

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



contro



N. 117/2023 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

(AGGIORNAMENTO 01)

Tecnico incaricato: Ing. Luciano Maltoni
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 557/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MLTLCN66T13H294P - P.Iva 02109370417

con studio in:

sede legale a San Leo (RN) Via Gramsci n. 41
seconda sede a Rimini (RN) Viale Matteotti n. 48
telefono: 0541923933
cellulare: 3382178279
e-mail: progema2002@gmail.com

Rimini (RN), Via Maceri n 11
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto di piena proprietà di compendio costituito da n. 4 unità immobiliari (di cui una ad uso residenziale, una ad uso soffitta, due ad uso ripostiglio/deposito) e da n. 2 frustoli di terreno, ubicato nel Comune di Rimini (RN) in Via Maceri n. 11.

Il compendio in oggetto risulta così costituito:

- n. 2 unità immobiliari (di seguito individuate come "CORPO A"), di cui una ad uso abitativo e una ad uso soffitta, facenti parte di un più ampio edificio colonico che ospita altre unità immobiliari di altra Proprietà;
- n. 2 unità immobiliari (di seguito individuate come "CORPO B"), ad uso ripostiglio e deposito, facenti parte di un unico edificio di recente costruzione;
- n. 2 frustoli di terreno (di seguito individuati rispettivamente come "TERRENO T1" e "TERRENO T2") posti sulla strada (Via Maceri) che consente il raggiungimento delle unità immobiliari sopra individuate.

Relativamente al "CORPO A", al "CORPO B" e al "TERRENO T1" il diritto è di **piena e intera proprietà per la quota di 1/1**, mentre relativamente al "TERRENO T2" il diritto è di **piena proprietà per la quota indivisa di 1/3**.

Il compendio immobiliare è ubicato nella periferia della cittadina di Rimini (RN), più precisamente nella zona di prima campagna in prossimità della Strada Statale n. 72 Consolare Rimini-San Marino, del Torrente Ausa e della ex ferrovia Rimini-San Marino.

Il "CORPO A" ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli: piano terra (individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 25 Sub. 16) e piano secondo (sottotetto individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 25 Sub. 23). Completano il "CORPO A" i diritti sulle parti comuni.

Il "CORPO A" risulta catastalmente costituito come di seguito descritto.

- Piano terra (Sub. 16): soggiorno, cucina, n. 4 camere, corridoio di disimpegno, bagno e wc doccia.
- Piano secondo di sottotetto (Sub. 23): n. 2 soffitte.

Il "CORPO B" ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano primo e piano secondo di sottotetto): si compone di due unità immobiliari separate da una parete centrale che le suddivide, guardando il fronte principale di ingresso dalla Via Maceri, nella parte di destra (individuata a catasto al Foglio 142 Mappale 661 Sub. 1) e nella parte di sinistra (sottotetto individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 661 Sub. 2). Completano il "CORPO B" i diritti sulle parti comuni.

Il "CORPO B" (Sub. 1) risulta catastalmente costituito come di seguito descritto.

- Piano interrato: n. 4 ripostigli.
- Piano terra: n. 2 depositi, bagno, terrazzo (sul fronte principale) e loggia (sul retro).
- Piano primo (sottotetto): n. 4 ripostigli.

Il "CORPO B" (Sub. 2) risulta catastalmente costituito come di seguito descritto.

- Piano interrato: n. 4 ripostigli.
- Piano terra: n. 3 depositi, disimpegno, terrazzo (sul fronte principale) e loggia (sul retro).
- Piano primo (sottotetto): n. 4 ripostigli.

I frustoli di terreno appartenenti al compendio immobiliare di che trattasi, individuati a catasto rispettivamente al Foglio 142 Particella 662 ("TERRENO T1") e al Foglio 142

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini
2/23

Particella 166 ("TERRENO T2"), sono parte di una strada privata che consente l'accesso ad altre Proprietà; non hanno, pertanto, fruibilità esclusiva in quanto non possono essere recintati: hanno, tuttavia, un valore intrinseco (seppure modesto) legato alla possibilità di "accorparli" ad altri terreni per raggiungere i requisiti dimensionali minimi necessari per la costituzione di aziende agricole.

Si precisa sin da ora che l'edificio di cui al "CORPO B" ha preso origine da un progetto che lo individua quale opera pertinenziale del "CORPO A"; si rileva, inoltre, che **nonostante la destinazione urbanistica e catastale di ripostigli e depositi, il "CORPO B" è attualmente rifinito e utilizzato ad uso abitativo**: vi trovano posto due appartamenti.

Completano il compendio i diritti sui beni comuni non censibili, meglio identificati nella documentazione catastale (Allegato 1A), rappresentati da:

- portico (Sub. 18-19-20), scala interna e vano caldaie (Sub. 25), corte (Sub. 26) per quel che riguarda il "CORPO A"
- scivolo / area di manovra / disimpegno (Sub. 3), corte (Sub. 5) per quel che riguarda il "CORPO B".

Si evidenzia che i beni comuni non censibili del "CORPO A" sono in condivisione con altre Proprietà non oggetto di pignoramento, mentre i beni comuni non censibili del "CORPO B" sono in condivisione tra i soli subalterni oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si compone di una parte di costruito che si sviluppa per una superficie commerciale equivalente (parametrizzata) lorda complessiva pari a circa mq. 335 e di una parte di terreni di superficie complessiva pari a mq. 328.

Il compendio è costituito dalle unità immobiliari così identificate al Catasto del comune di Rimini:

- Catasto Fabbricati ("CORPO A"): foglio 142 mappale 25, sub. 16, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita: € 386,83 (Via Maceri n. 11, piano terra).
- Catasto Fabbricati ("CORPO A"): foglio 142 mappale 25, sub. 23, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 m², superficie catastale 54 m², rendita: € 116,51 (Via Maceri n. 11, piano secondo).
- Catasto Fabbricati ("CORPO B"): foglio 142 mappale 661, sub. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 218 m², superficie catastale 224 m², rendita: € 698,04 (Via Maceri n. 11, piano interrato / terra / primo).
- Catasto Fabbricati ("CORPO B"): foglio 142 mappale 661, sub. 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 208 m², superficie catastale 210 m², rendita: € 666,02 (Via Maceri n. 11, piano interrato / terra / primo).
- Catasto Terreni ("TERRENO T1"): foglio 142 mappale 662, qualità seminativo, classe 2 superficie 288 m², reddito domenicale: € 2,03 - reddito agrario: € 2,01.
- Catasto Terreni ("TERRENO T2"): foglio 142 mappale 166, qualità seminativo arboreo, classe 2 superficie 40 m², reddito domenicale: € 0,32 - reddito agrario: € 0,30.

