeltria - Via Cavour n. 23
Lotto 3

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Novafeltria/RN, Via Cavour n. 23. Laboratorio situato al piano terra, composto da laboratorio artigianale, magazzino-deposito, n. 2 uffici, bagno; sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 204,58**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 13 mappale 104, subalterno 8, categoria C/3, classe 3, consistenza 183 mq., dati di superficie mq. 204, posto al piano T - rendita: €453,66.

Coerenze: Subalterno 17, Particelle 99 e 1267 salvo altri.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 3.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c., è risultata incompleta.

Inoltre, **viene indicata erroneamente come iscritta l'ipoteca volontaria iscritta il 07/08/2008 ai nn. 5818/1337, invece non risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata.**

E' stata pertanto integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetrie catastali;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 3.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'esecutata xxxxxx xxxxxx risulta essere vedova.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere celibe.

L'esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Estratti di nascita e matrimonio sono allegati al n. 4.

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobile situate in zona centro storico.
 Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale.
 Centri limitrofi:
 Talamello, Sant'Agata Feltria.
 Collegamenti pubblici: la zona è servita da trasporti pubblici. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (30 km circa). stazione ferroviaria Rimini (31 km circa) ed aeroporto di Rimini (37 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori senza titolo.

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:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX**, a firma di Notaio Nardi Dario in data 25/02/2010 rep. 37169/17210, iscritta in data 01/03/2010 ai nn. 1310/323.

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 70.000,00

N.B. a margine risulta annotazione a iscrizione n. 986 del 26/10/2011 (riferita a bene non oggetto di pignoramento).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di **XXXXXX XXXXXX XXXXXX** contro **XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 24/10/2023 Rep. 3188 trascritto in data 13/11/2023 ai nn. 6397/5030.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 729,00**, di cui € 329,00 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 volontaria	€ 140.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	1	€ 200,00	€ 400,00
				€ 729,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 05/11/2024 è allegato al numero 3.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato di fatto rilevato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1- Minore spessore delle pareti perimetrali dell'unità immobiliare rispetto alla Licenza Edilizia 63/68, con conseguente aumento della superficie utile interna.

La difformità di cui al punto 1, qualora l'amministrazione comunale non ritenga possa rientrare tra le tolleranze di cantiere di cui alla L.R. 23/2004, è regolarizzabile mediante presentazione di

titolo in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004, corredato di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

I costi di regolarizzazione, comprensivi di oneri comunali e compensi per prestazioni professionali, vengono stimati in € 7.000,00.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con l'ufficio comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, anche tenendo conto dell'effettiva epoca di realizzazione delle difformità e dell'eventuale necessità di realizzare opere conformative per l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, barriere architettoniche, ecc..

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.3 Conformità catastale:

Conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della perizia /
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
 Non sono state riferite dal debitore spese condominiali ordinarie riferite all'immobile oggetto di
 stima (da informazioni assunte il fabbricato di cui fa parte l'immobile non ha amministratore di
 condominio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di 8/18,
 xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18, xxxxxx
 xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 5/18 dal 13/12/2020
 alla data odierna in forza di successione in data 13/12/2020 in morte di xxxxxx xxxxxx, nato
 a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 432009/88888 trascritta il 02/11/2021 ai nn. 6471/4939
 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio Pelliccioni Maria
 Gisella del 05/11/2021, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 4305/3213); con il suddetto atto
 perveniva la quota di 2/18 a xxxxxx xxxxxx, la quota di 1/18 a xxxxxx xxxxxx e la quota di
 1/18 a xxxxxx xxxxxx.

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx xxxxxx (xx) proprietaria per la quota di
 6/18, xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18,
 xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 4/18
 xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, proprietario per la quota di 4/18 dal
 04/09/2018 al 13/12/2020 in forza di successione in data 04/09/2018 in morte di xxxxxx
 xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, rep. 253093/88888 trascritta il 18/09/2019 ai nn.
 5158/3812 (presente accettazione tacita dell'eredità nascente da atto a firma di Notaio
 Turchetti Stefania del 19/12/2019, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 4304/3212).
- xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx pieno proprietario per la quota di 1/1 dal
 02/05/1994 al 04/09/2018 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giglioli
 Giancarlo rep. 44641/7536 del 02/05/1994 trascritto il 06/05/1994 ai nn. 1552/2012.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. 63/68**, Nulla Osta per esecuzione lavori edili 63/68 rilasciato il 30/08/1968, intestato a
 xxxxxx xxxxxx, per costruzione di fabbricato.
- **P.E. 57/70**, Nulla Osta per esecuzione lavori edili 57/70 rilasciato il 20/10/1970, intestato a
 xxxxxx xxxxxx, per sopraelevazione di fabbricato esistente.
- **P.E. 49/87**, Autorizzazione Edilizia 49/87 rilasciata il 23/06/1987, intestata a xxxxxx xxxxxx,
 per opere di manutenzione straordinaria.
- **P.E. 630/2008**, Denuncia di Inizio Attività presentata il 10/10/2008 da xxxxxx xxxxxx, per opere
 interne e cambio parziale di destinazione.
- **P.E. 36/2008**, Procedimento Unico 36/2008 rilasciato dallo Sportello Unico per le attività
 Produttive il 17/12/2008, intestato a xxxxxx xxxxxx, per opere interne e cambio parziale di
 destinazione.
- **P.E. 212/2009**, Certificato di agibilità 212/09 rilasciato il 02/04/2009, intestato a xxxxxx
 xxxxxx.

