

ASTE GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00044/2023**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario Dott. **Vittorio Betti**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n. 16
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

**Beni in Novafeltria (RN) fraz. Uffogliano loc. Capriano Via Uffogliano 102/C
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con corte esclusiva sito in comune di Novafeltria, frazione Uffogliano, località Capriano via Uffogliano 102/C.

Fabbricato, da cielo a terra, di due piani fuori terra, con circostante corte pertinenziale; composto da un appartamento al piano primo e locali ad uso deposito e servizi al piano terra. L'appartamento al piano primo è formato da cucina, due camere, un bagno, oltre ad un disimpegno. Il piano terra è composto da tre vani comunicanti allo stato grezzo di cui uno predisposto a bagno ed un vano autorimessa con accesso dalla corte esclusiva.

Identificato al catasto del Comune di Novafeltria sezione A:

- Fabbricati: intestato a ***** nato a Verucchio il 12/12/1964 proprietà per 1/2 in comunione dei beni e a ***** nata a Rimini il 19/06/1967 proprietà per 1/2 in comunione dei beni, foglio 27 particella 514, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87 mq (totale escluse aree scoperte 75 mq), posto al piano T-1, rendita: € 82,63.

Confini della particella 514: part. 513, 357, via Uffogliano salvo altri.

Il fabbricato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 1.175. Il fabbricato è riferito in mappa al Foglio 27 particella 514, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1175 area di enti urbani e promiscui.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo confinante alla particella del fabbricato di cui al punto A e piccolo frustolo di terreno non confinante di forma triangolare, siti in comune di Novafeltria, frazione Uffogliano, località Capriano via Uffogliano 102/C.

Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa 2.625,00 mq.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto.

Identificato in catasto del Comune di Novafeltria sezione A:

- Terreni: intestato a ***** nato a Verucchio il 12/12/1964 proprietà per 1/2 in comunione dei beni e a ***** nata a Rimini il 19/06/1967 proprietà per 1/2 in comunione dei beni, foglio 27 mappale 513, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2.525 mq, reddito agrario: euro 9,78 reddito dominicale: euro 11,74.

Confini: part. 514-364-444-247-417-357 via Uffogliano salvo altri.

- Terreni: : intestato a ***** nato a Verucchio il 12/12/1964 proprietà per 1/2 in comunione dei beni e a ***** nata a Rimini il 19/06/1967 proprietà per 1/2 in comunione dei beni, foglio 27 mappale 367, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 100 mq, reddito agrario: euro 0,36 reddito dominicale: euro 0,46.

Confini: part. 358, via Uffogliano, località Coriano salvo altri.

L'accesso al terreno agricolo avviene attraverso la corte pertinenziale dell'immobile al punto A.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e la planimetria catastale (allegato 2);
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini ed il titolo di provenienza (allegato 3);
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: i debitori risultano coniugati in Verucchio in data 23/04/1989 in regime di comunione dei beni (estratti degli atti di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Caratteristiche zona: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: Sono presenti alcuni servizi pubblici e privati (attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio) nell'agglomerato di Santa Giustina.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole, i principali centri limitrofi sono: Novafeltria (8,5 km) Rimini (27 km) San Marino (17 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dai debitori senza titolo. Parte dei terreni sono condotti da terzi come dichiarato dai debitori. A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione e/o comodato inviata dal sottoscritto in data 26/02/2024, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato di non avere rinvenuto in anagrafe tributaria la registrazione di contratti di locazione o comodato.

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:

Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica, a favore di *****
contro *****
*****, con atto trascritto a Urbino in data **16/01/2007** reg. part. **200** reg. gen. 339. Le parti, nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nardi Dario di Pesaro del 20/09/2007 rep. N. 33194/14515, hanno dichiarato di rinunciare agli atti ed alle domande della causa stessa dandosi ampia e reciproca quietanza, con precisazione di null'altro avere a pretendere, autorizzando la cancellazione della trascrizione suddetta. Si evidenzia che suddetta domanda giudiziale alla data del 11/04/2024 non risulta cancellata.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di ***** con sede in Ancona, con domicilio ipotecario eletto in Ancona via Menicucci 4/6, **contro** ***** e *****
*****, gravante il diritto di proprietà quota 1/1 degli immobili di Novafeltria del Foglio 27 particelle 513-514, con atto iscritto a Urbino in data **27/09/2007** reg. part. **1876** reg. gen. 7653.
importo ipoteca: € 340.000,00
importo capitale: € 170.000,00.
Annotazione n. 1045 del 09/09/2008 (EROGAZIONE A SALDO).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di ***** con sede in Ancona, con domicilio ipotecario eletto in Ancona via Menicucci 4/6, **contro** ***** e *****
*****, gravante il diritto di proprietà quota 1/1 degli immobili di Novafeltria del Foglio 27 particelle 513-514, con atto iscritto a Urbino in data **24/04/2008** reg. part. **734** reg. gen. 2966.
importo ipoteca: € 100.000,00
importo capitale: € 50.000,00.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ***** con sede in Ancona, con domicilio ipotecario eletto in Ancona via Menicucci 4/6, **contro** ***** e *****
*****, gravante il diritto di proprietà quota 1/1 degli immobili di Novafeltria del Foglio 27 particelle 513-514, con atto iscritto a Urbino in data **26/10/2011** reg. part. **1297** reg. gen. 6294.
importo ipoteca: € 54.000,00
importo capitale: € 27.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** contro ***** e ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento con atto trascritto a Rimini in data **29/03/2023** reg. part. **1435** reg. gen. 1832.

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 di € 399,00, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| Formalità | Importo | 0,50% Val. Ipoteca | Diritto fisso | Costo totale |
|-------------------------|--------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| Ipoteca volontaria 2007 | € 340 000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria 2008 | € 100 000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria 2011 | € 54 000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Totale | | | | € 399,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 11/04/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *non conforme*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al **P.C. n. 176/2007**.

Piano terra:

- sono state realizzate diverse aperture nella muratura portanti interne per permettere il collegamento tra i vani accessori, inoltre sono state modificate/realizzate delle aperture esterne dei vani stessi;
- sono state realizzate due aperture sui pareti NE e SO del vano a garage ed è stata chiusa l'apertura sul lato NO;
- è stato realizzato un vano sottoscala demolendo parte delle muratura portante esistente per permetterne l'accesso;
- le altezze interne dei vani al piano terra (attualmente allo stato grezzo) risultano maggiori rispetto a quanto licenziato, probabilmente frutto di un abbassamento del piano di calpestio;
- risultano inoltre lievi difformità nelle misure esterne del fabbricato rientranti nelle tolleranze.

Piano primo:

- non è presente la parete che divideva l'ingresso con il disimpegno;
- l'altezza interna dei vani è pari a circa 273 cm e 277 cm nel vano in ampliamento;
- è stata realizzata la chiusura della parete sul lato aperto della scala di accesso al piano primo fino al livello del sottotetto, di fatto rendendo il vano scala completamente chiuso su tutti i lati. Su tale tamponamento sono state realizzate anche delle aperture esterne.



Le difformità indicate sono regolarizzabili (previa le opportune e vincolanti verifiche strutturali) mediante: Pratica di SCIA in sanatoria. **Costi di regolarizzazione:** si stima un costo di € **15.000,00** comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.

Inoltre nella corte esclusiva, tra il fabbricato e la strada pubblica è stato realizzato un muro di sostegno in calcestruzzo armato, di altezza massima pari a circa 2 m che ha permesso la modifica dell'andamento del terreno naturale intorno al fabbricato, di fatto creando una zona semi pianeggiante. Oltre a tale abbassamento della corte è presente anche una zoccolatura in calcestruzzo che gira intorno al fabbricato vecchio frutto di un probabile consolidamento delle fondazioni. Per valutare la sanabilità di tale opere è necessario, oltre alle fondamentali valutazioni strutturali e geotecniche, anche una valutazione urbanistica approfondita che non sono oggetto del presente incarico.

In ogni caso si considera, sia che sia sanabile urbanisticamente oppure che andrà ripristinato lo stato dei luoghi, un costo pari a circa € **5.000,00**.

Non risultano realizzati i lavori di sistemazione esterna e di accesso carrabile e pedonale al fabbricato per come indicati del P.C. del 2007.

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.

Le distanze dai confini non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

La planimetria catastale del 26/10/1999 in visura non rappresenta l'attuale composizione e consistenza dell'immobile. Sussistono quindi difformità rilevanti ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali, pertanto si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento.

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dei lavori effettuati con il P.C. del 2007. Tali difformità, possono essere catastalmente regolarizzate mediante redazione e presentazione di diverse pratiche catastali.

Lo scrivente rimette ogni valutazione sulle eventuali operazioni di aggiornamento catastale al Giudice e, se la S.V. lo riterrà opportuno e lo riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni coadiuvato da un tecnico di fiducia.

