

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXX

contro

XXXX

N. Gen. Rep. 00080/2011

(riunita a RGE 56/2022)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Barbara Fazi

ELABORATO PERITALE

(Integrazione 02 – Solo Lotto 1)

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA STORTONI
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56
C.F. STRNDR85B06H294P

con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4
telefono: 0541/735557
cellulare: 3495366115
email: geom.andreastortoni@gmail.com
pec: andrea.stortoni@geopec.it

Beni in Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n. 14
Lotto 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n.14.
Unità immobiliare che si sviluppa al piano primoaccessibile mediante rampa di scale esterna è composta da: Ingresso, cucina e retro-cucina, sala da pranzo, due camere e un bagno. Attraverso il retro-cucina è possibile accedere alla veranda e dall'ingresso al terrazzo. La cucina è collegata con un vano scala interno al garage posto al piano terra.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **113,72**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 12, Particella 324, Sub 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5
Superficie Catastale 120 mq. Rendita € 426,08;

Confini:

Lato Nordconfina con un terreno identificato con la Particella 319;
Lato Est confina tramite distacco con un fabbricato appartenente alla Particella 325;
Lato Sudconfina con Via Solferino;
Lato Ovest confina tramite distacco con il fabbricato appartenente alla particella 323;

- B.** Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n.14.
Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra accessibile sia da vano scala condominiale sia da vano scala interno collegato con la cucina dell'abitazione al piano primo
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,77**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 12, Particella 324, Sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq.,
Rendita € 52,06;

Confini:

Lato Nord confina con un terreno identificato con la Particella 319;
Lato Est confina tramite distacco con un fabbricato appartenente alla Particella 325;
Lato Sud confina con Via Solferino;
Lato Ovest confina tramite distacco con il fabbricato appartenente alla particella 323;

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX, nato a XXXX (XX), il XXXX
Cod. Fisc. XXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Santarcangelo di Romagna, frazione di Santa Giustina,
- Caratteristiche zone limitrofe: A circa 200 mt da Via Emilia (Variante SS9); importante arteria di collegamento tra il Comune di Rimini e il Comune di Santarcangelo di Romagna.
- Collegamenti pubblici : Autobus (linea 9 – 90);
- Servizi della zona: Negozi (sufficiente), farmacie (scarso), supermercati (scarso), Hotel (scarso), ristoranti (sufficienti)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04/10/2023 gli immobili risultano essere occupati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXX con sede a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX ed a carico di XXXX nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede in Rimini in data 22/02/2007, trascritto agli atti il 24/02/2007 con rep. 144400/16524, registro generale n. 3676, registro particolare n. 725.

Importo Capitale € 187.000,00

Importo Totale € 374.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di XXXX nato a XXXX(XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, contro XXXX nato a XXXX(XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini in data 06/04/2011, con rep. n. 1242/2011, trascritto a Rimini in data 04/05/2011 al reg. generale n. 6620 e reg. particolare n. 3726.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di XXXX con sede a XXXX(XX), Cod. Fisc. XXXX, XXXX nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini in data 13/04/2022, con rep. n. 743, trascritto a Rimini in data 01/07/2022 al reg. generalen. 10564 e reg. particolare n. 7188.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.223,00, di cui € 623,00 per diritti e imposte € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 374.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 623,00
Onorari	N° formalità	3 x € 200,00	-	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.223,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 30.09.2023

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 4 Appartamento:

Tra il progetto presentato e il rilievo eseguito quasi tutti le misure rientrano nella tolleranza delle normative vigenti.

Non è più presente la porta / divisione tra il piccolo disimpegno e l'ingresso / corridoio. Presenti n. 2 lucernai nel piano sottotetto, il quale non è stato indicato nel progetto del 1976 e neanche nell'elaborato della Concessione in Sanatoria (Condono) n. 927 del 01/12/1993. Attualmente si consiglia di presentare pratica in sanatoria della detta unità immobiliare.

Nella planimetria catastale la porta del bagno risulta traslata, mentre dall'elaborato della Concessione in Sanatoria (Condono) e il rilievo eseguito la porta risulta essere posizionata correttamente.