Descrizione **laboratorio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Novafeltria/RN, Via Cavour n. 23.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (Variante Generale 2006) approvato con delibera di C.C. 55 del 11.08.2007, l'immobile è situato in zona A, centro storico urbano.

Nello strumento urbanistico Piano Strutturale Comune adottato con delibera di C.C. n. 83 in data 11.12.2017, gli immobili sono situati in zona centro storico.

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con delibera di C.C. 83 in data 11.12.2017, gli immobili sono situati in zona centro storico.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Laboratorio	Sup. reale lorda	204,58	1,00	204,58
TOTALE				Mq. 204,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	materiale: muratura portante in laterizio misto pietra; condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto laterizio/c.a.; condizioni: non verificabili.
Copertura:	tipologia: copertura a falde; condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: infissi a battente; materiale: in parte metallo e vetro singolo, pvc e vetro doppio; condizioni sufficienti/buone.
Infissi interni:	tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato e vetro; condizioni sufficienti.
Pareti esterne:	tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: in parte gres, in parte linoleum su massetto in cemento; condizioni: mediocri.
Impianto elettrico:	condizioni sufficienti; conformità non presente.
Impianto idrico:	condizioni sufficienti; conformità non presente.
Impianto riscaldamento:	tipologia: non presente.

	Sup. netta	Altezza	Esp	Condizioni
Magazzino-deposito	38,30	Ml. 4,08	E	Sufficienti
Ufficio	11,00	Ml. 2,85	E	Sufficienti
Ufficio	35,00	Ml. 4,03	/	Sufficienti
Laboratorio	93,60	Ml. 3,95	N-O	Sufficienti
Bagno+anti	4,73	Ml. 2,35/2,50	N-O	Sufficienti

La documentazione fotografica è allegata al numero 3.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è piuttosto stagnante, tenuto conto della scarsa offerta e della scarsa domanda nella zona del centro storico.

Non sono stati reperiti prezzi di compravendite avvenute in epoca recente di immobili aventi caratteristiche simili.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche dei beni, tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1, dello stato manutentivo dell'immobile, delle prescrizioni del Piano Regolatore, si assume un valore unitario di **€/mq. 400,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Laboratorio	Sup. reale lorda	204,58	1,00	204,58
TOTALE				Mq. 204,58

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Laboratorio	Mq. 204,58	€/mq. 400,00	€ 81.832,00	1000/1000	€ 81.832,00
TOTALE					€ 81.832,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A detrarre oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 7.000,00**
Valore di stima netto € 74.832,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.) **€ 7.483,20**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova: **€ 67.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 20 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1.1 Documentazione fotografica lotto 1.
 - 1.2 Documentazione catastale lotto 1.
 - 1.3 Documentazione ipotecaria lotto 1.
 - 1.4 Estratto mappa d'impianto catastale lotto 1.
 - 1.5 Atti di provenienza lotto 1.
 - 2.1 Documentazione fotografica lotto 2.
 - 2.2 Documentazione catastale lotto 2.
 - 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2.
 - 2.4 Documentazione edilizia lotto 2.
 - 2.5 Atti di provenienza lotto 2.
 - 2.6 Certificato di destinazione urbanistica lotto 2.
 - 3.1 Documentazione fotografica lotto 3.
 - 3.2 Documentazione catastale lotto 3.
 - 3.3 Documentazione ipotecaria lotto 3.
 - 3.4 Documentazione edilizia lotto 3.
 - 3.5 Atti di provenienza lotto 3.
 - 4 Estratti di nascita e matrimonio.
- Rimini, 07.11.2024

Il Perito
Geom. Luca Saccinto
[firmato digitalmente]