Preventivo dei costi necessari (onorari e spese) all'aggiornamento catastale:
Spese imponibili per diritti catastali (DOCFA ed 1 Tipo Mappale) = € 209.00
Totale Spese imponibili per diritti catastali = € **209.00 + iva e cassa.**

Oonorari Professionali per elaborazione di:

- tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento.
- redazione di DOCFA;
- quadro dimostrativo.

Totale Onorari Professionali = € **1.200.00 + iva e cassa.**

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

N.B.: Si precisa che la consistenza ed i confini non sono stati oggetto di verifica in quanto non previsti nell'incarico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni e
***** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni dal 20/09/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Nardi Dario di Pesaro del 20/09/2007 rep. 33194/14515, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 27/09/2007 reg. part. 4348 reg. gen. 7652.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà, da data antecedente il ventennio al 20/09/2007 in forza di atto di divisione a firma del Notaio Giglioli Giancarlo di Novafeltria del 18/12/1999 rep. 56013, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 10/01/2000 reg. part. 123 reg. gen. 155.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la ricerca dei titoli edilizi inerenti l'immobile oggetto di perizia è stata eseguita attraverso un file di archivio fornito dal tecnico comunale. La seguente lista riporta i precedenti edilizi forniti dal Comune di Novafeltria.

Il fabbricato risulta realizzato in data anteriore al 1 Settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza.

Nulla osta n. 37 del 15/07/1964 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione intestato *****. La scansione di tale Nulla Osta fornito dal Comune di Novafeltria non riporta ne timbri ne firme.

Permesso di Abitabilità n.68 del 23/12/1964 intestato a ***** , riferito a nuova costruzione di piani 2 e vani 4.

D.I.A. N. 224 del 26/05/2005 prot.4170 intestata a ***** , sospesa in data 13/08/2005 dal Comune di Novafeltria in data 13/08/2005 con prot. n.4170.

P.C. N. 176 del 12/11/2007 prot. 7896 intestato a ***** e ***** per intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edificio ad uso residenziale.

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

Descrizione **Fabbricato ad uso abitativo e servizi di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con corte esclusiva sito in comune di Novafeltria, frazione Uffogliano, località Capriano via Uffogliano 102/C.

Fabbricato, da cielo a terra, di due piani fuori terra, con circostante corte pertinenziale; composto da un appartamento al piano primo e locali ad uso deposito e servizi al piano terra. L'appartamento al piano primo è formato da cucina, due camere, un bagno, oltre ad un disimpegno. Il piano terra è composto da tre vani comunicanti allo stato grezzo di cui uno predisposto a bagno ed un vano autorimessa con accesso dalla corte esclusiva.

L'edificio è stato edificato nel 1964 e ristrutturato in parte nel 2007.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, l'immobile non risulta dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA. Non si è provveduto a predisporre l'attestato in quanto si rimane in attesa dell'eventuale aggiornamento catastale che potrebbe modificarne i dati. L'APE verrà predisposto non appena saranno definiti i dati catastali e successivamente depositato in via telematica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PRG approvato in forza di delibera del consiglio comunale n. 55 del 11/08/2007 parte della particella 514 è identificata in zona residenziale prevalentemente edificata B1 (art. 33 Norme Tecniche Attuazione) la restante parte della particella 514 è identificata in zona agricola normale zona territoriale omogena E1 (art. 53 Norme Tecniche Attuazione). Si veda il CDU all'allegato 4.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie abitativa piano primo | Sup. reale lorda | 83,50 | 1,00 | 83,50 |
| Superfici accessorie piano terra | Sup. reale lorda | 65,75 | 1,00 | 65,75 |
| Garage piano terra | Sup. reale lorda | 17,75 | 0,50 | 8,87 |
| corte pertinenziale mapp. 514 | Sup. catastale | 1091,50 | 0,01 | 10,91 |
| | Sup. reale lorda/catastale | | | 169,03 |

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (alla data del sopralluogo avvenuto il 04/04/2024):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: struttura in muratura di mattoni in parte, calcestruzzo armato l'ampliamento, condizioni: non valutabili.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni in laterizio nella parte vecchia blocchi di tamponamento nella parte in ampliamento, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: piano primo: piastrelle in ceramica, condizioni sufficienti;
piano terra: non presente.

Infissi interni: piano terra tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete. Piano primo tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Infissi esterni: piano terra tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: discrete, protezione: nessuna, piano primo tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno e doppio vetro, condizioni: sufficienti, protezione: tapparelle con cassettoni interni, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non conosciuta.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non conosciuta.