Si informa che attualmente l'impianto elettrico è presente ma attualmente è staccato, l'impianto acqua / idrico sanitario è presente ma attualmente staccato causa perdita di acqua da una tubazione, mentre per l'impianto a gas bisogna verificare la sua funzionalità, in caso non funzionasse bisogna eseguire una sua messa in funzione.

Inoltre il 31/05/2022 l'ente SGR comunica mediante lettera la disalimentazione della fornitura

Pratica in Sanatoria (compresi oneri e rilievo): € 5.500,00

Aggiornamento Abitabilità € 1.500,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Sub. 2 Garage:

Tra il progetto presentato e il rilievo eseguito quasi tutti le misure rientrano nella tolleranza delle normative vigenti. Si consiglia di verificare

Si consiglia di incaricare un tecnico privato per la quantificazione delle spese generali di completamento delle unità immobiliari e di effettuare incontri con i tecnici comunali per la stima degli eventuali oneri per le pratiche urbanistiche necessarie sia per l'appartamento che per il garage

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sub. 4 Appartamento:

Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità riscontrate non modificano la rendita catastale.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX, nato a XXXX(XX), il XXXX Cod. Fisc. XXXX

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX ottenne la proprietà dell'immobile tramite atto di compravendita del 22/02/2007, trascritto a Rimini il 26/02/2007, registro gen. 3675, registro part. 2078, a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede a Rimini, repertorio n. 144399/16523da XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

Ambrogiani Guerrino risulta proprietario dall'impianto meccanografico;

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 240/1966 del 15/12/1966: Casa di civile abitazione da erigere in Santarcangelo di Romagna, richiedente Sig. XXXX

P.E. n. 258/1976 del 01/10/1976: Progetto di ampliamento di fabbricato di civile abitazione sito in Santa Giustina di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n. 14, richiedente Sig. XXXX.

Concessione in Sanatoria n. 927 del 01/12/1993: domanda di Condonò Edilizio L. 47/85 presentata a nome di XXXXX, in data 30/06/1986 Reg. 1961/86., relativo ad opere abusive da sanare quali realizzazione di garage e ripostiglio al piano terra, cambio di destinazione d'uso, aumento di volumetria, realizzazione di veranda al piano primo e difformità estetiche.

Descrizione **Appartamento(sub. 4)** di cui al punto **A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n.14.
Unità immobiliare che si sviluppa al piano primo accessibile mediante rampa di scale esterna è composta da: Ingresso, cucina e retro-cucina, sala da pranzo, due camere e un bagno. Attraverso il retro-cucina è possibile accedere alla veranda e dall'ingresso al terrazzo. La cucina è collegata con un vano scala interno al garage posto al piano terra. Sviluppata una superficie lorda complessiva di circa mq **113,72**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 12, Particella 324, Sub 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5
Superficie Catastale 120 mq. Rendita € 426,08;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso / Disimpegno	Sup. reale lorda	8,34	1,00	8,34
Balcone / Pianerottolo	Sup. reale lorda	7,30	0,50	3,65
Scale esterne	Sup. reale lorda	6,12	0,50	3,06
Pranzo	Sup. reale lorda	19,21	1,00	19,21
Cucina	Sup. reale lorda	12,71	1,00	12,71
Retro Cucina	Sup. reale lorda	7,31	1,00	7,31
Camera 1	Sup. reale lorda	19,29	1,00	19,29
Camera 2	Sup. reale lorda	19,25	1,00	19,25
Disimpegno piccolo	Sup. reale lorda	2,67	1,00	2,67
Scala interna collegata al piano p.T	Sup. reale lorda	4,17	1,00	4,17
Bagno	Sup. reale lorda	5,24	1,00	5,24
Veranda	Sup. reale lorda	17,63	0,50	8,82
	Sup. reale lorda	129,24		113,72

Descrizione **Autorimessa (sub. 2)** di cui al punto **B**

B Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Solferino n.14
Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra accessibile sia da vano scala condominiale sia da vano scala interno collegato con la cucina dell'abitazione al piano primo
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,77**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 12, Particella 324, Sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq.,
Rendita € 52,06;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage piano terra	Sup. reale lorda	19,54	0,50	9,77
	Sup. reale lorda	19,54		9,77

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montegrolfo è il *REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)*

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come *Tav. 1C Capoluogo (Nord – Ovest) Santa Giustina – Ambiti e Trasformazioni Territoriali – Zona Auc7, Ambiti Urbani Consolidati dei Nuclei Minori delle Normative*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura portane, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: tetto a falde, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: serrande, materiale protezione, vetrocamera ,condizioni: sufficiente.