Intestati a:

- il "CORPO A", il "CORPO B" e il "TERRENO T1" risultano nella titolarità di:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

3/23

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/3 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/9 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/9 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/9 (in regime di stato libero).

Relativamente ai beni di cui al "CORPO A", "CORPO B" e "TERRENO T1" risulta pignorata la quota indivisa di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- il "TERRENO T2" risulta nella titolarità di:

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/9 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/27 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/27 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 2/27 (in regime di stato libero).
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/3.
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/3 (in regime di separazione dei beni).

Relativamente al bene di cui al "TERRENO T2" risulta pignorata la quota indivisa di 1/3 del diritto di piena proprietà.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il C.T.U. attesta che la documentazione ex art. 567 CPC è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure catastali e le relative planimetrie in allegato, che risultano adeguate allo stato di fatto dei beni (a meno di alcune incongruenze, indicate al § 4.3.2., che non intervengono a modificare la rendita catastale).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persone fisiche:

- [REDACTED], nata ad Ascoli Piceno (AP) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Rimini (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] (di stato civile libera per decesso del coniuge [REDACTED]).
- [REDACTED], nata a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Rimini (RN) in Viale [REDACTED] n. [REDACTED] (di stato civile separata da [REDACTED], col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).
- [REDACTED], nato a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Rimini (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] (di stato civile libero).
- [REDACTED], nata a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Rimini (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] (di stato civile [REDACTED]).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

4/23

██████████ contro ██████████, ██████████, ██████████, ██████████

separata da ██████████, col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini (RN), la sig.ra ██████████ ha contratto matrimonio con il sig. ██████████ nel comune di Rimini (RN) in data ██████████; con dichiarazione resa all'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Rimini R.G. n. ██████████/2016 in data ██████████, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il ██████████ dai coniugi.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rimini (RN), la sig.ra ██████████ ha contratto matrimonio con il sig. ██████████ nel comune di Cesena (FC) in data ██████████. Con provvedimento del Tribunale di Forlì in data ██████████ n. ██████████/2017 dep. ██████████, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da ██████████ con ██████████.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona pianeggiante posta alla periferia della cittadina di Rimini, nella prima campagna in prossimità della Strada Statale n. 72 Consolare Rimini-San Marino, del Torrente Ausa e della ex ferrovia Rimini-San Marino.

Servizi della zona:

la zona è ubicata in area scarsamente urbanizzata a destinazione prevalentemente agricola; è provvista di servizi di urbanizzazione primaria sufficienti, mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono assenti e riscontrabili nel raggio di una decina di chilometri.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono Coriano, Riccione, Rimini e Repubblica di San Marino - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola, colline del Montefeltro - le attrazioni storiche presenti sono: borghi storici dell'entroterra riminese, quali Verucchio, San Leo, Montebello, Santarcangelo di Romagna, Saludecio, Montegridolfo.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (5 km), aeroporto (10 km), autobus (5 km), ferrovia (10 km), porto (10 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dei sopralluoghi il "CORPO A" del compendio immobiliare oggetto di stima risulta abitato dalla sig.ra ██████████ in qualità di comproprietaria, mentre il "CORPO B" risulta occupato dalla sig.ra ██████████ e dal sig. ██████████ in qualità di comproprietari.

La richiesta di sussistenza in essere di contratti di affitto o locazione o comodato che possano interessare il compendio immobiliare in oggetto, inoltrata in data 13/09/2024 all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini e riscontrata a mezzo pec ricevuta in data 04/10/2024, ha dato esito negativo ovvero non risultano registrati contratti di affitto, né di locazione e né di comodato.

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Vincolo di pertinenzialità: gli immobili individuati come "CORPO B", secondo quanto indicato dai titoli edili, risultano superficie accessorie e pertinenziali del finitimo fabbricato residenziale distinto al catasto urbano al F. 142 particella 25 (individuato in perizia come "CORPO A").

- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca di Euro 100.000,00 iscritta a Rimini il 9 febbraio 2010 all'art. 430 a favore della "[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]" con sede a Rimini, Codice Fiscale n. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Rimini, Via [REDACTED] n. [REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Rimini in data 13 luglio 2023, trascritto a Rimini il 28 agosto 2023 all'art. 9608, a favore di [REDACTED], nato a Montedinove il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED], in Rimini, Via [REDACTED] n. [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo presunto di € 500,00 (diritti, imposte e onorari). Si precisa che l'importo dei diritti e delle imposte sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

N.B. Le formalità pregiudizievoli sono state dedotte dalla certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Forlì (FC) in data 11/09/2023. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la documentazione mediante verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio dalle quali emerge che (come da documentazione allegata) dalla data del 11/09/2023 al 9/12/2025 risulta un'ulteriore formalità che ha interesse sulle unità immobiliari in oggetto, ovvero comunicazione relativa alla quietanza attestante la data (04/02/2025) di estinzione dell'obbligazione registro particolare n. 430 registro generale n. 1994 del 09/02/2010.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Durante il sopralluogo sono stati confrontati gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in sito; l'esame ha permesso di appurare che vi sono alcune difformità tra lo stato di fatto riscontrato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio significativo. Tali difformità consistono in:

CORPO A

- chiusura del portico di ingresso (in comune con altre Proprietà) mediante una parete di muratura e vetrate con infissi di alluminio (difformità da rimuovere per il ripristino dello stato di fatto legittimo);
- realizzazione all'interno del portico di ingresso (in comune con altre Proprietà) di un vano in cartongesso di modeste dimensioni (difformità da rimuovere per il ripristino dello stato di fatto legittimo);
- nel portico (in comune con altre Proprietà), in corrispondenza della porta di ingresso all'unità immobiliare di interesse, non è rappresentata la sporgenza determinata da una riquadratura (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- traslazione verso l'esterno dei gradini di ingresso (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- realizzazione di controsoffitti, con conseguenti altezze interne (in alcuni vani del piano terra) inferiori a quelle indicate nei precedenti edilizi (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- ampliamento del varco (nella muratura portante) che consente il passaggio dal disimpegno di ingresso al soggiorno (difformità da assoggettare al ripristino oppure a pratiche di sanatoria edilizia e strutturale);
- realizzazione di una parete di cartongesso (in arredo) che modifica le dimensioni del soggiorno (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- misure differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni interne (tramezzature divisorie dei vani) del piano terra e del piano sottotetto (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- misure e posizioni differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti perimetrali del piano terra (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);
- misure differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle tramezzature divisorie dei vani interni del piano terra e del piano sottotetto (difformità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia).

CORPO B

- l'uso dell'edificio (attualmente utilizzato come civile abitazione) non corrisponde a quello previsto dal titolo edilizio (occorre ripristinare la destinazione corretta di ripostigli e depositi);
- parte del piano interrato deve essere riportato nelle condizioni di poter essere usufruito come garage, così come previsto dal titolo originario (difformità da assoggettare a opere di ripristino);
- le due unità immobiliari devono essere poste in comunicazione, al fine di ottenere un'unica unità (difformità da assoggettare a opere di ripristino e al conseguente aggiornamento catastale);
- le lunghezze delle facciate, pur rientrando nelle tolleranze costruttive, non corrispondono a quelle rappresentate nei titoli edilizi;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

7/23

- *misure differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni interne (tramezzature divisorie dei vani) in tutti i piani (differmità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);*
- *misure e posizioni differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicati e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti perimetrali di tutti i piani (differmità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);*
- *misure differenti (alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive), tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle tramezzature divisorie dei vani interni di tutti i piani (differmità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);*
- *le altezze nette interne rilevate nel sottotetto (al colmo 2,45 m sotto alla trave e 2,67 m sotto al tavolato – all'imposta 0,66 m sotto alla trave e 0,96 m sotto al tavolato) non corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (2,40 m sotto la trave al colmo e 0,60 m sotto la trave all'imposta) e, pertanto, occorre procedere alla relativa regolarizzazione;*
- *nella copertura sono presenti quattro lucernari (due per ogni unità immobiliare) non rappresentati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (differmità da assoggettare a pratica di sanatoria edilizia);*
- *la parte finale della rampa carrabile, in corrispondenza del ripiano a livello del piano interrato, risulta dotata di una copertura posticcia (in pannelli coibentati) realizzata senza titolo edilizio (differmità da rimuovere per il ripristino dello stato di fatto legittimo).*

Come sopra riportato, sono state riscontrate discrepanze tra le misure dello stato di fatto rispetto e quelle indicate nei titoli edilizi; buona parte di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive e non hanno rilevanza sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

Per quel che concerne le differmità che concorrono a pregiudicare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico della relativa regolarizzazione; si precisa sin da ora che l'accertamento di conformità in sanatoria per regolarizzare il compendio in oggetto, riguardando anche parti comuni della palazzina, dovrà essere richiesto in accordo con le altre Proprietà interessate.

Gli aspetti della sanatoria urbanistico-edilizia sono stati valutati a seguito di incontri e confronti avuti con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Rimini. Per quel che riguarda le differenti altezze interne e la sistemazione delle carenze costruttive riscontrate, occorre intervenire con opere edili necessarie al ripristino dei luoghi: di tali interventi (da definire più precisamente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria) si è tenuto conto, nella determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, riducendo il valore unitario in ragione del costo (circa 50 €/mq. riferita alla superficie reale complessiva dei due immobili) delle presunte opere di ripristino.

La determinazione dei costi necessari per le opere di ripristino e per la pratica di sanatoria atte a riportare l'immobile nelle condizioni di conformità edilizia risulta incerta; al momento della stima, facendo riferimento a quanto emerso

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

8/23

dagli incontri con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Rimini e ai prezzi medi di mercato forniti dalle Imprese del settore operanti nella zona, è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), oltre oneri di Legge, comprensivi delle spese tecniche.

Durante i sopralluoghi di rilievo è stata verificata la sostanziale conformità dei beni non censibili comuni all'immobile oggetto della presente perizia.

Si specifica, inoltre, che la verifica della conformità urbanistica si limita alle unità immobiliari oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, nonché delle distanze dai confini di proprietà: spetterà all'Aggiudicatario incaricare preventivamente un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

4.3.2. Conformità catastale:

le planimetrie catastali risultano allineate alla situazione riscontrata in sito; fanno eccezione la chiusura del portico e il vano realizzato al suo interno, peraltro attuati senza titolo e che andranno rimossi: tuttavia, tali modifiche non inducono una variazione alla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile. Seppure non sia stato costituito il condominio, la Proprietà partecipa alle spese in comune con tutte le altre unità immobiliari dell'edificio a cui appartiene il "CORPO A" (pulizia di scale, manutenzioni varie e del cortile comune, pulizia dell'impianto fognario):

€ 650,00

Spese condominiali significative e/o non ordinarie che possano incidere sul suo valore di mercato:

€ 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 (ai fini delle obbligazioni in solido dell'acquirente, si rimanda all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile):

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà del compendio immobiliare (parte del Lotto 1 costituita da "CORPO A", "CORPO B" e "TERRENO T1") risulta nella titolarità di:

- [REDACTED], nata ad Ascoli Piceno (AP) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di Rimini (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], per la quota indivisa di un 1/3 di piena proprietà in regime di stato civile libera (per decesso del coniuge [REDACTED]).
- [REDACTED], nata a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di Rimini (RN) in Viale [REDACTED] n. [REDACTED], per la quota

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

9/23

██████████ contro ██████████, ██████████, ██████████, ██████████

indivisa di un 2/9 di piena proprietà in regime di stato civile separata (da ██████████, col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).

- ██████████, nato a Rimini (FO) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 2/9 di piena proprietà in regime di stato civile libero.**
- ██████████, nata a Rimini (FO) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 2/9 di piena proprietà in regime di stato civile separata** (da ██████████, col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).

La proprietà del compendio immobiliare (parte del Lotto 1 costituita da "TERRENO T2") risulta nella titolarità di:

- ██████████, nata ad Ascoli Piceno (AP) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 1/9 di piena proprietà in regime di stato civile libera** (per decesso del coniuge ██████████).
- ██████████, nata a Rimini (FO) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Viale ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 2/27 di piena proprietà in regime di stato civile separata** (da ██████████, col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).
- ██████████, nato a Rimini (FO) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 2/27 di piena proprietà in regime di stato civile libero.**
- ██████████, nata a Rimini (FO) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 2/27 di piena proprietà in regime di stato civile separata** (da ██████████, col quale aveva contratto matrimonio in regime di separazione dei beni).
- ██████████, nato ad Ascoli Piceno (AP) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 1/3 di piena proprietà, coniugato con ██████████ in regime di separazione dei beni.**
- ██████████, nato a Montedinove (AP) il ██████████, c.f. ██████████, residente nel Comune di Rimini (RN) in Via ██████████ n. ██████████, **per la quota indivisa di un 1/3 di piena proprietà.**

Per successione ex lege di ██████████ apertasi in data 22 dicembre 2019, trascritta a Rimini l'1 febbraio 2021 all'art. 847 e successiva accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Rimini l'1 dicembre 2021 all'art. 13272, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini, al Foglio 142, con le particelle n. 25 subb. 16, 23 et n. 661 subb. 1, 2, 3, 5 ed al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 142, con le particelle n. 16 di mq. 3.398 et n. 662 di mq. 288, passò alla Ditta "██████████", nata a Rimini il ██████████, in ragione di 2/9 e ██████████, nata a Rimini il ██████████, in ragione di 2/9".

Per successione ex lege di ██████████ e successiva accettazione di eredità pura e semplice per atto a rogito Notaio ██████████ in Rimini (RN) in data 13/02/2026, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini, al Foglio 142, con le particelle n. 25 subb. 16, 23 et n. 661 subb. 1, 2, 3, 5 ed al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 142,

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

10/23

██████████ contro ██████████, ██████████, ██████████, ██████████

con le particelle n. 16 di mq. 3.398 et n. 662 di mq. 288, passa alla Ditta "██████████", nato a Rimini il ██████████, in ragione di 2/9 e ██████████, nata ad Ascoli Piceno il ██████████, in ragione di 3/9".

Per successione ex lege di ██████████ apertasi in data 22 dicembre 2019, trascritta a Rimini l'1 febbraio 2021 all'art. 847 e successiva accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Rimini l'1 dicembre 2021 all'art. 13272, l'immobile distinto nel Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 142, con la particella n. 166 di mq. 40, passò alla Ditta "██████████", nata a Rimini il ██████████, in ragione di 2/27 e ██████████, nata a Rimini il ██████████, in ragione di 2/27".

Per successione ex lege di ██████████ e successiva accettazione di eredità pura e semplice per atto a rogito Notaio ██████████ in Rimini (RN) in data 13/02/2026, l'immobile distinto nel Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 142, con la particella n. 166 di mq. 40, passa alla Ditta "██████████", nato a Rimini il ██████████, in ragione di 2/27 e ██████████, nata ad Ascoli Piceno il ██████████, in ragione di 1/9".

6.2. Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini, al Foglio 142, con le particelle n. 25 subb. 16, 23 ed al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 142, con le particelle n. 16 di mq. 3.398 et n. 143 di mq. 3.717, era intestato alla Ditta "██████████, nato a Rotella il ██████████, bene personale";

- in capo a tale Ditta:

- a) con frazionamento n. 65156 del 28 maggio 2010 la particella n. 143 di mq. 3.717 è stata soppressa dando origine, tra l'altro, alle particelle n. 661 di mq. 1.711 et n. 662 di mq. 288;
- b) con docfa n. 641 del 24 settembre 2010 sono state accatastate le particelle n. 661 subb. 1, 2, 3 et 4,
- c) con frazionamento n. 38062 del 10 luglio 2018:
 - la particella n. 25 di mq. 4.243 è stata variata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 25 di mq. 3.932;
 - la particella n. 661 di mq. 1.711 è stata variata dando origine, tra l'altro, alla particella n. 661 di mq. 1.177;
- d) con variazione n. 7204 del 13 luglio 2018 la particella n. 661 sub. 4 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 661 sub. 5.

Anteriormente al ventennio il terreno distinto al Catasto Terreni di Rimini, al Foglio 142, con la particella n. 166 di mq. 40, era intestato alla Ditta "██████████, nato ad Ascoli Piceno il ██████████, bene personale, in ragione di 1/3, ██████████, nato a Montedinove il ██████████, bene personale, in ragione di 1/3, ██████████, nato a Rotella il ██████████, bene personale, in ragione di 1/3".

I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio ██████████ di Forlì (FC) in data 11/09/2025.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A.

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato realizzato nella seconda metà del secolo scorso. Per lo stesso è stata rilasciata:

- **Concessione in sanatoria** (ai sensi del Capo IV della Legge 47/85) **n. 4897 Reg. 17005** in data **9/12/1992** per le opere di "Ampliamento, ristrutturazione e modifiche

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

11/23

estetiche di fabbricato principale ad uso civile abitazione con annesso locale ad uso magazzino per attività artigianale e locale ad uso deposito per attività agricola”.

CORPO B.

- Con **Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 23/06 prot. 37053 del 29/02/2008** il comune di Rimini ha rilasciato la “sanatoria del piano seminterrato ad uso garage asservito ai sensi dell’art. 9 L. 122/89, demolizione del deposito al piano terra arbitrariamente costruito e ripristino della consistenza come da condono L. 47/85”.
- Con **Permesso di Costruire n. 1642/08 prot. 24302 del 12/02/2009** (variante essenziale al PC n. 23/06 prot. 37053 del 29/02/2008) il comune di Rimini ha autorizzato i lavori di “Demolizione e ricostruzione di superfici accessorie in separato corpo pertinenziale a fabbricato residenziale”.
- Con **DIA prot. 34372 in data 27/02/2009** sono state denunciate “Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al PC n. 1462/08”.
- Con **nota prot. 197721 del 14/12/2009** del Dirigente del Settore Sportello Unico per l’Edilizia del comune di Rimini sono state disposte alcune precisazioni circa il PC 1642/08.
- Con **DIA prot. 128355 in data 18/08/2010** sono state denunciate ulteriori “Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al PC n. 1462/08 ed alla DIA prot. 34372 in data 27/02/2009.
- La struttura dell’edificio è stata realizzata sulla scorta della **Pratica sismica n. 7749 prot. 76098 del 11/05/2009**, in riferimento al progetto architettonico di cui alla DIA prot. 34372 in data 27/02/2009. In merito alla parte strutturale del “CORPO B” si precisa che risulta il rilascio del collaudo statico in data 11/05/2009 e, quindi, in data antecedente al deposito della DIA del 18/08/2010 di ultima variante.

Dalla documentazione in atti gli immobili che costituiscono il LOTTO 1, ovvero l’edificio di cui al “CORPO A” e l’edificio di cui al “CORPO B” risultano privi del certificato di agibilità e abitabilità.

Per quel che riguarda il “CORPO B”, è stato richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità acquisito agli atti dal Comune di Rimini con prot. n. 148651 del 29/09/2010; in riferimento a tale richiesta, con nota del Comune di Rimini prot. n. 0169910/2018 del 14/06/2018 è stata disposta l’archiviazione della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Durante l’iter della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, con nota prot. n. 177801 del 24/11/2010 il Comune di Rimini “... *precisa che la favorevole definizione dell’istanza di richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità è subordinata all’archiviazione del fascicolo amministrativo n. 5722*”; in riferimento a tale precisazione preme sottolineare, sin da ora, che **per l’ottenimento della conformità edilizia ed agibilità occorre ottemperare a ripristini e rimozioni che coinvolgono altre Proprietà**: per tale motivo, durante le operazioni peritali non è stato possibile accertare l’ottemperanza alle disposizioni previste dal succitato fascicolo amministrativo. A chiarimento di ciò, si sottolinea che sull’edificio “CORPO A” e sull’edificio “CORPO B” pende un fascicolo (n. 5722 per l’appunto), aperto dall’Ufficio Controlli Edilizi del Comune di Rimini, che prescrive la rimozione e la sanatoria di diversi manufatti; per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, alcuni di tali manufatti sono stati rimossi, per altri non è stato possibile accertarlo in quanto appartenenti ad altre Proprietà

Descrizione **Lotto 1** di cui al punto A

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) è costituito da n. 4 unità (di cui una ad uso residenziale, una ad uso soffitta, due ad uso ripostiglio/deposito) e da n. 2 frustoli di terreno, ubicati nel Comune di Rimini (RN) in Via Maceri n. 11; completano la proprietà i diritti sui beni non censibili in comune con le altre unità immobiliari appartenenti ai medesimi corpi di fabbrica.

