
TRIBUNALE DI RIMINI
CIVILE



Esecuzione Forzata
N. Gen. Rep. 173/17+190/21
promossa da:
X X+XX

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Aurelio Lucarelli
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 167
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 54
C.F. LCRRLA56R22C268X- P.Iva 03167440407

con studio in Rimini (Rimini) Via Montalti 13
telefono: 0541781191
cellulare: 3356349392
fax: 05411574217
email: aureliolucarelliarch@gmail.com

**Beni in Rimini (Rimini) Via Montechiaro 35a
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rimini (RN) Via Montechiaro 35a, frazione Sant'Aquilina.

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare deriva da una originaria costruzione storica di tipo rurale plurifamiliare di due piani, con caratteristiche architettoniche tipiche, semplici, sobrie, di pregio, è stato ristrutturato recentemente (2009/2011) senza portare a piena conclusione le opere del piano terra e della corte comune e l'iter tecnico/amministrativo, ragione per la quale la distribuzione planimetrica delle porzioni immobiliari non coincide più con la distribuzione catastale, rimasta invariata dal 1989 e da aggiornare.

Per tali motivi l'immobile non dispone di abitabilità e certificazioni.

Il complesso edilizio si compone di tre appartamenti, piano terra e primo, e altri vani ad uso magazzino/ripostiglio, l'intero sottotetto (sub. 7), risulta diviso fra le due unità edilizie ad uso abitativo del primo piano, oltre a corte comune a tutti i sub di circa mq 2.165 catastali, comprensivi del sedime del fabbricato, di cui calpestabili mq 1.900.

Si accede all'U.I. attraverso l'ampia corte comune (B.C.N.C.), mediante una scala esterna, non coperta, che conduce ad un balcone/ballatoio, sul quale affaccia la porta di ingresso dalla quale si accede all'ampio soggiorno collegato alla zona cucina.

La zona notte del piano si compone di due camere da letto di ampie dimensioni e due servizi igienici, uno dei quali interno ad una delle due camere da letto.

Nella zona giorno affaccia un ripostiglio cieco e una scala prefabbricata in ferro e legno di ottima fattura, con la quale si accede ai locali del sottotetto. Nell'originario titolo edilizio questi vani vengono indicati uso ripostiglio, ma attualmente sono stati divisi, in difformità dal titolo e adibiti a camera da letto, guardaroba e servizio igienico, illuminati e aerati da due finestre a tetto.

La destinazione a ripostigli del piano non può essere mutata per mancanza dei requisiti di altezza, le opere non possono quindi essere sanate.

L'appartamento è servito con caldaia murale a gas e stufe a pellet sia nella zona giorno sia nei locali sottotetto.

I servizi idrico, elettrico/telefonico e gas sono autonomi e allacciati alle rispettive reti.

Posto al piano Primo, sviluppa una superficie lorda di circa mq **192**.

Identificato al catasto fabbricati:

Nota: la toponomastica indicata in Visura risulta errata- correttamente Via Montechiaro, come da Del. N. 91/73 del Comune di Rimini.

Non trovano poi riscontro alcuni civici richiamati in visura, rispetto allo Stradario del Comune di Rimini che riporta i nn. 33/35/35a (il n. 33 pare indicare il piano terra, mentre il 35 e 35a paiono riferirsi agli appartamenti dei Lotti 1 e 2, mentre il civico 37 corrisponde ad altro immobile su altra particella/altra proprietà estranea al presente procedimento.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a Xx xx, c.f. XX XX foglio 139 mappale 58 subalterno 6, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 124 mq /Via Monte Chiaro 37 P.1, composto da vani 6.5 vani - rendita: 300,78.

Coerenze: Sub 3-7 stessa Ditta, b.c.n.c.

Note Quanto al QUESITO 1, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure catastali (all. 02);
- le visure ipotecarie aggiornate (all. 03)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. Xx xx, c.f. XX XX, risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come stabilito con atto del 8/6/1993, a firma del notaio Mario Tabacchi, registrato a Rimini in data 22/7/1993.

L'estratto per riassunto di matrimonio è in allegato 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: (), asilo nido (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
autostrada A14 (2.4 km)
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Repubblica di San Marino, Riccione, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colle di Covignano, litorale riminese, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Malatestiana, ponte di Tiberio, arco d'Augusto
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1,00).

3. STATO DI POSSESSO:

In precedenza occupato da Xx xx (congiunto, figlio). Oggi risulta nella disponibilità del Sig. Xx xx- in assenza contratti d'affitto e/o di comodato, non reperiti.

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 che non saranno cancellate con il Decreto di Trasferimento:*

SEQUESTRO PREVENTIVO a favore di **ERARIO DELLO STATO, SEDE DI ROMA C.F. 80232730582, contro Xx xx c.f. XX XX**, a firma del Tribunale di Rimini in data 29/03/2018 ai nn. 4854/2017 iscritto a Rimini in data 23/04/2018 ai nn. R.part. 3242, R.gen. 4996; Sez. D -Ulteriori informazioni:

IL VALORE DEI BENI IMMOBILI E' STATO STIMATO IN COMPLESSIVI EURO 617.150, A FRONTE DEL SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSE DALL'A.G. CHE PREVEDE L' APPRENSIONE DI BENI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.063.381,00.

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 a spese dell'aggiudicatario:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA SEDE DI FORLÌ C.F. 03374640401, contro Xx xx c.f. XX XX**, a firma di Mario Tabacchi notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46529/16431 iscritto a Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 3963 R.gen. 15966
importo ipoteca: 1.290.000,00 euro
importo capitale: 645.000,00 euro
Annotazione ad iscrizione del 17/02/2012 R.part.549 R.gen.2600 -MODIFICA DURATA- CON LA QUALE SI PROROGA LA DURATA DEL MUTUO

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

ORIGINARIAMENTE PATTUITA IN 15 ANNI PER ULTERIORI 10 ANNI.

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ai sensi art.77 DPR 602/73 Mod.da D.LGS 46/99 e da D LGS 193/01 a favore di **CORIT RISCOSSIONI LOCALI SPA SEDE DI RIMINI C.F 91101300407, contro Xx xx c.f. XX XX**, a firma di Pubblico Ufficiale CORIT -RISCOSSIONI LOCALI Spa in data 16/03/2010 ai nn. 1282/1 iscritto a Rimini in data 22/03/2010 ai nn. R.part. 1008 R.gen. 4367
importo ipoteca: 19.294,82 euro
importo capitale: 9.647,41 euro
Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU FG.139 MAPP.58 SUB 6.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA SEDE DI FIRENZE C.F 03078981200, contro Xx xx c.f. XX**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Centro in data 15/01/2016 ai nn. 939/13716 iscritto a Rimini in data 20/01/2016 ai nn. R.part. 101 R.gen. 672
importo ipoteca: 57.680,92 euro
importo capitale: 28.840,46 euro
Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU FG.139 MAPP. 58 SUB 6.
- Iscrizione contro derivante Ipoteca Giudiziale - DECRETO DI RICONOSCIMENTO ED ESECUZIONE IN ITALIA DI DECISIONE SAMMARINESE a favore **Banca San Marino S.P.A. sede di San Marino (EE) C.F. 91007200404**, contro Xx c.f. XX, e **XX c.f. xx** a firma di Corte d'Appello di Bologna in data 04/04/2019 Rep. 304/2019 iscritto a Rimini in data 14/05/2019 ai nn. R.part. 1121, R.gen. 7074
importo capitale e spese : 15.000,00 euro.
L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI oltre l'U.I. distinta al NCEU fg.139 MAPP.58 SUB 6.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Xx xx c.f. XX XX** contro Xx xx c.f. XXXXXXXXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 09/06/2017 ai nn. 1981 trascritto a Rimini in data 22/06/2017 ai nn. R.part.4902 R.gen.8030
- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXXXXXX XX) C.F. XXXX** contro Xx xx c.f. XX XX a firma di Tribunale di Rimini in data 31/12/2021 ai nn. 4486/2021 trascritto a Rimini in data 05/01/2022 ai nn. R.part. 66, R.gen.90

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Creditori Intervenuti - cancellazioni:*

Agenzia delle Entrate spa	Del 12/09/2017	€ 31.209,471
Pirillo Rita	Del 08/11/2017	Non reperito
Banca di SanMarino spa	Del 14/05/2019	€ 16.123,670.00
Banca di SanMarino spa	Precisazione del credito del 19/06/2019	€ 16.123,67 0.00
SORIT	Del 13/09/2019	€ 8.213,37
Banca di SanMarino spa	Del 13/11/2021	€ 58.709,68
SORIT	Del 24/11/2021	€ 18.999,00
POP.NPLS2020 srl	Del 07/03/2022	€ 596.180,188
POP.NPLS2020 srl	Del 26/04/2022	€ 803.812,875

Per la Cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di € 1.299,40 per diritti e imposte, come da sottostante tabella:

Formalità	Importo	Val. min Ipoteca	Diritto fisso	Costo Tot.
		€ 200,00 0,50%		
ipoteca volontaria	€ 1.290.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 19.294,82	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 57.680,92	€ 288,40	€ 94,00	€ 382,40
ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento	R.P. 4902		€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	R.P. 66		€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.299,40
ONORARI	n° formalità	4	*	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*

Gli onorari riferiti alla cancellazione delle formalità saranno determinati e liquidati dal Giudice (oltre iva e oneri di legge)

Detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità, aggiornato al 16/01/2023, è allegato al n. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premesso che dopo la presentazione del titolo edilizio **D.I.A. n. 722/09**, (riguardante la ristrutturazione dell'intero stabile, composto da più subalterni con destinazioni diverse) la pratica edilizia non è stata chiusa e i lavori previsti al piano terra non sono stati del tutto completati, ne è mai stata depositata la P.E. di Variante, il Fine Lavori, il Certificato di Collaudo sismico, la Conformità edilizia e l'Abitabilità, non è stato eseguito l'aggiornamento catastale e neppure sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti.