Termico: piano primo tipologia: autonomo con caldaia installata nel sottotetto che fornisce anche l'acqua calda, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.

Condizionamento: presente predisposizione nell'ingresso .

N.B.:

le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;

la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e sulle funzionalità.

L'edificio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione (nel momento del sopralluogo abitato) in riferimento al piano primo, l'impiantistica è vetusta e non sono stati reperiti i certificati di conformità e verificata la funzionalità. Il piano terra risulta allo stato grezzo senza pavimentazioni e massetti come verificabile dalle foto allegate.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dei vani chiusi dell'immobile escluse le scale:

| locali al Piano terra | sup netta | altezza | espos. | condizioni |
|--------------------------------|--------------|-----------------|---------|------------|
| Cantina | 24,29 | 2,80/2,90 circa | NE/SE | grezzo |
| Disimpegno | 4,41 | 2,80/2,90 circa | NO | grezzo |
| Ripostiglio | 12,71 | 2,80/2,90 circa | SO | grezzo |
| Ripostiglio sottoscala | 9,00 | Var. | SE | grezzo |
| Autorimessa | 13,91 | | SO/NONE | grezzo |
| TOTALE SUP. PIANO TERRA | 64,32 | | | |
| | | | | |

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Vittorio Betti
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

| locali al Piano primo | sup netta | altezza | espos. | condizioni |
|--------------------------------|--------------|---------|--------|------------|
| Soggiorno/Cucina | 16,08 | 2,72 | NE | discrete |
| Camera 1 | 13,91 | 2,77 | SO | discrete |
| Camera 2 | 12,32 | 2,73 | SO | discrete |
| Disimpegno/ingresso | 7,05 | 2,73 | | discrete |
| Bagno | 8,86 | 2,72 | NO | discrete |
| TOTALE SUP. PIANO PRIMO | 58,22 | | | |

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione Terreni di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo confinante alla particella del fabbricato di cui al punto A e piccolo frustolo di terreno non confinante di forma triangolare, siti in comune di Novafeltria, frazione Uffogliano, località Capriano via Uffogliano 102/C.

Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa **2.625,00 mq.**

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PRG approvato in forza di delibera del consiglio comunale n. 55 del 11/08/2007 le particelle 513 e 367 sono identificate in zona agricola normale zona territoriale omogenea E1 (art. 53 Norme Tecniche Attuazione)..

Si veda il CDU all'allegato 4.

Ai fine della determinazione della consistenza commerciale si assume la consistenza catastale arrotondata a **2.625,00 mq.**

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreni | Sup. reale lorda catastale | 2.625,00 mq | 1,00 | 2.625,00 mq |
| | Sup. commerciale | 2.625,00 mq | | 2.625,00 mq |

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 04/04/2024):

La particella 513 presenta una giacitura in lieve pendio che tende a scendere verso SE. L'altitudine risulta pari a circa 285 m sul livello del mare. L'accesso dalla via Uffogliano può avvenire attraversando la corte pertinenziale del fabbricato al punto A (particella 514). La particella 367 risulta essere un piccolo frustolo triangolare di terreno incolto tra due strade situato dalla parte opposta della via Uffogliano in corrispondenza del fabbricato al punto A.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. 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, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere.

Premesso che al momento il mercato immobiliare in generale è sostanzialmente stagnante, in particolare nella zona in oggetto, si ritiene, in base a quanto accertato, alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione ed alle precisazioni fatte in precedenza attribuire un valore unitario di €/mq 800,00 per la superficie commerciale del fabbricato e di 1,50 €/mq per il terreno.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, borsini immobiliari, rapporto secondo semestre 2023 dell'Omi, osservatorio immobiliare, esperienza personale.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso abitativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Superficie commerciale | 169,03 | € 800,00 | € 135.224,00 |
| | | | € 135.224,00 |
| - Valore corpo: | | | € 135.224,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 135.224,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 135.224,00 |

B. Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie catastale | 2.625,00 | € 1,50 | € 3.937,50 |
| | | | € 3.937,50 |
| - Valore corpo: | | | € 3.937,50 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 3.937,50 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 3.937,50 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà) |
|----|-----------------------------|-------------------------------|--|
| A | Fabbricato ad uso abitativo | € 135.224,00 | € 135.224,00 |
| B | Terreni | € 3.937,50 | € 3.937,50 |
| | Totale | € 139.161,50 | € 139.161,50 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.916,15

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 121.300,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione