

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. N. 39/2023

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode Giudiziario Avv. Stefania Aceto

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Flavia Petitti
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 647
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini 71
C.F. PTTMFL78E47H294B*

*con studio in Rimini
cellulare: 393/5450746
email: mariaflavia.petitti@archiworldpec.it*

01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di appartamento sito al piano primo con annessi al piano interrato e sottotetto.

L'immobile è sito nel Comune di Novafeltria (RN), frazione Torricella, in **Via Ca' del Vento n. 296** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune (F137) sezione Novafeltria, con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436 - Qualità E.U. di Mq. 3.347, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui- partita speciale 1).

L'immobile è così composto:

- piano primo (sub 2): ingresso, studio, soggiorno, tinello e cucinotto, due bagni, disimpegno, tre camere per una superficie complessiva di circa **Mq. 174,50** (al lordo dei muri) oltre tre balconi per una superficie complessiva di circa **Mq. 39,00** (al lordo dei muri)
- piano sottotetto (sub 2): mansarda abitabile composta da soggiorno, cucina, bagno, due camere e zona sottotetto per una superficie complessiva di circa **Mq. 117,00** (al lordo dei muri)
- piano interrato (sub 2): due locali ad uso cantina per una superficie complessiva di circa **Mq. 138,00** (al lordo dei muri)

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 284,15** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data **04/03/2024** e in data **26/04/2024**.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- Abitazione: intestata **1/1** alla Soc. xxxxxxxx (xxxxxxx) sede in Novafeltria (RN) - Foglio di mappa n. 17, Particella n. 436, **Subalterno n. 2**, Z.C. 1, Categoria A/2 abitazione di tipo civile, Classe 1, Consistenza **9,5 vani** Dati di Superficie Totale **252 mq**, Totale escluse arre scoperte b) 243 mq Piano S1-T - 1-2, Rendita Catastale €. 490,63.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.10) part. 579,581,658,408,518, strada pubblica salvo altri;
- Parti comuni:
- Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436:
 - Subalterno **n.7** B.C.N.C. (Centrale termica e corte comune al piano terra ai sub dal 2 al 5), **n.8** B.C.N.C. (vano scala comune ai sub 2 e 3) e **n. 10** B.C.N.C. (corte comune al piano terra ai sub. 2,3,4,5,6 e 9) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

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

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n.

436- Subalterno n. 2, elenco subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 14/05/2024 (**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**);

- ispezione ipotecaria a nome di xxxxxxxx, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3 Lotto 01-02**);

Storia catastale:4

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Novafeltria (PS), con variazione territoriale del 03/08/2009 in atti dal **04/06/2018** ai sensi della Legge 117 del 03/08/2009: il comune di Novafeltria (F137) proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino è stato trasferito all'UP di Rimini (n. 1048/2018).

In data **28/05/2019** effettuata variazione toponomastica d'ufficio (n.5154.1/2019) pratica n. RN0027649 in atti dal 28/05/2019;

02 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore è una società di capitale con data inizio attività il 01/03/2016 Codice fiscale del debitore esecutato, come risultante dalla documentazione ex art. 567 Cpc in atti xxxxx p.iva xxxxxxxxxxxx sede in Novafeltria;

ALLEGATO N. 5 Lotto 01 altra documentazione (visura ordinaria).

03 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona artigianale periferica ubicata in Località Ca' del Vento vicino la Statale Sp 258, traffico scarso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: centro abitato di Novafeltria a Km. 3 e Pennabilli a Km. 8,5;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Marecchia e Valmarecchia;

Collegamenti pubblici (Km.): bus (0,1 km), Statale SP258 (0,1 km), Aeroporto di Rimini (24 km);

04 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 26/04/2024, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra xxxxxxxx in forza di contratto di locazione n. 002773 serie 3T codice identificativo TG32IT002773000FF registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) il 07/04/2021 le parti rinegoziano il canone con decorrenza dal 01/12/2023 fino al termine del contratto di locazione del 31/03/2025. Si intenderà rinnovato di altri 4 anni in mancanza di disdetta da ambo le parti da recapitare mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza e canone annuale di locazione pari a 600,00 euro da corrispondersi in rate mensili di 50,00 euro.