Il compendio immobiliare è ubicato nella periferia della cittadina di Rimini (RN), più precisamente nella zona di prima campagna in prossimità della Strada Statale n. 72 Consolare Rimini-San Marino, del Torrente Ausa e della ex ferrovia Rimini-San Marino; risulta così costituito:

- n. 2 unità immobiliari (individuate come "CORPO A"), di cui una ad uso abitativo e una ad uso soffitta, facenti parte di un più ampio edificio colonico che ospita altre unità immobiliari di altra Proprietà;
- n. 2 unità immobiliari (individuate come "CORPO B"), ad uso ripostiglio e deposito, facenti parte di un unico edificio di recente costruzione;
- n. 2 frustoli di terreno (individuati come "TERRENO T1" e "TERRENO T2") posti sulla strada (Via Maceri) che consente il raggiungimento delle unità immobiliari sopra individuate.

Gli edifici che costituiscono il compendio ("CORPO A" e "CORPO B") si trovano in zona pianeggiante e sono posti ad una distanza l'uno dall'altro pari a circa 16 metri; sono raggiungibili tramite una strada privata, in uso anche ad altre Proprietà, con accesso dalla strada principale di Via Maceri: parte della strada privata è costituita dai frustoli di terreno (Foglio 142 Particella 662 e Foglio 142 Particella 166) che completano il compendio immobiliare.

Il "CORPO A" ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli: piano terra (individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 25 Sub. 16) e piano secondo (sottotetto individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 25 Sub. 23); tale unità (sottotetto) è raggiungibile esclusivamente attraverso la scala interna comune (ad altre Proprietà) accessibile dal portico comune (ad altre Proprietà). Completano il "CORPO A" i diritti sulle parti comuni.

Il "CORPO B" ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano primo e piano secondo di sottotetto): si compone di due unità immobiliari separate da una parete centrale che le suddivide nella parte di destra (individuata a catasto al Foglio 142 Mappale 661 Sub. 1) e nella parte di sinistra (sottotetto individuato a catasto al Foglio 142 Mappale 661 Sub. 2) guardando il fronte principale di ingresso dalla Via Maceri. Completano il "CORPO B" i diritti sulle parti comuni.

Si precisa che l'edificio di cui al "CORPO B" ha preso origine da un progetto che lo individua quale opera accessoria di pertinenza del "CORPO A"; si rileva, inoltre, che **nonostante la destinazione urbanistica e catastale di ripostigli e depositi, il "CORPO B" è attualmente rifinito e utilizzato ad uso abitativo: vi trovano posto due appartamenti.**

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nell'ultimo progetto agli atti**, il compendio immobiliare oggetto di stima risulta composto come di seguito riportato.

CORPO A

PIANO TERRA:

n. 1 ingresso, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 3 camere singole, n. 1 camera doppia, n. 2 bagni, n. 1 balcone.

PIANO SECONDO (sottotetto): n. 2 soffitte.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

13/23

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

CORPO B

PIANO INTERRATO (Sub. 1): n. 4 ripostigli, n. 1 scala interna.

PIANO TERRA (Sub. 1): n. 2 depositi, n. 1 bagno, n. 1 loggia, n. 1 terrazzo, n. 1 scala interna.

PIANO SOTTOTETTO (Sub. 1): n. 4 ripostigli.

PIANO INTERRATO (Sub. 2): n. 4 ripostigli, n. 1 scala interna.

PIANO TERRA (Sub. 2): n. 3 depositi, n. loggia, n. 1 terrazzo, n. 1 scala interna.

PIANO SOTTOTETTO (Sub. 2): n. 4 ripostigli.

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nella planimetria catastale**, l'immobile oggetto di stima risulta composto come di seguito riportato.

CORPO A

PIANO TERRA: n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 4 camere letto, n. 1 bagno, n. 1 w.c., n. 1 terrazzo.

PIANO SECONDO (sottotetto): n. 2 soffitte.

CORPO B

PIANO INTERRATO (Sub. 1): n. 4 ripostigli.

PIANO TERRA (Sub. 1): n. 2 depositi, n. 1 bagno, n. 1 loggia, n. 1 terrazzo.

PIANO SOTTOTETTO (Sub. 1): n. 4 ripostigli.

PIANO INTERRATO (Sub. 2): n. 4 ripostigli.

PIANO TERRA (Sub. 2): n. 3 depositi, n. 1 disimpegno, n. loggia, n. 1 terrazzo.

PIANO SOTTOTETTO (Sub. 2): n. 4 ripostigli.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale equivalente (parametrizzata) lorda complessiva pari a circa mq. 335, oltre a due appezzamenti di terreno aventi superficie complessiva pari a mq. 328.

L'edificio a cui appartiene il "CORPO A" del Lotto 1 in oggetto è stato realizzato nella seconda metà del secolo scorso; il fabbricato, costruito secondo i criteri di edilizia dell'epoca, riflette lo stato delle conoscenze e le tecnologie costruttive del periodo di realizzazione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risulta discreto. Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo dell'unità immobiliare ad uso abitativo. Il "CORPO A" è dotato di impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'energia elettrica autonomi; l'impianto di erogazione dell'acqua risulta in comune con il "CORPO B", il quale costituisce accessorio di pertinenza del "CORPO A" stesso. La produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è alimentata da un generatore di calore che si trova nel Sub. 25 (bene non censibile comune ad altre Proprietà): la diffusione del calore negli ambienti avviene mediante radiatori. Il raffrescamento, ottenuto mediante condizionatore e split, è presente soltanto in cucina.

L'edificio che costituisce il "CORPO B" del Lotto in oggetto è stato realizzato a partire dall'anno 2009; il fabbricato, costruito secondo i criteri di edilizia dell'epoca, riflette lo stato delle conoscenze e le tecnologie costruttive del periodo di realizzazione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risulta buono. **Gli spazi e la disposizione degli ambienti, nonché le finiture e gli arredi, non sono coerenti alla**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

14/23

destinazione d'uso prevista (ripostigli e deposito) dai titoli edilizi: attualmente le due unità che costituiscono il "CORPO B" sono utilizzate a fini abitativi. Ciascuna delle due unità che compongono il "CORPO B" è dotata di impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'energia elettrica autonomi; l'impianto di erogazione dell'acqua risulta in comune con il "CORPO A", del quale costituisce accessorio di pertinenza. La produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è alimentata da un generatore di calore che si trova nelle rispettive logge ubicate sul retro. La diffusione del calore negli ambienti, per il solo piano terra, avviene mediante impianto con serpentine a pavimento; il piano interrato è dotato di termosifoni per il riscaldamento, mentre il sottotetto è dotato di condizionatore e split per il riscaldamento e il raffrescamento (soltanto i ripostigli piccoli, attualmente utilizzati come bagni, sono dotati di termo-arredo).

In generale, per quel che riguarda entrambi gli edifici, le tinteggiature esterne si presentano in discrete condizioni, così come gli intonaci, le grondaie e le converse di copertura.

Per una descrizione più completa si rimanda ai sottoparagrafi successivi.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito, rilevando alcune problematiche e difetti del costruito come di seguito elencati:

- **il sottotetto del "CORPO A" risulta completato al grezzo, senza intonaci e con pareti posticce (la fruibilità esclusiva è compromessa dal corridoio centrale in comune con altre Proprietà);**
- **gli infissi e gli oscuranti (tapparelle) del "CORPO A" sono datati e necessitano di manutenzione e/o sostituzione;**
- **il locale caldaia del "CORPO A", posto all'esterno dell'abitazione e in comune con altre Proprietà, risulta angusto e completato al grezzo;**
- **le pareti di contenimento del terrapieno in corrispondenza del terrazzo di ingresso posto sul fronte del "CORPO B", presentano una lesione di distacco dall'edificio (segnale di un assestamento differenziato) e un intonaco ammalorato in più punti.**

In via generale, le verifiche condotte durante i sopralluoghi conducono alle seguenti conclusioni:

- non sono state rilevate lesioni significative che possano far sorgere dubbi circa l'idoneità statica delle opere;
- non sono presenti cavillature e/o setole che possano palesare lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte.

I frustoli di terreno ("TERRENO T1" individuato a catasto con F. 142 Part. 662 e "TERRENO T2" individuato a catasto con F. 142 Part. 166) facenti parte del compendio immobiliare non sono recintati e, materialmente, per essi i confini non sono definiti.

I terreni in oggetto sono parte di una strada privata che consente l'accesso ad altre Proprietà; non hanno, pertanto, fruibilità esclusiva in quanto non possono essere recintati; hanno, tuttavia, un valore intrinseco (seppure modesto) legato alla possibilità di "accorparli" ad altri terreni per raggiungere i requisiti dimensionali minimi necessari per la costituzione di aziende agricole.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), il terreno è compreso nel Territorio Rurale e ricade in:

- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, disciplinati all'art. 5.9 e seguenti del PSC.N. Alvei attivi dei principali corsi d'acqua (parte). Si segnalano: l'art. 1.10, le prescrizioni contenute nel PSC.N di cui al Titolo I "Contenuti del piano strutturale e disposizioni generali", al Titolo II "Tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio", al Titolo VI "Dotazioni territoriali e

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

infrastrutture per la mobilità”, l'allegato E del Quadro Conoscitivo comprendente le tavole dei vincoli con le relative schede e la Zonizzazione Acustica Comunale.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il terreno ricade in:

- ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico (parte) disciplinati all'art. 76 del RUE.N, strade e parcheggi di urbanizzazione (parte). Si segnalano: l'art.5, il Titolo I “Disposizioni generali e definizioni”, i Capi 14 e 15 e il Titolo III “Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi” del RUE.N.

Gli immobili di che trattasi, in riferimento alla classificazione sismica del territorio nazionale italiano, ricadono in zona sismica 2 ($0,15 \leq a_g \leq 2,25$).

Determinazione superficie commerciale:

CORPO A

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Alloggio piano terra | Sup. reale lorda | 140,02 m ² | 1,0 | 140,02 m ² |
| Balcone piano terra | Sup. reale lorda | 14,04 m ² | 0,25 | 3,51 m ² |
| Locali di sottotetto | Sup. reale lorda | 63,27 m ² | 0,20 | 12,65 m ² |
| | Sup. reale lorda | 217,33 m² | | 156,18 m² |

CORPO B

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Ripostigli piano interrato | Sup. reale lorda | 183,58 m ² | 0,35 | 64,25 m ² |
| Depositi piano terra | Sup. reale lorda | 177,78 m ² | 0,35 | 62,22 m ² |
| Logge piano terra | Sup. reale lorda | 19,00 m ² | 0,35 | 6,65 m ² |
| Lastrico solare piano terra (fino a 25 mq) | Sup. reale lorda | 25,00 m ² | 0,25 | 6,25 m ² |
| Lastrico solare piano terra (superficie > 25mq) | Sup. reale lorda | 28,60 m ² | 0,10 | 2,86 m ² |
| Sottotetto | Sup. reale lorda | 183,58 m ² | 0,20 | 36,71 m ² |
| | Sup. reale lorda | 617,54 m² | | 178,94 m² |

TERRENO T1

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Terreno distinto a catasto terreni del comune di Rimini al Foglio 142 Particella 662 | Sup. reale lorda | 288,00 m ² | 1,00 | 288,00 m ² |
| | Sup. reale lorda | 288,00 m² | | 288,00 m² |

TERRENO T2

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Terreno distinto a catasto terreni del comune di Rimini al Foglio 142 Particella 166 | Sup. reale lorda | 40,00 m ² | 1,00 | 40,00 m ² |
| | Sup. reale lorda | 40,00 m² | | 40,00 m² |

Caratteristiche descrittive:

CORPO A

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura in elevazione a pareti di muratura portante in laterizio; condizioni: discrete.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: discrete.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

16/23

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Copertura

tipologia: in latero-cemento con l'impiego di travetti prefabbricati; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pareti divisorie interne:* tramezzi di laterizio e malta; condizioni: discrete.
- *Pavimenti interni:* piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
- *Pavimenti esterni:* piastrelle di gres (portico comune e balcone); condizioni: sufficienti.
- *Infissi interni (porte):* portone di ingresso in alluminio; condizioni: discrete; porte interne a battente, in legno tamburato; condizioni: buone.
- *Infissi esterni (finestre):* infissi di legno con doppio singolo (parte interna), oltre ad infissi in alluminio anodizzato e vetro singolo (parte esterna); condizioni: sufficienti.
- *Sistema oscurante delle finestre:* tapparelle di pvc; condizioni: sufficienti.
- *Ascensore:* non presente.

Impianti:

- *Gas:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Elettrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia (rinnovato di recente).
- *Idrico:* tipologia: autonomo (in comune con il "CORPO B"), con condutture sottotraccia.
- *Termico:* tipologia: autonomo a radiatori, con condizionatori e split per il raffrescamento soltanto in cucina (la veranda, ancorché chiusa senza titoli edilizi, risulta dotata di split e fan coil per il riscaldamento e il raffrescamento).

Specifiche:

- *Termocappotto:* non presente.
- *Marciapiedi comuni:* al grezzo, in parte di conglomerato cementizio e in parte di conglomerato bituminoso (asfalto); condizioni: mediocri.
- *Spazio di manovra:* conglomerato bituminoso (asfalto); condizioni: mediocri.
- *Scala comune:* travertino per la prima rampa e piastrelle di ceramica per il corridoio e la seconda rampa; condizioni: sufficienti;
- *Sottotetto:* finito al grezzo, senza intonaci (né sulle pareti e né all'intradosso della copertura) e senza pavimento; condizioni: scadenti.
- *Caldaia:* autonoma, ubicata all'interno del Sub. 25 (bene non censibile comune ad altre Proprietà).
- *Tamponamento del portico:* da rimuovere: realizzato senza titolo edilizio

CORPO B**Caratteristiche strutturali:**

- *Strutture verticali:* struttura in elevazione a telai con elementi (pilastri e travi) di conglomerato cementizio armato; condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.
- *Copertura* tipologia: travi di legno lamellare e assito ligneo di completamento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pareti divisorie interne:* tramezzi di laterizio e malta; condizioni: buone.
- *Pavimenti interni:* piastrelle di gres porcellanato; condizioni: buone.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

17/23

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- *Infissi interni (porte):* portone di ingresso blindato in alluminio; condizioni: buone; porte interne a battente, in legno tamburato; condizioni: buone.
- *Infissi esterni (finestre):* infissi di pvc, con doppio vetro e interposta camera d'aria.
- *Sistema oscurante delle finestre:* persiane di pvc; condizioni: discrete.
- *Ascensore:* non presente.

Impianti:

- *Gas:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Elettrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Idrico:* tipologia: autonomo (in comune con il "CORPO A"), con condutture sottotraccia.
- *Termico:* tipologia: autonomo a pavimento (per il solo piano rialzato), termosifoni nel piano interrato e nei ripostigli piccoli del sottotetto, condizionatori e split (per il raffrescamento e il riscaldamento) in alcuni dei vani.

Specifiche:

- *Termocappotto:* presente; condizioni: buone
- *Marciapiedi comuni:* piastrelle di gres; condizioni: buone.
- *Spazio di manovra:* rampa carrabile in conglomerato cementizio e percorsi in misto inerte; condizioni: sufficienti.
- *Copertura rampa carrabile:* da rimuovere: realizzata senza titolo edilizio.

Accessori:

È stata approfondita la ricerca catastale, mediante specifico accesso agli atti depositati presso l'Agenda del Territorio di Rimini, che ha permesso di accertare la presenza di beni comuni non censibili come da documentazione catastale in allegato.

Completano il compendio immobiliare la comproprietà pro-quota, a norma di legge, delle parti e servizi comuni degli interi stabili.

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A. studio della documentazione tecnica, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.).

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

La perizia di stima è stata redatta in riferimento agli European Valuation Standards EVS 2025 (in aggiornamento agli EVS 2024 e EVS 2020), detti anche "The Blue Book", redatti da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Tali standard costituiscono uno strumento indicato dalla BCE (Banca Centrale Europea), condiviso a livello internazionale, attraverso il quale sono definite le linee guida per la valutazione del rischio connesso agli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti.

Secondo gli EVS il valore di mercato è così definito: *l'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili, in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.*

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili;
- identificazione degli immobili sotto il profilo catastale (estremi catastali e successive denunce di variazione e adeguamenti ecc.);
- strumentazione urbanistica relativa agli immobili e normative di riferimento;
- titoli edilizi inerenti agli immobili;
- pubblicazioni specialistiche inerenti al mercato immobiliare, sul territorio locale, di immobili aventi caratteristiche simili;
- documentazione fotografica.

Parimenti sono stati esaminati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione, la conformità edilizia e catastale.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà legate alla stagnazione del mercato immobiliare (caratterizzato da una evidente crisi) che ha ridotto notevolmente il volume delle compravendite.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto (in qualità di fonti dirette) delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato locale.

In particolare, dalle indagini del mercato immobiliare è emerso che la tipologia dell'immobile oggetto di stima ha una limitata commerciabilità dovuta, oltre che al perdurare della crisi del settore edile, ad alcune peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto; va, tuttavia, sottolineato che la zona in cui si trova il compendio (zona agricola nella prima periferia del centro cittadino di Rimini, facilmente raggiungibile e caratterizzata da una bassa densità di edificato) denota una qualche appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per immobili in edifici a destinazione residenziale (appartamenti e relativi annessi) con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima (in discrete condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1.700 a 2.100 €/mq., con punte possibili di 2.800 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio. Date le differenti peculiarità dei due corpi di fabbrica, sono state fatte le valutazioni specifiche riportate di seguito; inoltre, in via generale come già indicato a pag. 8, nella determinazione del valore di mercato del bene in oggetto si è tenuto conto del costo degli interventi necessari a

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

19/23

ricostituire il costruito nelle condizioni di legittimità: tale operazione è stata svolta apportando una riduzione forfetaria al valore unitario in ragione del costo (circa 50 €/mq. riferito alla superficie reale complessiva dei due immobili) delle presunte opere di ripristino.

“CORPO A”: in considerazione dell’epoca di costruzione, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenuto conto di un sufficiente livello delle finiture e della condivisione delle parti comuni con altre Proprietà, per il “CORPO A” si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1.700 a 1.950 €/mq., determinando così un **valore unitario medio di mercato pari a 1.825 €/mq.**

“CORPO B”: tenuto conto della recente edificazione e di un livello discreto delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerato il vincolo di pertinenzialità con l’altro corpo di fabbrica, per il “CORPO B” si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1.950 a 2.100 €/mq., determinando così un **valore unitario medio di mercato pari a 2.025 €/mq.**

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore degli immobili oggetto di stima.

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superficie (quote comprensive dei muri esterni), come dedotte dall’ultimo titolo edilizio significativo, nonché dell’utilizzo della ponderazione di tutte quelle superficie che fanno riferimento alle pertinenze dell’immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superficie delle pertinenze, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per gli immobili a destinazione residenziale che compongono il Lotto 1, un valore di mercato unitario pari a:

- 1.825 €/mq. per il “CORPO A”;
- 2.025 €/mq. per il “CORPO B”.