Sull'immobile sono inoltre pendenti due pratiche di accertamento edilizio presso l'Uff. Controlli Edilizi: P.E. 1922/17 e 1973/17.

Sentito l'Ufficio, riferisce che le pratiche sono giacenti in attesa di istruttoria, senza indicazione sui tempi e sulle procedure.

Nella porzione immobiliare che forma il lotto sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, di natura grafica, alcune delle quali non ricomprese nel campo di tolleranza ammesso del 2%.

Si ritiene possibile presentare pratica SCIA in Sanatoria per le difformità regolarizzabili, eliminando le trasformazioni non ammissibili, quali la diversa destinazione d'uso dei locali ad uso ripostiglio del sottotetto, oggi adibiti a camera da letto, guardaroba e bagno.

Considerate le complessità tecnico/edilizie e burocratiche correlate alla presentazione della pratica di Sanatoria, che dovrà regolarizzare l'U.I. e l'intero complesso edilizio, non è possibile esprimersi circa gli adempimenti e i tempi necessari per portare a conclusione le predette pratiche.

La maniera più diretta e corretta per dare impulso alle pratiche pendenti, e al contempo definire il campo di ammissibilità della sanatoria e i correlati costi, passa attraverso il deposito di Istanza per Verifica di Conformità dell'intero edificio.

Si osserva inoltre che trattandosi di edificio condominiale andranno redatte le Tabelle Millesimali di Proprietà Generale, in modo da potersi ripartire i costi e le spese afferenti al condominio tra le diverse U.I., in particolar modo i costi tecnico/professionali, comuni a tutte le unità abitative sino a collaudo e rilascio della conformità Edilizia/Abitabilità, mentre il costo delle eventuali opere murarie andrà attribuito a ciascuna U.I. per quanto in essa occorrerà intervenire.

Il costo complessivo per l'elaborazione, presentazione e gestione della pratica sino alla conclusione, può essere indicativamente quantificato in € 10.000,00; mentre non può essere quantificato il costo di eventuali interventi edilizi di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

ripristino correlati alle risultanze e all'esito della pratica.

- Gli importi riportati, sono puramente indicativi.

Considerata la costante evoluzione normativa, quotidianamente in divenire, e le tempistiche del procedimento di vendita di tutti i lotti, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonei aggiornamenti e verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, in riferimento alle modalità di regolarizzazione o ripristino delle opere difformi rispetto al titolo edilizio.

Riferito limitatamente a:

- La valutazione è stata fatta solo in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e le misurazioni interne eseguite sono finalizzate alla sola redazione della stima, dunque inadeguate a gestire la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale che dovrà essere effettuata con precisione centimetrica, come attualmente disposto dal competente Uff. Tecnico del Comune di Rimini.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La situazione descritta nelle planimetrie catastali riporta una distribuzione coerente con la planimetria del condono L 47/85, a suo tempo presentata dalla precedente proprietà e mai aggiornate a seguito degli interventi di ristrutturazione.

L'intero piano sottotetto, distinto al Sub. 7 è diviso fra le due Unità del primo piano (Sub. 6 e 3), in parti diverse che andranno fuse ai rispettivi piani sottostanti, collegati da scala interna come da progetto.

Per le trasformazioni introdotte nell'intervento di ristrutturazione edilizia condotto dall'esecutato dal 2009 ad oggi non sono stati presentati gli aggiornamenti catastali richiesti che andranno eseguiti dalla procedura, su richiesta del precedente e autorizzazione del Giudice.

Regolarizzabili mediante presentazione Frazionamento e aggiornamento catastale DOCFA, con un costo ipotizzabile di euro 1.200,00 complessivi, oltre codifica e spese, precisato che per eseguire l'aggiornamento è necessario un rilievo interno più accurato e veritiero, considerate le importanti masse murarie e l'articolazione complessa dei vani, per ulteriori € 200,00/U.I.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xx xx c.f. XX XX proprietario dal 08/10/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Tabacchi Mario notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46528/16430 trascritto a Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 9106 R.gen.15965

6.2 Precedenti proprietari:

Xx xx c.f. MZZSVT38A01H294D proprietario da data antecedente il ventennio al 08/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Ugo Trombetti notaio in Rimini in data 07/06/1965 ai nn. 4629 trascritto a Forlì in data 19/06/1965 ai nn. R.part. 4629

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 6.

Atto di Donazione del 12/05/2008 Rep.46210/16195 presso Notaio Tabacchi Reg. part. 5015, R.g. 8554 col quale viene trasferito l'usufrutto dalla Sig. Xx xx C.F. XX XX riferita ai sub -1/2/3 (mappale 58), al sig. Xx xx c.f. XX XX, che diventa proprietario in piena ed esclusiva proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 339/16 per lavori di Realizzazione di recinzione corte comune BCNC sub 10 intestata a Xx xx c.f. XX XX. SCIA presentata in data 23/02/2016- n. prot. 36365, in relazione alla causa RGE 1149/12, su incarico del Giudice, riferita alla sola definizione dei confini e recinzioni.

P.E. n. 722/09 per lavori di Ristrutturazione restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso intestata a Xx xx c.f. XX XX. DIA presentata in data 16/07/2009- n. prot. 117299

P.E. n. 7763/09 Autorizzazione sismica presentata in data 15/05/2009- n. prot. 79522

P.E. n. 432/08 per lavori di Modifiche interne ed estetiche corpo scala intestata a Xx xx c.f. XX XX. DIA in Sanatoria presentata in data 13/02/2008

P.E. n. 17291/06 per lavori di ampliamento sottotetto con altezze superiori a 1.80 intestata a Xx xx c.f. XX XX. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 11/10/2006- n. prot. 171012

P.E. n. 559/78 per lavori di Risanamento ampliamento e ristrutturazione intestata a Xx xx c.f. XX XX. Concessione Edilizia rilasciata in data 26/05/1979- n. prot. 529/78

Descrizione appartamento di cui al punto A

Si accede all'U.I. attraverso l'ampia corte comune (B.C.N.C.), mediante una scala esterna, non coperta, che conduce ad un balcone/ballatoio, sul quale affaccia la porta di ingresso.

L'appartamento si compone di un ampio e luminoso soggiorno, pranzo e angolo cottura, sul quale affaccia un vano ad uso ripostiglio-lavanderia.

In adiacenza alla zona cottura si trova la scala metallica prefabbricata, di ottimo pregio, mediante la quale si accede al sottotetto.

La zona notte del piano si compone di due camere da letto di ampie dimensioni e due servizi igienici, uno dei quali interno ad una camera.

Nel piano sottotetto si trovano tre vani ricavati in difformità dal titolo edilizio nell'originario spazio unico indicato nel progetto, adibiti a camera da letto, guardaroba e servizio igienico (non conformi in quanto la destinazione del piano sottotetto non può essere mutata per mancanza dei requisiti di altezza).

I pavimenti in parquet come tutte le finiture dell'appartamento sono di ottima qualità.

L'appartamento è riscaldato con caldaia murale a gas di rete urbana e due stufe a pellet rispettivamente nel soggiorno e nel vano sottotetto.

I servizi idrici, elettrici/tel. e del gas sono autonomi e allacciati alle rispettive reti.

Gli interventi di ristrutturazione condotti sono stati eseguiti compiutamente, con soluzioni e materiali di ottimo pregio, ai quali si accompagna l'ampiezza complessiva dell'U.I., l'ottimo orientamento a sud ovest, la luminosità e la vista sulle colline e il mare.