N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini -

Ufficio Territoriale è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

05 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e aspesse dell'aggiudicatario

5.2.1 Iscrizioni

-ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxx sede in Rimini contro a xxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà a firma di Ecuba Francesca in data 26/06/2019 repertorio 84781/26806 trascritto in data 17/09/2019 RG 5120- RP 597

Importo ipoteca: €. 200.000,00

Importo capitale: €. 100.000,00

5.2.2 Pignoramenti:

-pignoramento a favore di xxxxxxxx con sede in Cesena contro xxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà a firma del Tribunale di Rimini in data 01/03/2023 rep. N.583 trascritto a Urbino in data 13/03/2023 al n. 1164 R.P. – n. 1484 R.G;

Quadro D: "Atto di pignoramento immobiliare richiesto dalla xxxxxxxx su immobili di piena proprietà della società xxxxxxxx corrente in Novafeltria (RN) Via Torricella n.296 iscritta presso il registro delle imprese di Rimini c.f. xxxxxxxx costitutivi da appartamento, da un negozio oltre le quote spettanti agli intestatari dei beni suindicati sui beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati di Novafeltria con foglio 17 particella 436 subalterni 7,8 e 10."

5.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

5.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di € **329,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€. 100.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 15/05/2024 si veda l'ALLEGATO N. 3.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Novafeltria **sono state riscontrate le seguenti difformità**, tra lo stato di fatto degli immobili ed i titoli abilitativi autorizzati (Concessione edilizia n. 96/77, successiva variante n.2/80):

- a) non rappresentazione grafica negli elaborati del Piano interrato e della rampa d'accesso al Piano sottotetto;
- b) cambio d'uso della mansarda ad uso abitativo;
- c) realizzazione di tramezzi nel piano sottotetto;

Dall'esame della documentazione edilizia non risultano rappresentati negli elaborati il Piano interrato e la rampa di accesso al piano sottotetto (mansarda), nella relazione sottoscritta dall'Ufficiale Sanitario allegata all'abitabilità n.15/80 non viene rilevata ma neanche contestata, la planimetria catastale depositata in data 22/01/1981 rappresentata entrambi i piani. Si rimanda alla Tolleranza dell'art 19 ter della Legge 23/2004: *"Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge....."*.

La difformità punto c) può essere regolarizzata con la presentazione di una Cila in sanatoria per modifiche interne. mentre il punto b) devono essere demoliti gli impianti e il servizio igienico e ripristinato l'uso legittimato

Si evidenzia che ai sensi della norma del programma di fabbricazione era previsto un solo alloggio, mentre il titolo edilizio autorizzato ne prevede due.

Costi da sostenere

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

- | | |
|--|---|
| - pratica edilizia: Comunicazione inizio lavori Asseverata (CILA) in sanatoria (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge): | <i>diritti segreteria: 100,00 €</i>
<i>sanzione: 1.032,00 €</i>
<i>onorario tecnico: 1.500,00 €</i> |
| - costi demolizione - (spese, ecc.) | 2.000,00 € |
| per complessivi: | = 4.632,00 € |

N.B.:

1.) **gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.**

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;

2.) **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**

3.) **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche rispetto i fabbricati limitrofi.**

5.3.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

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

Le difformità riscontrate sono rilevanti ai fini catastali occorre un aggiornamento della planimetria catastale per dei costi stimabili in €. 500,00 oltre ad oneri di Legge.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E.

5.3.3 Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

06 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è possibile accertare eventuali spese straordinarie ed ordinarie annue di gestione immobile in quanto non è previsto un amministratore di condominio per tale tipologia.

N.B.: condominio non costituito.

07 A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

08 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxxx p.iva xxxxxxxx dal 09/07/2019 ad oggi per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxxx a firma del Tribunale di Pesaro del 09/07/2019 REP 502/2019 trascritto in data 08/08/2019 RG 4609 RP 3412;

Precedenti proprietari:

xxxxxx dal 19/07/2005 al 09/07/2019 per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxxx e xxxxxxxx del 19/07/2005 Rep. 911 del Tribunale di Pesaro trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pesaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 28/7/2005 RG 6018 RP 3121;

xxxxxx dal 27/10/1977 al 28/07/2005 in forza di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Giglioli del 8 novembre 1977 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 4685 RP 3703 del 10/11/1977 e xxxxxxxxxxxx (coniugi in regime di comunione legale dei beni) dal 06/07/1990 al 28/07/2005 in forza di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Giglioli del 6/7/1990 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 3240 RP 2461 del 13/07/1990;

09 PRATICHE EDILIZIE

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

- P.E. - 96/77 Concessione edilizia per costruzione di un edificio industriale intestato al Sig. xxxxxx rilasciata in data 10/05/1977;

- P.E. - 2/80 Concessione edilizia in variante al Progetto 96/77 per variante estetica al

fabbricato artigianale intestato al Sig. xxxxxxxxxxxx rilasciata in data 18/02/1980;
Abitabilità n.15/80 per fabbricato di nuova costruzione ad uso edificio industriale con abitazione civile di due piani e 11 vani del 26/05/1980;
(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Appartamento piano primo

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di immobile destinato a civile abitazione sito al primo piano.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso lo scoperto comune posto sul fronte ed un vano salo comune.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1980 ha una struttura portante i c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio che costituisce la finitura esterna, si trova in un mediocre stato di manutenzione, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e risultano degradati.

Il fabbricato è stato edificato su due piani fuori terra, oltre al piano interrato e sottotetto, ed è composto da 5 (cinque) unità immobiliari precisamente un negozio, due laboratori, e due abitazioni, oltre gli accessori.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ha un'altezza interna pari a 2,83 mt.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Novafeltria, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 23/11/2017**, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

ASP_CC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilevo comunale

Art. 5.7 delle norme di PSC Ambiti specializzati per attività produttive comunali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Novafeltria che obblighi a mantenere la pertinenzialità delle unità immobiliari adibite a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - Piano Primo	Sup. reale lorda	174,50	1,00	174,50
Abitazione - Piano Sottotetto	Sup. reale lorda	117,00	0,50	58,50
Terrazzi/Balcone- Piano Primo	Sup. reale lorda	39,00	0,25	9,75
Abitazione - Piano Interrato	Sup. reale lorda	138,00	0,30	41,40
	Sup. reale lorda		/	284,15

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Copertura e manto:

Cornicioni:

Pareti esterne:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune:

Pavim. esterna:

Portone di ingresso:

Infissi esterni:

Pavim. Interna:

Impianti:

Citofonico:

Gas:

Allarme:

Elettrico:

Idrico:

Termico:

Condizionamento:

Fognatura:

tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti

tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: scarse

materiale: blocchi di laterizio, coibentazione: nessuna, rivestimento: nessuno, condizioni: scarse

tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: non automatizzata, condizioni: sufficienti

ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti

tipologia: portone, legno condizioni: sufficienti

tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: scarse
materiale: ceramica/marmettoni/parquet, condizioni: sufficienti

tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

non presente

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: caldaia centralizzata non in funzione, presente stufa a legna, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata

non presente

tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

N.B.: le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate, la varietà dei materiali impiegati e le diverse epoche di costruzione del fabbricato, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda comunque ad una visione diretta sul posto.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Appartamento piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Disimpegno/Ingresso	16,80	2,70	Int.	Sufficienti
Studio	12,56	2,70	W	Sufficienti
Soggiorno	27,32	2,70	N	Sufficienti
Cucina	14,44	2,70	E	Sufficienti
Tinello	8,01	2,70	E	Sufficienti
Bagno 1	4,88	2,70	E	Sufficienti
Disimpegno	13,69	2,70	Int.	Sufficienti
Camera 1	18,46	2,70	E	Sufficienti
Camera 2	13,28	2,70	E	Sufficienti
Camera 3	17,02	2,70	S	Sufficienti
Bagno 2	8,12	2,70	E	Sufficienti
Balcone 1-2-3	39,00	//	E-N-S	Sufficienti
Totale	193,58			
Mansarda Piano sottotetto				
Soggiorno/cucina	68,50	1,25 – 2,78	S-W	Sufficienti
Camera 1	21,60	1,25 – 2,78	N	Sufficienti
Camera 2	13,00	1,25 – 2,78	E	Sufficienti
Bagno	6,30	1,25 – 2,78	S	Sufficienti
Totale	109,40			
Locali Piano Interrato				
Cantina	51,80	3,00	Int.	Scarse
Cantina	52,90	3,00	Int.	Scarse
Disimpegno	15,60	3,00	Int.	Scarse
Totale	120,30			

Per la documentazione fotografica si veda l'ALLEGATO N. 1 Lotto 01

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'ALLEGATO N. 2 Lotto 02

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle

seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione in generale scarso, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. L'indagine di mercato ha evidenziato una scarsa trattativa di compra- vendita per la tipologia di immobile.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq. 550,00 di superficie commerciale.

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 284,15

10.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Novafeltria: Zona Rurale/Non urbanizzata Tipologia prevalente: non presente Abitazioni civili Destinazione: Residenziale in fascia media - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 641,00 ad un massimo di €/Mq. 1.068,00 (valore medio di €/Mq. 854,00).

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2023 - Comune di: Bellaria Novafeltria - Zona: centro - Tipo destinazione: Abitazioni da ristrutturare- Valore di mercato: Da un minimo di €/Mq. 500,00 ad un massimo di €/Mq. 700,00;

- **O.M.I. 2° semestre anno 2023 - Comune di: Novafeltria - Fascia/Zona Extraurbana/agricola/Pedemontana scarsamente insediata Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. 780,00 ad un massimo di €/Mq. 1.100,00**

10.3. Valutazione corpi

A. Appartamento Piano Primo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione - Piano Primo	174,50	1,00	174,50
Abitazione - Piano Sottotetto	117,00	0,50	58,50

Terrazzi/Balcone- Piano Primo	39,00	0,25	9,75
Abitazione – Piano Interrato	138,00	0,30	41,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			284,15

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento con interrato e sottotetto	284,15	€. 550,00	€. 156.282,50
	284,15	€. 550,00	€. 156.282,50

-Valore a corpo:	€.	156.282,50
-Valore accessori:	€.	//
-Valore complessivo intero:	€.	156.282,50

Adeguamenti e correzioni della stima

..Valore intero:	€.	156.282,50
------------------	----	-------------------

- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	4.632,00
--	----	----------

-Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.)	€.	15.628,25
---	----	-----------

SOMMANO:	€.	136.022,25
-----------------	----	-------------------

Prezzo base d'asta del valore intero

-Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€.	136.000,00
--	----	-------------------

01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di laboratorio e negozio al piano terra e uffici al piano ammezzato.

L'immobile è sito nel Comune di Novafeltria (RN), frazione Torricella, in **Via Ca' del Vento n. 295-297** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune (F137) sezione Novafeltria, con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436 - Qualità E.U. di Mq. 3.347, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui- partita speciale 1).

L'immobile è così composto:

- piano terra (sub 4 e sub 5): allo stato attuale è costituita da un'unica unità composta da locali ad uso laboratorio artigianale-negozio con servizio igienico e ingresso per una superficie complessiva di circa **Mq. 215,00** (al lordo dei muri)
- piano ammezzato (sub 5): due uffici con servizio igienico per una superficie complessiva di circa **Mq. 71,00** (al lordo dei muri)

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 271,80** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 04/03//2024 e in data 26/04/2024.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- **Negozio:** intestata **1/1** alla soc. XXXXXXXX sede in Novafeltria (RN) - Foglio di mappa n. 17, Particella n. 436, **Subalterno n. 4**, Categoria C/1 Negozi e Botteghe, Classe 2, Consistenza **45,00 mq** Dati di Superficie Totale **55,00 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 453,19.
- **Laboratorio:** intestata **1/1** alla XXXXXXXX sede in Novafeltria (RN) - Foglio di mappa n. 17, Particella n. 436, **Subalterno n. 5**, Categoria C/3 Laboratori per arti e mestieri, Classe 2, Consistenza **206,00 mq** Dati di Superficie Totale **208 mq**, Piano T - 1, Rendita Catastale €. 436,20.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.10) part. 579,581,658,408,518, strada pubblica salvo altri;
- Parti comuni:
- Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436:
 - Subalterno **n.7** B.C.N.C. (Centrale termica e corte comune al piano terra ai sub dal 2 al 5), **n. 10** B.C.N.C. (corte comune al piano terra ai sub. 2,3,4,5,6 e 9) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 02**

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

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436- Subalterno n. 2, elenco subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 14/05/2024 (**ALLEGATO N. 2 Lotto 02**);
- ispezione ipotecaria a nome di XXXXXXXXXX presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3 Lotto 01-02**);

Storia catastale:4

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Novafeltria (PS), con variazione territoriale del 03/08/2009 in atti dal **04/06/2018** ai sensi della Legge 117 del 03/08/2009: il comune di Novafeltria (F137) proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino è stato trasferito all'UP di Rimini (n. 1048/2018).

In data **28/05/2019** effettuata variazione toponomastica d'ufficio (n.5154.1/2019) pratica n. RN0027649 in atti dal 28/05/2019;

02 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore è una società di capitale con data inizio attività il 01/03/2016 Codice fiscale del debitore esecutato, come risultante dalla documentazione ex art. 567 Cpc in atti: .xxxxxxxxx sede in Novafeltria;

ALLEGATO N. 5 Lotto 02: altra documentazione (visura ordinaria).

03 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona artigianale periferica ubicata in Località Ca' del Vento vicino la Statale Sp 258, traffico scarso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: centro abitato di Novafeltria a Km. 3 e Pennabilli a Km. 8,5;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Marecchia e Valmarecchia;

Collegamenti pubblici (Km.): bus (0,1 km), Statale SP258 (0,1 km), Aeroporto di Rimini (24 km);

04 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 26/04/2024, l'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla comunicazione rilasciata dall'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere. N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

05 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.5 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
5.1.6 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
5.1.7 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**
5.1.8 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e aspesse dell'aggiudicatario

5.2.1 Iscrizioni

-ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxx sede in Rimini contro a xxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà a firma di Ecuba Francesca in data 26/06/2019 repertorio 84781/26806 trascritto in data 17/09/2019 RG 5120- RP 597

Importo ipoteca: €. 200.000,00

Importo capitale: €. 100.000,00

5.2.2 Pignoramenti:

-pignoramento a favore di xxxxxxxx con sede in Cesena contro xxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà a firma del Tribunale di Rimini in data 01/03/2023 rep. N.583 trascritto a Urbino in data 13/03/2023 al n. 1164 R.P. – n. 1484 R.G;

Quadro D: “Atto di pignoramento immobiliare richiesto dalla xxxxxxx su immobili di piena proprietà della società xxxxxxx corrente in Novafeltria (RN) Via Torricella n.296 iscritta presso il registro delle imprese di Rimini c.f. xxxxxxx costitutivi da appartamento, da un negozio oltre le quote spettanti agli intestatari dei beni suindicati sui beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati di Novafeltria con foglio 17 particella 436 subalterni 7,8 e 10.”

5.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

5.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di € **329,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€. 100.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 15/05/2024 si veda l'ALLEGATO N. 3.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Novafeltria **sono state riscontrate le seguenti difformità**, tra lo stato di fatto degli immobili ed i titoli abilitativi autorizzati (Concessione edilizia n. 96/77, successiva variante n.2/80, Concessione edilizia n 43/88):

a) non realizzazione del servizio igienico e delle pareti divisorie del negozio identificato con il sub4.

b) realizzazione di un soppalco in ferro

c) realizzazione di un capanno esterno in lamiera

La proprietà, sebbene divisa catastalmente in due unità immobiliari, allo stato attuale è costituita da un'unica unità in quanto non risultano realizzate i tramezzi che identificano l'unità del negozio e il servizio igienico con antibagno il negozio, di fatto il negozio risulta fuso con il laboratorio.

La difformità punto a) può essere regolarizzata con la presentazione di una Cila in sanatoria mentre quelle ai punti b) e c) dovranno essere demolite.

Si evidenzia che ai sensi della norma del programma di fabbricazione era previsto un solo alloggio, mentre il titolo edilizio autorizzato ne prevede due.

Costi da sostenere

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

- pratica edilizia: Comunicazione inizio lavori Asseverata **(CILA) in sanatoria** (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge):
- costi demolizione - (spese, ecc.)

diritti segreteria: 100,00 €

sanzione: 1.032,00 €

onorario tecnico: 1.500,00 €

3.000,00 €

per complessivi:

= 5.632,00 €

N.B.:

1.) **gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.**

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;

2.) **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**

3.) **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche rispetto i fabbricati limitrofi.**

5.3.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **sono state riscontrate difformità**, tra il reale stato di fatto degli immobili e la planimetria catastale depositata del sub. 4 (negozio).

Le difformità riscontrate sono rilevanti ai fini catastali occorre un aggiornamento della planimetria catastale per dei costi stimabili in €. **500,00** oltre ad oneri di Legge.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale

aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E.

5.3.3 Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

06 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è possibile accertare eventuali spese straordinarie ed ordinarie annue di gestione immobile in quanto non è previsto un amministratore di condominio per tale tipologia.

N.B.: condominio non costituito.

07 A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

08 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxxx dal **18/07/2019 ad oggi** per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxxx a firma del Tribunale di Pesaro del 18/07/2019 REP 539/2019 trascritto in data 08/08/2019 RG 4610RP 3413;

Precedenti proprietari:

xxxxxxx dal **10/05/2006 al 18/07/2019** per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxxx del 10/05/2006 Rep. 528/6 del Tribunale di Pesaro trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pesaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 25/05/2006 RG 4418 RP 2220;

xxxxx dal **27/10/1977 al 10/05/2006** in forza di compravendita a firma del Notaio xxxxx del 8 novembre 1977 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 4685 RP 3703 del 10/11/1977 e xxxxxxxx (coniugi in regime di comunione legale dei beni) dal **06/07/1990 al 28/07/2005** in forza di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Giglioli del 6/7/1990 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 3240 RP 2461 del 13/07/1990;

09 PRATICHE EDILIZIE

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

- **P.E. - 96/77** Concessione edilizia per costruzione di un edificio industriale intestato al Sig. xxxxx rilasciata in data 10/05/1977;
 - **P.E. - 2/80** Concessione edilizia in variante al Progetto 96/77 per variante estetica al fabbricato artigianale intestato al xxxxxxxx rilasciata in data 18/02/1980;
 - **P.E. - 43 / 88** Concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso da attività artigianale a commerciale intestato al Sig. xxxxx rilasciata in data 11/08/1988;
 - **Abitabilità n.15/80** per fabbricato di nuova costruzione ad uso edificio industriale con abitazione civile di due piani e 11 vani del 26/05/1980;
- (ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia**

Descrizione **Laboratorio e negozio al piano terra e uffici al piano ammezzato.**

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1 di Laboratorio e negozio al piano terra e uffici al piano ammezzato.**

La proprietà, sebbene divisa catastalmente in due unità immobiliari, allo stato attuale è costituita da un'unica unità in quanto il negozio (sub4) è stato fuso con il laboratorio (sub 5).

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso lo scoperto comune posto sul fronte.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1980 ha una struttura portante i.c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio che costituisce la finitura esterna, si trova in un mediocre stato di manutenzione, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e risultano degradati.

Il fabbricato è stato edificato su due piani fuori terra, oltre al piano interrato e sottotetto, ed è composto da 5 (cinque) unità immobiliari precisamente un negozio, due laboratori, e due abitazioni, oltre gli accessori.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Novafeltria, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 23/11/2017**, l'immobile è ricompreso nel "Territorio urbanizzato" e ricade in:

ASP_CC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Art. 5.7 delle norme di PSC Ambiti specializzati per attività produttive comunali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Novafeltria che obblighi a mantenere la pertinenzialità delle unità immobiliari adibite a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio/Negozio - Piano terra	Sup. reale lorda	215,00	1,00	215,00
Uffici Laboratorio - Piano ammezzato	Sup. reale lorda	71,00	0,80	56,80
	Sup. reale lorda		/	271,80