Per quel che riguarda i frustoli di terreno facenti parte del Lotto 1, individuati al catasto terreni del comune di Rimini con Foglio 142 Mappale 662 e Foglio 142 Mappale 166, trattasi di terreni a destinazione agricola; si ribadisce che su di essi insiste una strada privata che consente l’accesso ad altre Proprietà: non hanno, pertanto, fruibilità esclusiva in quanto non possono essere recintati e di certo non hanno potenzialità edificatoria.

Ha, tuttavia, un valore intrinseco (seppure modesto) legato alla possibilità di “accorparli” ad altri terreni per raggiungere i requisiti dimensionali minimi necessari per la costituzione di aziende agricole; in particolare, dalle indagini del mercato immobiliare è emerso che i terreni agricoli nella zona in cui si trovano quelli di interesse hanno una qualche commerciabilità (grazie alla vicinanza al centro abitato di Rimini), ma limitata dal fatto che non vi sia un particolare pregio paesaggistico.

Sulla base delle informazioni assunte, per i terreni appartenenti alla zona di interesse, si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 5,50 a 11,80 €/mq., con punte possibili di 16,00 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

Nel caso in esame, in ragione dell’ubicazione, dell’orografia del terreno, della limitata fruibilità, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

20/23

prezzo va notevolmente ridotto portando l'intervallo del prezzo unitario medio da 2,50 a 2,80 €/mq. (valore medio 2,65 €/mq.).

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore degli immobili oggetto di stima e risultano in linea con i "Valori agricoli medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2025 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37" (si rimanda all'allegato 1E), i quali riportano un prezzo di 60.000 €/Ha per il terreno agricolo seminativo e di 75.000 €/Ha per il terreno agricolo seminativo irriguo.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per i terreni distinti al catasto terreni del comune di Rimini con Foglio 142 Mappale 662 e con Foglio 142 Mappale 166, un valore di mercato unitario pari a 2,65 €/mq.

La commerciabilità del compendio immobiliare, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, è **limitata dalle seguenti condizioni peculiari:**

- **gli immobili sono raggiungibili attraverso una strada privata (per un tratto di altra Proprietà) in uso ad altre Proprietà;**
- **è necessario provvedere al ripristino dello stato legittimo degli immobili, attraverso alcuni interventi di demolizione e rimozione, unitamente ad altre Proprietà;**
- **occorre provvedere alla regolarizzazione edilizia degli immobili, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, per una spesa complessiva ipotizzata pari a circa € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) comprensiva di spese tecniche e di realizzazione delle opere conformative di cui sopra;**
- **la regolarizzazione edilizia dell'immobile, riguardando anche parti comuni con altre Proprietà, dovrà essere effettuata in accordo con le altre Proprietà interessate;**
- **ai fini dell'ottenimento della conformità edilizia ed agibilità occorre ottemperare a ripristini e rimozioni di manufatti (così come richiesto ai fini dell'archiviazione del fascicolo amministrativo n. 5722) che coinvolgono altre Proprietà (per tale motivo, durante le operazioni peritali non è stato possibile accertare l'ottemperanza alle disposizioni previste dal fascicolo amministrativo menzionato in precedenza al capitolo 7 delle pratiche edilizie);**
- **i frustoli di terreno non sono recintati e, materialmente, i confini non sono definiti.**
- **i frustoli di terreno non possono essere recintati, né coltivati.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, Pubblicazione dei valori agricoli medi anno 2025 forniti dalla Regione Emilia Romagna.

8.3. Valutazione economica

A. Compendio immobiliare di fabbricati e terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

CORPO A

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| Alloggio piano terra | 140,02 m ² | € 1'825,00 | 255'536,50 € |
| Balcone piano terra | 3,51 m ² | € 1'825,00 | 6'405,75 € |
| Locali di sottotetto | 12,65 m ² | € 1'825,00 | 23'086,25 € |
| | 156,18 m² | € 1'825,00 | 285'028,50 € |

CORPO B

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| Ripostigli piano interrato | 64,25 m ² | € 2'025,00 | 130'106,25 € |
| Depositi piano terra | 62,22 m ² | € 2'025,00 | 125'995,50 € |
| Logge piano terra | 6,65 m ² | € 2'025,00 | 13'466,25 € |
| Lastrico solare piano terra (fino a 25 mq) | 6,25 m ² | € 2'025,00 | 12'656,25 € |
| Lastrico solare piano terra (superficie > 25mq) | 2,86 m ² | € 2'025,00 | 5'791,50 € |
| Sottotetto | 36,71 m ² | € 2'025,00 | 74.337,75 € |
| | 178,94 m² | € 2'025,00 | 362'353,50 € |

TERRENO T1

| Destinazione | Superficie reale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno agricolo (seminativo) | 288,00 m ² | € 2,65 | 763,20 € |
| | 288,00 m² | € 2,65 | 763,20 € |

TERRENO T2

| Destinazione | Superficie reale | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno agricolo (seminativo arboreo) | 40,00 m ² | € 2,65 | 106,00 € |
| | 40,00 m² | € 2,65 | 106,00 € |

Riepilogo:

| ID | Compendio immobiliare | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|--|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Immobile ad uso residenziale CORPO A" | 156,18 m ² | € 285'028,50 | € 285.028,50 |
| B | Immobile pertinenziale "CORPO B" | 178,94 m ² | € 362'353,50 | € 362'353,50 |
| C | Terreno T1 | 288,00 m ² | € 763,20 | € 763,20 |
| D | Terreno T2 | 40,00 m ² | € 106,00 | € 35,33 |
| | Sommano | | € 648.251,20 | € 648.180,53 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
 Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini
 22/23

contro

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

€ 64.818,05

- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e relative spese tecniche presunte, nonché suscettibili di variazione, delle quali si è tenuto conto in riduzione del valore unitario (si rimanda al § 4.3.1 e § 8.1):

//

- Spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale (si rimanda al § 4.3.2):

//

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (si rimanda al § 4.2.4):

//

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 583'433,15

- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 1/1 di "CORPO A", "CORPO B", "TERRENO T1" e piena proprietà per la quota indivisa di 1/3 di "TERRENO T2") del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 583'362,48



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1A_Agg01 - Documentazione catastale - Titolo di provenienza

Allegato 1B_Agg01 - Rilievo fotografico.

Allegato 1C_Agg01 - Accertamenti ipotecari.

Allegato 1D_Agg01 - Documentazione edilizia.

Allegato 1E_Agg01 - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate - Pubblicazione dei valori agricoli medi anno 2025 forniti dalla Regione Emilia Romagna - Strumentazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 1F_Agg01 - Attestato di prestazione energetica.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

23/23