Infissi interni: materiale: in legno condizioni buone attualmente non montate

Pavim. Interna: materiale: scagli di marmo / palladiana, condizioni sufficienti

Pavim. Esterna: materiale: gres per esterni, condizioni: sufficiente (balconi).

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: esistente (attualmente staccato)

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: esistente (attualmente non in funzione causa perdita in una tubazione), impianto gas (da verificare il suo funzionamento, in caso da eseguire la sua messa in funzione)
Sgr in data 31/05/2022 comunica la disalimentazione,

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.600,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.500,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Santarcangelo di Romagna, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	113,72	€ 1.500,00	€ 170.580,00
B	Garage	9,77	€ 1.500,00	€ 14.655,00
Totale				€185.235,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 185.235,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: € 7.000,00

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

€ 17.823,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 160.400,00

La presente relazione si compone di 8 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Certificazione Energetica
4. Autorizzazioni edilizie
5. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 30/10/2023

il perito
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Caduti in Guerra n. s.n.c.
Lotto 02**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Caduti in Guerra n. s.c.n.

Terreno edificabile con accesso diretto mediante piccolo cancello pedonale da Via Caduti in Guerra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **528 (catastali)**;
mq. 440 ("reali") circa mq. 85 - 88 (strada)

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 12, Particella 319, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie Catastale 528 mq. Rendita Dominicale € 4,36 Reddito Agrario € 3,95

Confini:

Lato Nord confina con laParticella2660 – Via Caduti in Guerra;

Lato Est confina con le Particelle320, 497;

Lato Sud confina con laParticella324;

Lato Ovest confina con la Particella 318;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX, nato a XXXX (XX), il XXXX Cod. Fisc. XXXX,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona collinare del Comune di Montegridolfo caratterizzato da traffico quotidiano scarso a pochi chilometri dal centro di Montegridolfo;

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Castello di Montegridolfo, il Comune di Saludecio e il borgo di Mondaino;

Collegamenti pubblici :Autobus (19-65);

Servizi della zona: Negozi (scarso), farmacie (scarso), supermercati (scarso), Hotel (scarso), ristoranti (sufficienti);

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04/10/2023 gli immobili risultano essere occupati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX** con sede a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX ed a carico di **XXXX** nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede in Rimini in data 22/02/2007, trascritto agli atti il 24/02/2007 con rep. 144400/16524, registro generale n. 3676, registro particolare n. 725.

Importo Capitale € 187.000,00

Importo Totale € 374.000,00

IPOTECA LEGALE a favore di **XXXX** con sede a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXX ed a carico di **XXXX** nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX in data 26/02/2008, trascritto agli atti il 12/03/2008 con rep. 22423/2008, registro generale n. 4073, registro particolare n. 1061.

Importo Capitale € 84.855,05

Importo Totale € 169.710,10

(Fa parte dell'ipoteca anche il terreno identificato al foglio 12, particella 2658 non oggetto del seguente pignoramento)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXX** nato a XXXX(XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, contro **XXXX** nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini in data 06/04/2011, con rep. n. 1242/2011, trascritto a Rimini in data 04/05/2011 al reg. generalen. 6620 e reg. particolare n. 3726.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXX** con sede a XXXX(XX), Cod. Fisc. XXXX, contro **XXXX** nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini in data 13/04/2022, con rep. n. 743, trascritto a Rimini in data 01/07/2022 al reg. generale n. 10564 e reg. particolare n. 7188.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.356,55, di cui € 1.556,55 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 374.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Legale	€ 179.710,10	€ 898,55	€ 35,00	€ 933,55
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.556,55
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.356,55

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 30.09.2023

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Terreno libero da costruzioni, unico effettivo ingresso per l'accesso è tramite piccolo cancello pedonale prospiciente Via Caduti in Guerra.

Vi è un altro passaggio non regolare tra il lotto del terreno e la Particella 324 (confinante), tale passaggio dovrà essere chiuso mediante rete metallica o similari.