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Solai:

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti

Copertura e manto:

tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti

Cornicioni:

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: scarse

Pareti esterne:

materiale: blocchi di laterizio, coibentazione: nessuna, rivestimento:nessuno, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: non automatizzata, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. esterna:</i>	ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone, vetro e saracinesca condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta battente, legno, protezione: grate in ferro, condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica/marmittoni condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia centralizzata non in funzione, presente stufa a legna, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

N.B.: le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate, la varietà dei materiali impiegati e le diverse epoche di costruzione del fabbricato, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda comunque ad una visione diretta sul posto.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Laboratorio piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	22,72	5,40	W	Sufficienti
Laboratorio Artigianale	88,10	5,40	W	Sufficienti
Ufficio	28,40	2,70	S	Sufficienti
Disimpegno	2,00	2,70	W	Sufficienti
Antibagno	2,70	2,70	Int.	Sufficienti
Bagno	3,30	2,70	S	Sufficienti
Negozi piano terra				
Negozi	49,00	5,40	N	Sufficienti
Laboratorio uffici piano				

ammezzato				
Ufficio 1	22,75	2,37	S	Sufficienti
Ufficio 2	33,00	2,37	W	Sufficienti
Ingresso	2,10	2,37	Int.	Sufficienti
Antibagno	3,00	2,37	Int.	Sufficienti
Bagno	3,00	2,37	S	Sufficienti
TOTALE	260,07			

Per la documentazione fotografica si veda l'ALLEGATO N. 1 Lotto 01

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'ALLEGATO N. 2 Lotto 02

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.2 Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione in generale scarso, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. L'indagine di mercato ha evidenziato una scarsa trattativa di compra-vendita per la tipologia di immobile.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 550,00** di superficie commerciale per ufficio e **€/Mq. 230,00** di superficie commerciale per Laboratorio/Negozio

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 271,80

10.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Novafeltria:

Zona Rurale/Non urbanizzata Tipologia prevalente: non presente Laboratori -
Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **234,00** ad un massimo di €/Mq. **497,00** (valore medio di €/Mq. **366,00**) e Uffici Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **573,00** ad un massimo di €/Mq. **901,00** (valore medio di €/Mq. **737,00**)

- O.M.I. 2° semestre anno 2023 - Comune di: Novafeltria – Non rilevato.

10.3. Valutazione corpi

A. Laboratorio/Negozio - Piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Laboratorio/Negozio - Piano terra	215,00	1,00	215,00
Uffici Laboratorio - Piano ammezzato	71,00	0,80	56,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			271,80

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Laboratorio e negozio al piano terra	215,00	€. 230,00	€. 49.450,00
Uffici Laboratorio – Piano ammezzato	56,80	€. 550,00	€.31.240,00
	271,80		€. 80.690,00

-Valore a corpo:	€.	80.690,00
-Valore accessori:	€.	//
-Valore complessivo intero:	€.	80.690,00

Adeguaenti e correzioni della stima

-Valore intero:	€.	80.690,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:		amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.)
-Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni		

€. 5.632,00



SOMMANO:

Prezzo base d'asta del valore intero

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

€. 8.069,00



€. **67.552,00**

€. **67.500,00**



La presente relazione si compone di pagine 21, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 24

Lotto 02: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 12.

02 Allegato Lotto 01: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) elenco subalterni- 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 4) planimetria sub.2

Lotto 02: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) elenco subalterni- 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 4) planimetria sub. 4 e 5

03 Allegato Lotto 01/02: Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome xxxxx dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini

04 Allegato Lotto 01: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi

Lotto 02: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi

05 Allegato Lotto 01: Altra documentazione: 1) Visura ordinaria società di capitale xxxxxx - 2) decreto di trasferimento 3) contratto di locazione

Lotto 02: Altra documentazione: 1) Visura ordinaria società di capitale xxxxxx - 2) decreto di trasferimento

Rimini 05/06/2024



Il Perito: Arch. Maria Flavia Petitti