L'edificio è di antica costruzione ed è stato ristrutturato nel 2009/2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35a-di interno (non 37), con altezza interna di circa mt 2.70

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC -RUE vigente: in forza di delibera Delibera di C.C. n.66 del 29/03/2011 Testo modificato con emendamenti approvati dal C.C. nella seduta del 21/03/2011 l'immobile è identificato nella zona CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE.

Norme tecniche ed indici: Art. 78 - Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)

1. Ghetti di impianto storico:

a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento della sagoma esistente, o l'eventuale riduzione;

d) non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso al (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
(Sub. 6) Appartamento 1° P.				
Ing. Soggiorno z.c.	Sup. reale netta	27,38	1,00	27,38
Soggiorno/scala al sottotetto	Sup. reale netta	21,79	1,00	21,79
Dis.	Sup. reale netta	3,63	1,00	3,63

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Bagno	Sup. reale netta	6,36	1,00	6,36	
Bagno	Sup. reale netta	3,89	1,00	3,89	
Letto	Sup. reale netta	17,58	1,00	17,58	
Letto	Sup. reale netta	12,40	1,00	12,40	
<i>Calpestabile Tot.</i>		<i>Sup. reale netta</i>			
		93,03			
Muri	Sup. reale netta	29,97	1,10	32,97	
S. App.		Sup. reale lorda		123,00	
Rip. Sottotetto					
Rip. H 0 > 1,50	Sup. reale netta	22,29	0,35	7,80	
Rip. H 0 > 1,50	Sup. reale netta	4,62	0,35	1,62	
Rip. H 0 > 1,50	Sup. reale netta	5,86	0,35	2,05	
Rip. H 0 < 1,50		Sup. reale netta	19,56	0,20	3,91
<i>Calpestabile Tot.</i>		<i>Sup. reale netta</i>			
		52,33			
Muri	Sup. reale netta	9,94	1,10	10,93	
S. Sottotetto		Sup. reale lorda		62,27	
Pianerottolo scala/Balcone	Sup. reale netta	6,90	0,25	1,73	
TOT. SUPERFICI		Sup. reale lorda		192,17	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera e laterizio, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: tamburato in legno, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas e legna; diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, attraverso il Metodo del Confronto di Mercato, basato sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, confrontando le compravendite e/o le offerte di immobili simili presenti sul libero mercato, con indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti di seguito precisate.

L'andamento del mercato accenna ad una ripresa nel numero delle vendite, registrando all'opposto una contrazione ulteriore e significativa dei prezzi.

La zona è posta a meno di 2 km dalla S.S. 72 Consolare Rimini San Marino, è raggiungibile facilmente ed è ben inserita nel ridosso del campanile della Chiesa di Sant'Aquilina e paesaggistico della collina di Covignano, seppure periferica rispetto alla zona di maggior pregio.

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Il fabbricato è parte di una zona "ghetto", di origine storica con presenza di fabbricati tipici dell'ambito rurale, con murature a sacco, recentemente ristrutturato al nuovo, con finiture di qualità. A fronte dell'ampiezza delle superfici, della collocazione urbana e dell'incerto e non quantificabile costo degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione degli abusi presenti, si apprezza la qualità complessiva delle finiture, la panoramicità dell'appartamento e l'ampiezza dello scoperto di tipo condominiale suscettibile di molteplici usi che rende il compendio immobiliare godibile e appetibile oltre il livello ordinario dei fabbricati in vendita attualmente presenti nella zona.

Ispezionate le banche dati si constata che i valori OMI di riferimento si collocano tra un minimo di € 1.900.00 e € 2.650.00 al metro quadro, determinando i seguenti valori:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI OMI	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.900	€ 2.650
Sub. 6	154,03	€ 292.665,55	€ 408.191,43

Analogamente il Borsino Immobiliare riporta valori compresi tra € 1.901 ed € 2.749, determinando i seguenti valori:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI B.I.	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.901	€ 2.749
Sub. 6	153,90	€ 292.568,65	€ 423.077,97

Assumendo quale base di calcolo l'importo annuo di locazione indicato dall'OMI, in applicazione della formula di stima per capitalizzazione dei redditi, con r 4,5% (Nomisma), otteniamo i seguenti valori:

STIMA SOMMARIA PER CAPITALIZZ. DEI REDDITI $V_m = R_n / r$		V.L	25%	R_n	r	V_m
R_n	Valore Locazione - Spese forfettarie	€ 10.896,30	-€ 2.724,07	€ 8.172,22	4,5%	€ 190.051,69
r	Saggio di Capitalizzazione	€ 16.436,79	-€ 4.109,20	€ 12.327,59	4,5%	€ 286.688,15

Le informazioni reperite sul mercato conducono ad valori decisamente inferiori, per immobili di maggiore vetustà e minore qualità costruttiva nell'intorno, non avendo reperito offerte comparabili.

Tenuto conto degli interventi edilizi che occorrerà eseguire per regolarizzare la struttura e i costi incerti della sanatoria che occorrerà presentare, non potendosi indicare un costo neppure di massima in quanto frutto di un esame complessivo sull'intero fabbricato, con oneri e sanzioni che andranno quantificati dagli uffici competenti, si ritiene congruo attribuire un valore di circa €/mq 1.700.00, assegnando un coefficiente di merito di circa il 6%, dovuto al pregio e qualità complessiva del manufatto, con un valore unitario del compendio di **€/mq 1.800,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta dell'estimatore riferita ad immobili simili nella zona in esame.

8.3. Valutazione corpi

A appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento 1° piano	154,03	€ 1.800,00	€ 277.262,10

- Valore corpo:	€ 277.262,10
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 277.262,10
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 277.262,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	192	€ 277.262,10	€ 277.262,10

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.726,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, da quantificarsi come quota parte (ved. punto 4.3.1./4.3.2.):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.299,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 249.535,89

IN CIFRA TONDA € 250.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. 0 Relazione fotografica
2. 0 Documentazione catastale
3. 0 Documentazione Agenzia del Territorio
4. 0 Documentazione edilizia
5. 0 Altra documentazione

Relazione lotto 001 creata in data 18/01/2023
Codice documento: E118-17-000173-001

il perito

Arch. Aurelio Lucarelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

TRIBUNALE DI RIMINI
CIVILE

Esecuzione Forzata
N. Gen. Rep. 173/17+190/21
promossa da:
XX + XX

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Aurelio Lucarelli
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 167
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 54
C.F. LCRRLA56R2C268X- P.Iva 03167440407

con studio in Rimini (Rimini) Via Montalti 13
telefono: 0541781191
cellulare: 3356349392
fax: 05411574217
email: aureliolucarelliarch@gmail.com

**Beni in Rimini (Rimini) Via Montechiaro 33
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rimini (RN) Via Montechiaro 33, frazione Sant'Aquilina.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare deriva da una originaria costruzione storica, di tipo rurale, plurifamiliare di due piani, con caratteristiche architettoniche tipiche, semplici, sobrie, di pregio, ristrutturato recentemente (2009/2011) senza portare a piena conclusione le opere del piano terra e corte comune e l'iter progettuale tecnico/amministrativo, ragione per la quale la distribuzione planimetrica delle porzioni immobiliari non coincide più con la distribuzione catastale, rimasta invariata dal 1989 e da aggiornare. Per tali motivi l'immobile non dispone di abitabilità e certificazioni.

Il complesso edilizio si compone di tre appartamenti, uno al piano terra, con annessi vani ad uso magazzino, e due al piano primo e sottotetto.

L'accesso all'U.I. avviene attraverso il passaggio su corte comune a tutti i sub, di circa mq 2.165 catastali, comprensivi del sedime del fabbricato, di cui calpestabili mq 1.900.

Si accede all'U.I. in esame, attraverso un piccolo androne di ingresso, comune ad altro subalterno, che attraverso una rampa scala immette nell'ampio soggiorno, zona pranzo e angolo cottura che formano la zona giorno dell'unità immobiliare.

Il corridoio della zona notte disimpegna il bagno principale (cieco), due camere da letto, una delle quali di più ampie dimensioni e dotata di bagno privato. Una scala in ferro e legno da accesso al locale sottotetto, composto da un unico vano, ricavato dalla suddivisione del sub. 7, con l'altra unità immobiliare adiacente (Sub. 6).

Dal vano si accede ad una ampia terrazza ricavata in tasca nella falda del tetto, in difformità dal titolo edilizio.

L'appartamento è servito da caldaia murale a gas e stufa a pellet nella zona giorno.

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **209**

Identificato al catasto fabbricati:

Nota: la toponomastica indicata in Visura risulta errata- correttamente Via Montechiaro, come da Del. N. 91/73 del Comune di Rimini.