Si specifica che in caso di eventuali e future edificazioni, la costruzione dovrà rispettare tutti i requisiti che verranno indicati da parte del Comune (quali, oneri, distanze di confine, altezze di costruzione, ect.)

Il terreno attualmente ha una superficie catastale di circa mq. 528 come indicato dalla Visura, ma effettivamente risulta essere più piccolo in quanto una porzione di circa 85 – 88 (i mq. effettivi dovranno essere meglio verificati – vedi descrizione punto 4.3.2 – Conformità Catastale) risulterebbe essere una porzione di strada comunale (Via Caduti in Guerra). Il conteggio provvisorio per la determinazione del valore è stato valutati in circa 440 mq.

Sistemazione rete di confine € 1.0000,00

Oneri Totali € 1.0000

Si consiglia di incaricare tecnico di fiducia, il quale previ appuntamento con i tecnici comunale valuterà con precisione costi, oneri e spese e presenterà le eventuali pratiche urbanistiche per l'espletamento dell'incarico

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate:

Attualmente la Particella 319 in visura viene indicata in Visura con una Superficie Totale di circa mq. 528.

Attualmente da verifica e sopralluoghi sul posto, una porzione di essa non è stata stralciata correttamente come si evince chiaramente nell'estratto di mappa (che si allega alla documentazione generale) in quanto facente parte di strada comunale (Via Caduti in Guerra). Quindi è opportuno presentare Tipo di Frazionamento per stralciare detta porzione di strada e indicare la corretta intestazione.

Si specifica e si chiarisce che il conteggio del terreno Particella 319 è **stato fatto ipoteticamente su una Superficie Totale di circa mq. 440** ipotizzando appunto che circa 85 – 88 mq. di terreno sono attualmente stralcio stradale - come già anticipatamente scritto - che attualmente non ancora ceduta e volturata

Il conto giusto verrà fatto nel momento del Frazionamento.

Si consiglia di incaricare tecnico specializzato in materia Topografica il quale valuterà nel migliore dei modi tempistiche, oneri e spese corrette.

Si ricorda ancora una volta che la reale superficie del terreno possa subire modifiche una volta seguiti i lavori sopradescritti

Oneri Totali: (compresi diritti di segreteria e oneri catastali) € 5.000,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della peri	€ 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX, nato a XXXX (XX), il XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX ottenne la proprietà dell'immobile tramite atto di compravendita del 22/02/2007, trascritto a Rimini il 26/02/2007, registro gen. 3675, registro part. 2078, a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede a Rimini, repertorio n. 144399/16523 da XXXX nato a XXXX (XX) il XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti, in quanto non necessarie.

Descrizione **Terreno(Part. 319)** di cui al punto **A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile, sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Via Caduti in Guerra n. s.c.n.
Terreno edificabile con accesso diretto mediante piccolo cancello pedonale da Via Caduti in Guerra.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **528 (catastali)**;
mq. 440(“reali”) circa mq. 85 -88 (strada)

Identificato al Catasto Terreni:
Foglio 12, Particella 319, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie Catastale 528 mq. Rendita Dominicale € 4,36 Reddito Agrario € 3,95

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 319	Sup. reale lorda	440	1,00	440
	Sup. reale lorda	440		440

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montegridolfo è il *REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)*

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come *Tav. 1C Capoluogo (Nord – Ovest) Santa Giustina – Ambiti e Trasformazioni Territoriali – Zona Auc7, Ambiti Urbani Consolidati dei Nuclei Minori delle Normative*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: assente

Copertura: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: assenti

Infissi interni: assenti

Pavim. Interna: assente

Pavim. Esterna: assente

Elettrico: assente

Idrico: assente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate

Dall'indagine è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che terreni ad uso edificabile posti in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 300,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica del Mercato Immobiliare delle agenzie immobiliari della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Santarcangelo di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Particella 319	440	€ 300,00	€ 132.000,00
Totale				€132.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: **€132.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica **€ 1.000,00**

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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...): **€13.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 117.900,00**

La presente relazione si compone di 7 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

6. Documentazione fotografica
7. Documentazione catastale
8. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 30/10/2023

il perito
Geom. Andrea Stortoni