Non trovano poi riscontro alcuni civici richiamati in visura, rispetto allo Stradario del Comune di Rimini che riporta i nn. 33/35/35a (il n. 33 pare indicare il piano terra, mentre il 35 e 35a paiono riferirsi ai due appartamenti soprastanti (descritti nei Lotti 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Xx, c.f. XX foglio 139 mappale 58 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani superficie catastale 127 mq / Via Monte Chiaro n. 11, piano T.1.2 - rendita: 280.13.

Coerenze: Sub 2-5-6-7 stessa ditta, b.c.n.c.

Riferito ad una porzione di subalterno (esclusi i rip. al p.t. che risultano fusi nel sub. 5)

Note Quanto al QUESITO 1, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure catastali (all. 02);

- le visure ipotecarie aggiornate (all. 03)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. Xx, c.f. XX, risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come stabilito con atto del 8/6/1993, a firma del notaio Mario Tabacchi, registrato a Rimini in data 22/7/1993.

L'estratto per riassunto di matrimonio è in allegato 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica agricola (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Servizi della zona: (), asilo nido (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: autostrada A14 (2.4km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Repubblica di San Marino, Riccione, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colle di Covignano, litorale riminese, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Malatestiana, ponte di Tiberio, arco d'Augusto..

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xx congiunto (figlio)

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 che non saranno cancellate con il Decreto di Trasferimento:*

SEQUESTRO PREVENTIVO a favore di **ERARIO DELLO STATO,**

SEDE DI ROMA C.F 80232730582, contro Xx c.f. XX, a firma del

Tribunale di Rimini in data 29/03/2018 ai nn. 4854/2017 iscritto a Rimini in

data 23/04/2018 ai nn. R.part. 3242, R.gen. 4996; Sez. D -Ulteriori

informazioni:

IL VALORE DEI BENI IMMOBILI E' STATO STIMATO IN COMPLESSIVI EURO 617.150, A FRONTE DEL SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSE DALL'A.G. CHE PREVEDE L' APPRENSIONE DI BENI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.063.381,00.

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 e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA**

SEDE DI FORLÌ C.F. 03374640401, contro Xx c.f. XX, a firma di Mario

Tabacchi notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46529/16431 iscritto a

Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 3963 R.gen. 15966

importo ipoteca: 1.290.000,00 euro

importo capitale: 645.000,00 euro

Annotazione ad iscrizione del 17/02/2012 R.part.549 R.gen.2600 -

MODIFICA DURATA- CON LA QUALE SI PROROGA LA DURATA

DEL MUTUO ORIGINARIAMENTE PATTUITA IN 15 ANNI PER

ULTERIORI 10 ANNI..

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ai sensi art.77 DPR 602/73

Mod.da D.LGS 46/99 e da D LGS 193/01 a favore di **CORIT**

RISCOSSIONI LOCALI SPA SEDE DI RIMINI C.F 91101300407,

contro Xx c.f. XX, a firma di Pubblico Ufficiale CORIT -RISCOSSIONI

LOCALI Spa in data 16/03/2010 ai nn. 1282/1 iscritto a Rimini in data

22/03/2010 ai nn. R.part. 1008 R.gen. 4367

importo ipoteca: 19.294.82 euro

importo capitale: 9.647,41 euro

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 3.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA SEDE DI FIRENZE C.F 03078981200, contro Xx c.f. XX**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Centro in data 15/01/2016 ai nn. 939/13716 iscritto a Rimini in data 20/01/2016 ai nn. R.part. 101 R.gen. 672

importo ipoteca: 57.680,92 euro

importo capitale: 28.840,46 euro

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE altri beni oltre che l'U.I. distinta al NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 3.

Iscrizione contro derivante Ipoteca Giudiziale - DECRETO DI RICONOSCIMENTO ED ESECUZIONE IN ITALIA DI DECISIONE SAMMARINESE a favore **BANCA SAN MARINO s.p.a. sede di San Marino (EE) C.F. 91007200404**, contro Xx c.f. XX, e **XX c.f. XX** a firma di Corte d'Appello di Bologna in data 04/04/2019 Rep. 304/2019 iscritto a Rimini in data 14/05/2019 ai nn. R.part. 1121, R.gen. 7074

importo capitale e spese : 15.000,00 euro.

L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI oltre che l' U.I. distinta al NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 3

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili a favore **Banca San Marino S.P.A. sede di San Marino (EE) C.F. 91007200404**, contro Xx c.f. xx a firma di Tribunale di Rimini in data 31/12/2021 ai nn. 4486/2021 trascritto a Rimini in data 05/01/2022 ai nn. R.part. 66, R.gen.90

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Creditori Intervenuti – cancellazioni*

Agenzia delle Entrate spa	Del 12/09/2017	€ 31.209,471
Pirillo Rita	Del 08/11/2017	Non reperito
Banca di SanMarino spa	Del 14/05/2019	€ 16.123,67
Banca di SanMarino spa	Precisazione del credito 19/06/2019	€ 16.123,67
SORIT	Del 13/09/2019	€ 8.213,37
Banca di SanMarino spa	Del 13/11/2021	€ 58.709,68
SORIT	Del 24/11/2021	€ 18.999,00
POP.NPLS2020 srl	Del 07/03/2022	€ 596.180,18
POP.NPLS2020 srl	Del 26/04/2022	€ 803.812,87

Per la Cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di € 1.005,40 per diritti e imposte, come da sottostante tabella:

Formalità	Importo	Val. min Ipoteca €	Diritto fisso	Costo tot.
		200,00 0,50%		
ipoteca volontaria	€ 1.290.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 19.294,82	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 57.680,92	€ 288,40	€ 94,00	€ 382,40
ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento	R.P. 66		€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.005,40
ONORARI	n° formalità	3	*	

* Gli onorari riferiti alla cancellazione delle formalità saranno determinati e liquidati dal Giudice (oltre iva e oneri di legge)

Detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità, aggiornato al 16/01/2023, è allegato al n. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premesso che dopo la presentazione dell'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 722/09, (riguardante la ristrutturazione dell'intero stabile, composto da più subalterni con destinazioni diverse) la pratica edilizia non è stata chiusa e i lavori previsti al piano terra non sono stati del tutto completati, ne è mai stata depositata la P.E. di Variante, il Fine Lavori, il Certificato di Collaudo sismico, la Conformità edilizia e l'Abitabilità, non è stato eseguito l'aggiornamento catastale e neppure sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti.

Sull'immobile sono inoltre pendenti due pratiche di accertamento edilizio presso l'Uff. Controlli Edilizi: P.E. 1922/17 e 1973/17.

Sentito l'Ufficio, riferisce che le pratiche sono giacenti in attesa di istruttoria, senza indicazione di tempi e procedure.

Nella porzione immobiliare che forma il lotto sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, di natura grafica, alcune delle quali non ricomprese nel campo di tolleranza ammesso del 2%. Si ritiene possibile presentare pratica SCIA in Sanatoria per le difformità regolarizzabili mediante ripristino di quanto ammesso nel progetto, o sanabili per via onerosa, qualora valutate autorizzabili (modifiche di natura strutturale e architettonica interne e esterne).

Considerata le complessità e la tempistica del procedimento burocratico occorrente per ottenere la sanatoria dell'U.I. e dell'intero complesso edilizio al quale inevitabilmente si lega, non è possibile esprimersi circa gli adempimenti e i tempi necessari per portare a conclusione le predette pratiche.

La maniera più diretta e corretta per dare impulso alle pratiche pendenti, e al contempo definire il campo di ammissibilità della sanatoria e i correlati costi, passa attraverso il deposito di Istanza per Verifica di Conformità dell'edificio.

Si osserva inoltre che trattandosi di edificio condominiale andranno redatte le Tabelle Millesimali di Proprietà Generale, in modo da potersi ripartire i costi e le spese afferenti il condominio tra le diverse U.I., in particolar modo i costi tecnico/professionali, comuni a tutte le unità abitative sino a collaudo e rilascio della conformità Edilizia/Abitabilità, mentre il costo delle eventuali opere murarie andrà attribuito a ciascuna U.I. per quanto in essa occorrerà intervenire.

Il costo complessivo per l'elaborazione, presentazione e gestione della pratica sino alla conclusione, può essere indicativamente quantificato in € 10.000,00; mentre non può essere quantificato il costo di eventuali interventi edilizi di ripristino correlati alle risultanze e all'esito della pratica.

- Gli importi riportati, sono puramente indicativi.

Considerata la costante evoluzione normativa, quotidianamente in divenire, e le tempistiche del procedimento di vendita di tutti i lotti, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonei aggiornamenti e verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, in riferimento alle modalità di regolarizzazione o ripristino delle opere difformi rispetto al titolo edilizio.

- Riferito limitatamente a:

- La valutazione è stata fatta solo in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e le misurazioni interne eseguite sono finalizzate alla sola redazione della stima, dunque inadeguate a gestire la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale che dovrà essere effettuata con precisione centimetrica, come attualmente disposto dal competente Uff. Tecnico del Comune di Rimini.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La situazione descritta nelle planimetrie catastali riporta una distribuzione coerente con la planimetria del condono L 47/85, a suo tempo presentata dalla precedente proprietà e mai aggiornate a seguito degli interventi di ristrutturazione.

L'intero piano sottotetto è distinto al Sub. 7 ma risulta diviso fra le due Unità del primo piano (Sub. 6 e 3) in parti diverse che andranno fuse ai rispettivi piani sottostanti, collegati da scala interna come da progetto. Mentre i due locali ad uso ripostiglio al piano terra, sono stati fusi nel più ampio sub.5, con destinazione magazzino.

Per le trasformazioni introdotte nell'intervento di ristrutturazione edilizia condotto dall'esecutato dal 2009 ad oggi non sono stati presentati gli aggiornamenti catastali richiesti, che andranno eseguiti dalla procedura, su richiesta del procedente e autorizzazione del Giudice.

Regolarizzabili mediante presentazione Frazionamento e aggiornamento catastale DOCFA, con un costo ipotizzabile di euro 1.200,00 complessivi, oltre codifica e spese, precisato che per eseguire l'aggiornamento è necessario un rilievo interno più accurato e veritiero, considerate le importanti masse murarie e l'articolazione complessa dei vani, per ulteriori € 200,00/U.I.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xx c.f. XX proprietario dal 08/10/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Tabacchi Mario notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46528/16430 trascritto a Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 9106 R.gen.15965

6.2 Precedenti proprietari:

Xxc.f. XX proprietario da data antecedente il ventennio al 08/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Ugo Trombetti notaio in Rimini in data 07/06/1965 ai nn. 4629 trascritto a Forlì in data 19/06/1965 ai nn. R.part. 4629

Riferito limitatamente a:

L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU fg.139 MAPP.58 SUB 6. Atto di Donazione del 12/05/2008 Rep.46210/16195 presso Notaio Tabacchi Reg. part. 5015, R.g. 8554 col quale viene trasferito l'usufrutto dalla Sig. Xx C.F. XX riferita ai sub -1/2/3 (mappale 58), al sig. Xxc.f. XX, che diventa proprietario in piena ed esclusiva proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 339/16 per lavori di Realizzazione di recinzione corte comune BCNC sub 10 intestata a Xx c.f. XX. SCIA presentata in data 23/02/2016- n. prot. 36365

P.E. n. 722/09 per lavori di Ristrutturazione restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso intestata a Xx c.f. XX. DIA presentata in data 16/07/2009- n. prot. 117299

P.E. n. 7763/09 Autorizzazione sismica presentata in data 15/05/2009- n. prot. 79522

P.E. n. 432/08 per lavori di Modifiche interne ed estetiche corpo scala intestata a Xxc.f. XX. DIA in Sanatoria presentata in data 13/02/2008

P.E. n. 17291/06 per lavori di ampliamento sottotetto con altezze superiori a 1.80 intestata a Xxc.f. XX. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 11/10/2006- n. prot. 171012

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

P.E. n. 559/78 per lavori di Risanamento ampliamento e ristrutturazione intestata a Xx c.f. XX.
Concessione Edilizia rilasciata in data 26/05/1979- n. prot. 529/78

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

L'appartamento è orientato a sud/est, luminoso e ampio, con ingresso indipendente al piano terra. La struttura muraria è stata ristrutturata integralmente e ottimamente dal punto edilizio, così come la struttura di copertura.

Ben rifinito, presenta pavimentazioni in parquet in ottimo stato. Impianti e infissi recenti e in linea con le normative vigenti al momento della realizzazione. La buona distribuzione interna rende confortevole e ben fruibile l'appartamento, mentre la scala di accesso al sottotetto, diversa da quanto in progetto, non pare idonea all'uso.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas, oltre a stufa a pellet nel soggiorno e radiatori nei restanti vani, incluso quello del sottotetto.

I servizi idrici, elettrici/tel. e del gas sono autonomi e allacciati alle rispettive reti.

L'edificio è di antica costruzione ed è stato ristrutturato nel 2009/2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35-di interno, con altezza interna di circa mt 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC -RUE vigente: in forza di Delibera di C.C. n.66 del 29/03/2011.

Testo modificato con emendamenti approvati dal C.C. nella seduta del 21/03/2011;

L'immobile è identificato nella zona CAPO 14- TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: Art. 78 - Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)

1. Ghetti di impianto storico:

a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento della sagoma esistente, o l'eventuale riduzione;

d) non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso al1 (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE:.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
(Sub.3) Appartamento 1° P.	Sup. reale netta			
Ing. Vano scala pt.	Sup. reale netta	6,84	0,50	3,42
Ing. Sogg. Z.C.	Sup. reale netta	42,43	1,00	42,43
Dis.	Sup. reale netta	12,32	1,00	11,87
Bagno	Sup. reale netta	8,51	1,00	8,51
Bagno letto 1	Sup. reale netta	3,72	1,00	3,72
Letto 1	Sup. reale netta	15,96	1,00	15,96
Letto 2	Sup. reale netta	10,28	1,00	10,28
<i>Calpestabile Tot.</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>100,05</i>		
Muri	Sup. reale netta	24,23	1,10	26,66
Tot. 1° piano	Sup. reale lorda	124,28		
Rip. Sottotetto	Sup. reale netta			
Rip. H > 1,50	Sup. reale netta	27,79	0,35	9,73
Rip. H < 1,50	Sup. reale netta	15,94	0,20	3,19
<i>Calpestabile Tot.</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>43,72</i>		
Muri	Sup. reale netta	10,52	1,10	11,57
Tot. Sottotetto	Sup. reale lorda	54,24		
Terrazzo	Sup. reale netta	31,00	0,25	7,75
	Sup. reale netta	174,77		
	Sup. reale lorda	209,52		155,52

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera e laterizio, condizioni: ottime.

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: tamburato in legno, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: legna, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, attraverso il Metodo del Confronto di Mercato, basato sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, confrontando le compravendite e/o le offerte di immobili simili presenti sul libero mercato, con indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti di seguito precisate.

L'andamento del mercato accenna ad una ripresa nel numero delle vendite, registrando all'opposto una contrazione ulteriore e significativa dei prezzi. La zona è posta a meno di 2 km dalla S.S. 72 Consolare Rimini San Marino, è raggiungibile facilmente ed è ben inserita a ridosso della Chiesa di Sant'Aquilina e paesaggistico della collina di Covignano, seppure periferica rispetto alla zona di maggior pregio.

Il fabbricato è parte di una zona "ghetto", di origine storica con presenza di fabbricati tipici dell'ambito rurale, con murature a sacco, recentemente ristrutturato al nuovo, con finiture di qualità.

A fronte dell'ampiezza delle superfici, della collocazione urbana e dell'incerto e non quantificabile costo degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione degli abusi presenti, si apprezza la qualità complessiva delle finiture, la panoramicità dell'appartamento e l'ampiezza dello scoperto di tipo condominiale (b.c.n.c.) di mq 1.900, suscettibile di molteplici usi, che rendono il compendio immobiliare godibile e appetibile oltre il livello ordinario dei fabbricati in vendita attualmente presenti nella zona.

Ispezionate le banche dati si constata che i valori OMI di riferimento si collocano tra un minimo di € 1.900.00 e € 2.650.00 al metro quadro, determinando i seguenti valori:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI OMI	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.900	€ 2.650
Sub. 3	155,52	€ 295.481,83	€ 412.119,39

Analogamente il Borsino Immobiliare riporta valori compresi tra €1.901 ed €2.749, determinando i seguenti valori:

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI Bors.Imm.	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.901	€ 2.749
Sub. 3	155,52	€ 295.637,34	€ 427.515,55

Assumendo quale base di calcolo l'importo annuo di locazione indicato dall'OMI, otteniamo i seguenti canoni annui:

VALORE DI LOCAZIONE - VALORI OMI -	mq	€/mq Min - Max		V. Locazione Annuo	
		€ 5,90	€ 8,90	Min	Max
Sub. 3	155,52	€ 917,55	€ 1.384,10	€ 11.010,59	€ 16.609,19

Assumendo quale base di calcolo l'importo annuo di locazione indicato dall'OMI, in applicazione della formula di stima per capitalizzazione dei redditi, con r 4,5% (Nomisma), otteniamo i seguenti valori:

STIMA SOMMARIA PER CAPITALIZZ. DEI REDDITI $V_m = R_n / r$ -		V.L	25%	Rn	r	Vm
Rn	Valore Locazione - Spese forfettarie	€ 11.010,59	-€ 2.752,65	€ 8.257,94	4,5%	€ 183.509,77
r	Saggio di Capitalizzazione	€ 16.609,19	-€ 4.152,30	€ 12.456,89	4,5%	€ 276.819,82

Le informazioni reperite sul mercato conducono ad valori decisamente inferiori, per immobili di maggiore vetustà e minore qualità costruttiva nell'intorno, non avendo reperito offerte comparabili.

Tenuto conto degli interventi edilizi che occorrerà eseguire per regolarizzare la struttura e i costi incerti della sanatoria che occorrerà presentare, non potendosi indicare un costo neppure di massima in quanto frutto di un esame complessivo sull'intero fabbricato, con oneri e sanzioni che andranno quantificati dagli uffici competenti, si ritiene congruo attribuire un valore di **€/mq 1.700.00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta dell'estimatore riferita ad immobili simili nella zona in esame.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento 1° piano	155,52	€ 1.700,00	€ 264.378,48

- Valore corpo:	€ 264.378,48
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 264.378,48
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 264.378,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	209,52	€ 264.378,48	€ 264.378,48

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26.437,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, da quantificarsi come quota parte (ved. punto 4.3.1./4.3.2.):	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.005,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.940,63
IN CIFRA TONDA	€ 238.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. 0 Relazione fotografica
2. 0 Documentazione catastale
3. 0 Documentazione Agenzia del Territorio
4. 0 Documentazione edilizia
5. 0 Altra documentazione

Relazione lotto 002 creata in data 18/01/2023
Codice documento: E118-17-000173-002

il perito
Arch. Aurelio Lucarelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

TRIBUNALE DI RIMINI
CIVILE

Esecuzione Forzata
N. Gen. Rep. 173/17+190/21
promosse da:

XX + XX

contro

XX

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario AVV. Gaetana Bernardi Fabbrani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Aurelio Lucarelli
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 167
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 54
C.F. LCRRLA56R22C268X- P.Iva 03167440407

con studio in Rimini (Rimini) Via Montalti 13
telefono: 0541781191
cellulare: 3356349392
fax: 05411574217
email: aureliolucarelliarch@gmail.com

**Beni in Rimini (Rimini) Via Montechiaro 33
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento/magazzini sito in Rimini (Rimini) frazione Sant'Aquilina Via Montechiaro 33.

Composto da: il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare deriva da una originaria costruzione storica di tipo rurale plurifamiliare di due piani, con caratteristiche architettoniche tipiche, semplici, sobrie, di pregio. Il tutto è stato ristrutturato in tempi recentissimi (2009/2011), senza portare a conclusione l'iter tecnico amministrativo, ragione per la quale la distribuzione planimetrica delle porzioni immobiliari non coincide più con la distribuzione catastale, rimasta invariata dal 1989, da aggiornare).

Per tali motivi l'immobile non dispone di abitabilità e certificazioni.

Il complesso edilizio si compone di tre appartamenti, uno al piano terra, con annessi vani ad uso magazzino e due al piano primo e sottotetto.

L'accesso all'U.I. avviene attraverso il passaggio sulla corte comune a tutti i sub, di circa mq 2.165 catastali, comprensivi del sedime del fabbricato, di cui calpestabili circa mq 1.900.

Le U.I. che compongono il piano hanno subito le trasformazioni distributive e strutturali, più complesse e significative dell'intero stabile durante il corso dei lavori di ristrutturazione:

- Nel progetto è indicata una U.I. ad uso abitativo, autonoma, nell'angolo del fabbricato, in quelli che grossomodo erano i locali dell'antica osteria del luogo, che con il deposito della pratica edilizia, sono stati trasformati in abitativo con procedimento non oneroso.

I restanti vani erano tutti destinati a magazzino/cantina, sempre correlati all'attività e tali sono rimasti, seppur arricchiti in corso d'opera di attacchi cucina e servizi propri dell'abitazione, utilizzati dall'attuale proprietà come uffici e magazzino della propria attività.

Una porzione dei ripostigli del piano terra, che figurava collegata all'appartamento soprastante (sub. 3), è stata fusa con le superfici a magazzino confinanti, confusa nel grande salone di oltre 50 mq, dotandola di bagno/lavanderia.

- In corso d'opera sono state apportate importanti modifiche distributive, aprendo passaggi nella muratura, che in alcuni casi raggiunge lo spessore di un metro, collegando in modo completamente diverso l'intero piano, che allo stato attuale si può definire unitario e dotato di molteplici accessi. L'appartamento dispone di una camera da letto, e dispone di allacci autonomi alla rete elettrica/idrica e gas.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale a gas, servita da rete pubblica.

Il soggiorno è dotato di camino a muro e tubo camino per l'attacco di stufa a pellet.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **237**

Identificato al catasto fabbricati:

Nota: la toponomastica indicata in Visura risulta errata- correttamente Via Montechiaro, come da Del. N. 91/73 del Comune di Rimini.

Non trovano poi riscontro alcuni civici richiamati in visura, rispetto allo Stradario del Comune di Rimini che riporta i nn. 33/35/35a (il n. 33 pare indicare il piano terra, mentre il 35 e 35a paiono riferirsi ai due appartamenti soprastanti (descritti nei Lotti 1 e 2)

- Intestata a Xx, c.f. XX foglio 139 mappale 58, Z.C. 3, subalterno **1**, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 19 mq / Via Santa Aquilina n. 11A piano T. - rendita: 190,37. Coerenze: Sub 2 stessa Ditta, b.c.n.c.
- intestata a Xx, c.f. XX foglio 139 mappale 58, Z. C. 3, subalterno **2**, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 26 mq / Via Monte Chiaro n. 11, piano T, - rendita: 226,93. Coerenze: Sub 1-3-5 stessa Ditta, b.c.n.c.
- Intestata a Xx, c.f. XX foglio 139 mappale 58, Z.C. 3, subalterno **3**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 127 mq / Via Monte Chiaro n. 11, piano T1 - rendita: 280,13. Coerenze: Sub 2-3-5-7 stessa Ditta, b.c.n.c.

Riferito ad una porzione di subalterno (Rip. al P. T. che risultano fusi nel sub. 5)

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

- Intestata a Xx, c.f. XX foglio 139 mappale 58, Z.C. 3, subalterno 5, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 106 mq / Via Monte Chiaro n. 37, Piano T - rendita: 257,30. Coerenze: Sub 3-2 stessa Ditta, b.c.n.c.

Nota: vi è un palese errore di indirizzo in quanto al civico 37 corrisponde un altro fabbricato confinante, estraneo all'immobile in esame e al procedimento in corso

Note Quanto al QUESITO 1, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure catastali (all. 02);
- le visure ipotecarie aggiornate (all. 03)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. Xx, c.f. XX, risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come stabilito con atto del 8/6/1993, a firma del notaio Mario Tabacchi, registrato a Rimini in data 22/7/1993.

L'estratto per riassunto di matrimonio è in allegato 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	(), asilo nido (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: autostrada A14 (2.4km)
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Repubblica di San Marino, Riccione, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colle di Covignano, litorale riminese, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Malatestiana, ponte di Tiberio, arco d'Augusto..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato dall'Esecutato Sig. xxxxxxxx.

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 che non saranno cancellate con il Decreto di Trasferimento:* SEQUESTRO PREVENTIVO a favore di **ERARIO DELLO STATO, SEDE DI ROMA C.F 80232730582, contro Xx c.f. XX**, a firma del Tribunale di Rimini in data 29/03/2018 ai nn. 4854/2017 iscritto a Rimini in data 23/04/2018 ai nn. R.part. 3242, R.gen. 4996; Sez. D -Ulteriori informazioni:

IL VALORE DEI BENI IMMOBILI E' STATO STIMATO IN COMPLESSIVI EURO 617.150, A FRONTE DEL SEQUESTRO PREVENTIVO EMESSO DALL'A.G. CHE PREVEDE L' APPRENSIONE DI BENI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.063.381,00.

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 a spese dell'aggiudicatario:

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA SEDE DI FORLÌ C.F. 03374640401, contro Xx c.f. XX**, a firma di Mario Tabacchi notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46529/16431 iscritto a Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 3963 R.gen. 15966

importo ipoteca: 1.290.000,00 euro

importo capitale: 645.000,00 euro

Annotazione ad iscrizione del 17/02/2012 R.part.549 R.gen.2600 -MODIFICA DURATA- CON LA QUALE SI PROROGA LA DURATA DEL MUTUO ORIGINARIAMENTE PATTUITA IN 15 ANNI PER ULTERIORI 10 ANNI.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ai sensi art.77 DPR 602/73 Mod.da D.LGS 46/99 e da D LGS 193/01 a favore di **CORIT RISCOSSIONI LOCALI SPA SEDE DI RIMINI C.F. 91101300407, contro Xx c.f. XX**, a firma di Pubblico Ufficiale CORIT -RISCOSSIONI LOCALI Spa in data 16/03/2010 ai nn. 1282/1 iscritto a Rimini in data 22/03/2010 ai nn. R.part. 1008 R.gen. 4367

importo ipoteca: 19.294,82 euro

importo capitale: 9.647,41 euro

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE altri beni oltre che le U.I. distinte al NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 1-2-5.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA SEDE DI FIRENZE C.F. 03078981200, contro Xx c.f. XX**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Centro in data 15/01/2016 ai nn. 939/13716 iscritto a Rimini in data 20/01/2016 ai nn. R.part. 101 R.gen. 672

importo ipoteca: 57.680,92 euro

importo capitale: 28.840,46 euro

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE altri beni oltre che le U.I. distinte al NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 1-2-5.

Iscrizione contro derivante Ipoteca Giudiziale - DECRETO DI RICONOSCIMENTO ED ESECUZIONE IN ITALIA DI DECISIONE SAMMARINESE a favore **BANCA SAN MARINO s.p.a. sede di San Marino (EE) C.F. 91007200404, contro Xx c.f. XX, e XX c.f. XX** a firma di Corte d'Appello di Bologna in data 04/04/2019 Rep. 304/2019 iscritto a Rimini in data 14/05/2019 ai nn. R.part. 1121, R.gen. 7074

importo capitale e spese : 15.000,00 euro.

L'ATTO COMPRENDE altri beni oltre che le U.I. distinte al NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 1-2-5.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili a favore **Banca San Marino S.P.A. sede di San Marino (EE) C.F. 91007200404**, contro Xx c.f. xx a firma di Tribunale di Rimini in data 31/12/2021 ai nn. 4486/2021 trascritto a Rimini in data 05/01/2022 ai nn. R.part. 66, R.gen.90

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.2.5. *Creditori Interventuti - cancellazioni:*

Agenzia delle Entrate spa	Del 12/09/2017	€31.209,471
Pirillo Rita	Del 08/11/2017	Non reperito
Banca di SanMarino spa	Del 14/05/2019	€16.123,670,00
Banca di SanMarino spa	Precisazione del credito 19/06/2019	€16.123,67 0,00
SORIT	Del 13/09/2019	€ 8.213,37
Banca di SanMarino spa	Del 13/11/2021	€ 58.709,68
SORIT	Del 24/11/2021	€ 18.999,00
POP.NPLS2020 srl	Del 07/03/2022	€ 596.180,188
POP.NPLS2020 srl	Del 26/04/2022	€ 803.812,875

Per la Cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di € 1.005,40 per diritti e imposte, come da sottostante tabella:

Formalità	Importo	Val. min Ipoteca € 200,00	Diritto fisso	Costo tot.
		0,50%		
ipoteca volontaria	€ 1.290.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 19.294,82	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 57.680,92	€ 288,40	€ 94,00	€ 382,40
ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento	R.P. 66		€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.005,40
ONORARI	n° formalità	3	*	

* Gli onorari riferiti alla cancellazione delle formalità saranno determinati e liquidati dal Giudice (oltre iva e oneri di legge)

Detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità, aggiornato al 16/01/2023, è allegato al n. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premesso che dopo la presentazione dell'ultimo titolo edilizio **D.I.A. n. 722/09**, (riguardante la ristrutturazione dell'intero stabile, composto da più subalterni con destinazioni diverse) la pratica edilizia non è stata chiusa e i lavori previsti al piano terra non sono stati del tutto completati, ne è mai stata depositata la P.E. di Variante, il Fine Lavori, il Certificato di Collaudo sismico, la Conformità edilizia e l'Abitabilità, non è stato eseguito l'aggiornamento catastale e neppure sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti.

Sull'immobile sono inoltre pendenti due pratiche di accertamento edilizio presso l'Uff. Controlli Edilizi: P.E. 1922/17 e 1973/17.

Sentito l'Ufficio, riferisce che le pratiche sono giacenti in attesa di istruttoria, senza indicazione di tempi e procedure.

Come accennato al punto A, la porzione edilizia che forma il lotto, frutto della fusione dei *Sub. 1/2/3parte*, ha subito le modifiche più rilevanti al progetto, nel complesso dei lavori, che hanno condotto alla realizzazione di nuovi passaggi nei muri portanti, di notevole spessore e con effetti tutti da verificare sul piano strutturale, per accertare i quali occorre sviluppare una analisi strutturale completa. Anche sotto il profilo edilizio l'intervento ha comportato la trasformazione dei locali magazzino ad abitativo, nella maggior parte dei vani, ragione per la quale occorrerà istruire una pratica di sanatoria o procedere a ripristino dello stato di fatto descritto nel progetto.

Considerate le complessità tecnico/edilizie e burocratiche correlate alla presentazione della pratica di Sanatoria, che dovrà regolarizzare l'U.I. e l'intero complesso edilizio, non è possibile esprimersi circa gli adempimenti e i tempi necessari per portare a conclusione le predette pratiche.

La maniera più diretta e corretta per dare impulso alle pratiche pendenti, e al contempo definire il campo di ammissibilità della sanatoria e i correlati costi, passa attraverso il deposito di Istanza per Verifica di Conformità dell'intero edificio.

Si osserva inoltre che trattandosi di edificio condominiale andranno redatte le Tabelle Millesimali di Proprietà Generale, in modo da potersi ripartire i costi e le spese afferenti il condominio tra le diverse U.I., in particolar modo i costi tecnico/professionali, che restano comuni a tutte le unità abitative sino a collaudo e rilascio della conformità Edilizia/Abitabilità, mentre il costo delle eventuali opere murarie andrà attribuito a ciascuna U.I. per quanto in essa occorrerà intervenire all'esito della pratica di sanatoria.

Il costo complessivo per l'elaborazione, presentazione e gestione della pratica sino

alla conclusione può essere indicativamente quantificato in € 10.000,00; mentre non può essere quantificato il costo di eventuali interventi edilizi di ripristino correlati alle risultanze e all'esito della pratica.

- Gli importi riportati, sono puramente indicativi.

Considerata la costante evoluzione normativa, quotidianamente in divenire, e le tempistiche del procedimento di vendita di tutti i lotti, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonei aggiornamenti e verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, in riferimento alle modalità di regolarizzazione o ripristino delle opere difformi rispetto al titolo edilizio.

Riferito limitatamente a:

- La valutazione è stata fatta solo in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio e le misurazioni interne eseguite sono finalizzate alla sola redazione della stima, dunque inadeguate a gestire la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale che dovrà essere effettuata con precisione centimetrica, come attualmente disposto dal competente Uff. Tecnico del Comune di Rimini.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La situazione descritta nelle planimetrie catastali riporta una distribuzione coerente con la planimetria del condono L 47/85, a suo tempo presentata dalla precedente proprietà, mai aggiornate a seguito degli interventi di ristrutturazione.

L'attuale assetto distributivo coincide solo in parte con la precedente situazione e le diverse unità catastali del piano terra andranno fuse in una unica U.I.

Per le trasformazioni introdotte nell'intervento di ristrutturazione edilizia condotto dall'esecutato dal 2009 ad oggi non sono stati presentati gli aggiornamenti catastali richiesti, che andranno eseguiti dalla procedura, su richiesta del precedente e autorizzazione del Giudice.

Regolarizzabili mediante presentazione Frazionamento e aggiornamento catastale DOCFA, con un costo ipotizzabile di euro 1.200,00 complessivi, oltre codifica e spese, precisato che per eseguire l'aggiornamento è necessario un rilievo interno più accurato, considerate le importanti masse murarie e l'articolazione complessa dei vani, per ulteriori € 200,00/U.I.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xx c.f. XX proprietario dal 08/10/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Tabacchi Mario notaio in Rimini in data 08/10/2008 ai nn. 46528/16430 trascritto a Rimini in data 16/10/2008 ai nn. R.part. 9106 R.gen.15965

6.2 Precedenti proprietari:

Xx c.f. xx proprietario da data antecedente al ventennio al 08/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Ugo Trombetti notaio in Rimini in data 07/06/1965 ai nn. 4629 trascritto a Forlì in data 19/06/1965 ai nn. R.part. 4629

Riferito limitatamente a: L'ATTO COMPRENDE ALTRI BENI OLTRE CHE L'U.IMM. DISTINTA AL NCEU fG.139 MAPP.58 SUB 6. Atto di Donazione del 12/05/2008 Rep.46210/16195 presso Notaio Tabacchi Reg. part. 5015, R.g. 8554 col quale viene trasferito l'usufrutto dalla Sig. xx C.F. xx riferita ai sub -1/2/3 (mappale 58), al sig. Xx c.f. xx, che diventa proprietario in piena ed esclusiva proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

P.E. n. 339/16 per lavori di Realizzazione di recinzione corte comune BCNC sub 10 intestata a Xx c.f. XX. SCIA presentata in data 23/02/2016- n. prot. 36365

P.E. n. 722/09 per lavori di Ristrutturazione restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso intestata a Xx c.f. XX.

DIA presentata in data 16/07/2009- n. prot. 117299

P.E. n. 7763/09 Autorizzazione sismica presentata in data 15/05/2009- n. prot. 79522

P.E. n. 432/08 per lavori di Modifiche interne ed estetiche corpo scala intestata a Xx c.f. xx. DIA in Sanatoria presentata in data 13/02/2008

P.E. n. 17291/06 per lavori di ampliamento sottotetto con altezze superiori a 1.80 intestata a Xx c.f. xx. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 11/10/2006- n. prot. 171012

P.E. n. 559/78 per lavori di Risanamento ampliamento e ristrutturazione intestata a Xx c.f. xx. Concessione Edilizia rilasciata in data 26/05/1979- n. prot. 529/78

Descrizione **appartamento/magazzini** di cui al punto **A**

L'appartamento, identificato con i vani in angolo ex osteria, dispone di un'ampio vano di soggiorno dotato di camino e attacco per stufa, dal quale si accede ai restanti locali disimpegno posti sul retro.

La camera da letto, non più accessibile dal soggiorno, è stata collegata al corridoio disimpegno facente parte della zona magazzino (ex. Sub.5) tramite un nuovo varco murario non presente in progetto, fondendo in tal modo la superficie abitativa con le restanti porzioni ad uso magazzino.

Il vano autormessa previsto nel titolo edilizio è stato trasformato eliminando la porta di accesso carrabile, sostituito con una finestra..

L'ampio vano ad uso deposito di circa mq 50, ricavato fondendo parte del sub. 3 con il sub. 5, è di grande impatto, arioso e luminoso, con soffitto in legno sostenuto da capriate, nel quale sono presenti anche gli attacchi di cucina e tutti i servizi propri dell'abitazione, al quale è collegato un altro vano ad uso deposito, con accesso dall'esterno. Nelle U.I. non risultano installate le porte interne. I pavimenti ceramici simil cotto, sono nuovi e in ottime condizioni.

Si osservano tracce di umidità seppur limitate ad alcuni punti, nonostante gli importanti interventi di consolidamento e impermeabilizzazione eseguiti, che andranno risolti con nuovi e appropriati interventi. L'appartamento dispone di allacci autonomi alla rete elettrica/idrica e gas;

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale a gas, servita da rete pubblica.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **237**

L'edificio è di antica costruzione ed è stato ristrutturato nel 2009/2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 33-di interno, con altezza interna di circa mt 3.20.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC -RUE vigente: in forza di Delibera di C.C. n.66 del 29/03/2011.

Testo modificato con emendamenti approvati dal C.C. nella seduta del 21/03/2011;

L'immobile è identificato nella zona CAPO 14- TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: Art. 78 - Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)

1. Ghetti di impianto storico:

a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento della sagoma esistente, o l'eventuale riduzione;

d) non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE:.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
(Sub.1/2/5) Appartamento/Magazzino P.T.				
Ing. Soggiorno z.c.	Sup. reale netta	34,91	1,00	34,91
Corridoio Disimpegno	Sup. reale netta	7,08	1,00	7,08
Lavanderia (Bagno)	Sup. reale netta	3,44	1,00	3,44
Rip. (cucina)	Sup. reale netta	12,01	1,00	12,01

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Letto 1	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
garage (Ripostiglio)	Sup. reale netta	20,82	0,60	12,49
Cantina	Sup. reale netta	10,50	0,35	3,67
Rip. (Disimpegno)	Sup. reale netta	1,74	0,60	1,04
Deposito (Ufficio)	Sup. reale netta	17,20	0,60	10,32
Deposito (Ufficio)	Sup. reale netta	50,20	0,60	30,12
Lavanderia (Bagno)	Sup. reale netta	4,25	0,60	2,55
<i>Calpestabile Tot.</i>	Sup. reale netta	<i>176,15</i>		
Muri	Sup. reale netta	60,58	1,10	66,64
	Sup. reale netta	236,73		198,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera e laterizio, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: tamburato in legno, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: legna, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, attraverso il Metodo del Confronto di Mercato, basato sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, confrontando le compravendite e/o le offerte di immobili simili presenti sul libero mercato, con indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti di seguito precisate.

L'andamento del mercato accenna ad una ripresa nel numero delle vendite, registrando all'opposto una contrazione ulteriore e significativa dei prezzi. La zona è posta a meno di 2 km dalla S.S. 72 Consolare Rimini San Marino, è raggiungibile facilmente ed è ben inserita nel ridosso del campanile della Chiesa di Sant'Aquilina e paesaggistico della collina di Covignano, seppure periferica rispetto alla zona di maggior pregio.

Il fabbricato è parte di una zona "ghetto", di origine storica con presenza di fabbricati tipici dell'ambito rurale, con murature a sacco, recentemente ristrutturato al nuovo, con finiture di qualità.

A fronte dell'ampiezza delle superfici, della collocazione urbana e dell'incerto e non quantificabile, in questa sede, costo degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione degli abusi presenti, si apprezza la qualità complessiva delle finiture, la panoramicità

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

dell'appartamento e l'ampiezza dello scoperto di tipo condominiale (b.c.n.c.) di mq 1.900, suscettibile di molteplici usi, che rendono il compendio immobiliare godibile e appetibile oltre il livello ordinario dei fabbricati in vendita attualmente presenti nella zona. Ispettionate le banche dati si constata che i valori OMI di riferimento si collocano tra un minimo di € 1.900.00 e € 2.650.00 al mq, determinando la seguente valutazione:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI OMI	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.900	€ 2.650
Sub. 1/2/3/5	198,28	€ 376.729,91	€ 525.439,09

Analogamente il Borsino Immobiliare riporta valori compresi tra €1.901 ed €2.749, determinando la seguente valutazione:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO - VALORI B.I.	mq	€/mq Min - Max	
		€ 1.901	€ 2.749
Sub. 1/2/3/5	198,28	€ 376.928,19	€ 545.068,70

Assumendo quale base di calcolo l'importo annuo di locazione indicato dall'OMI, in applicazione della formula di stima per capitalizzazione dei redditi, con r 4,5% (Nomisma), otteniamo i seguenti valori:

VALORE DI LOCAZIONE - VALORI OMI -	mq	€/mq Min - Max		V. Locazione Annuo	
		€ 5,90	€ 8,90	Min	Max
Sub. 1/2/3/5	198,28	€ 1.169,85	€ 1.764,68	€ 14.038,15	€ 21.176,19

Le informazioni reperite sul mercato conducono ad valori decisamente inferiori, per immobili di maggiore vetustà e minore qualità costruttiva nell'intorno, non avendo reperito offerte comparabili.

Tenuto conto degli interventi edilizi che occorrerà eseguire per regolarizzare l'edificio e completare i lavori, i costi incerti della sanatoria che occorrerà presentare, non potendosi indicare un costo neppure di massima in quanto frutto di un esame complessivo sull'intero fabbricato, con oneri e sanzioni che andranno quantificati dagli uffici competenti, si ritiene congruo attribuire un valore di circa €/mq 1.700.00, assegnando un coefficiente di merito negativo di circa il 7%, con un valore unitario del compendio di **€/mq 1.600,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Borsino Immobiliare, conoscenza diretta dell'estimatore riferita ad immobili simili nella zona in esame.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento/magazzini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
(Sub.1/2/5) Appartamento/Magazzino P.T.	198,28	€ 1.600,00	€ 317.246,41

- Valore corpo:	€ 317.246,41
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 317.246,41
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 317.246,41

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento/magazzini	237	€ 317.246,41	€ 317.246,41

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

Perito: Arch. Aurelio Lucarelli

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 31.724,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, da quantificarsi come quota parte per U.I. (ved. punto 4.3.1./4.3.2.):	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.005,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 285.521,62

IN CIFRA TONDA € 285.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. 0 Relazione fotografica
2. 0 Documentazione catastale
3. 0 Documentazione Agenzia del Territorio
4. 0 Documentazione edilizia
5. 0 Altra documentazione

Relazione lotto 003 creata in data 18/01/2023
Codice documento: E118-17-000173-003

il perito
Arch. Aurelio Lucarelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Letizia Bocchini
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Aurelio Lucarelli