

Esecuzione Forzata

Promossa da

contro

N. Gen. Rep.46/2023

Giudice: **Dr. CORVETTA MARIA CARLA**

Custode Giudiziario: **NOTAIO DONDI GIORGIA**

INTEGRAZIONE
ALL'ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Valloni Stefano

iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014

C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)

con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831

email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it

- che in data 07/05/2024 il sottoscritto ha depositato l'elaborato peritale con i relativi allegati (prima della scadenza del termine prevista il 14/05/2024);
- che in data 23/05/2024 il sottoscritto ha depositato una integrazione all'elaborato peritale, a seguito di comunicazione dell'ufficio tecnico comunale in data successiva a quella del deposito di cui sopra;
- che in data 14/06/2024, durante l'udienza, il Custode Notaio Dondi Giorgia, attraverso il suo delegato Avv. ha richiesto due precisazioni relativamente solo al **Lotto 1**, come riportato nella scheda di sintesi, e precisamente:
 - 1) Verificare se le Convenzioni urbanistiche descritte al punto 4.1.6 dell'elaborato peritale depositato, fossero ancora valide;
 - 2) Verificare ed eventualmente adeguare il valore di stima, in relazione al corretto criterio di calcolo del valore di decurtazione per la sussistenza del diritto all'assegnazione della casa familiare alla moglie;

tutto ciò premesso, come d'accordi delegato dal Custode
Notaio Dondi Giorgia, si procede alla redazione della presente integrazione.

Punto 1) rif. Lotto 1

Si comunica che gli immobili oggetto della procedura, non sono più soggetti al rispetto delle condizioni indicate nelle convenzioni urbanistiche elencate al punto 4.1.6, come riportato nella risposta ricevuta dall'ufficio P.e.e.p. del Comune di Rimini, che si allega alla presente.

Punto 2) rif. Lotto 1

Si è verificato che il corretto parametro temporale per il calcolo del valore di decurtazione per la sussistenza del diritto all'assegnazione della casa familiare alla moglie, deve essere calcolato come differenza fra anni 9 (pari al periodo massimo di sussistenza del diritto, in quanto non trascritta) e anni 8 [periodo già trascorso fra l'assegnazione (2016) e la data della stima]; per cui, il parametro temporale da considerare nel calcolo è pari ad anni 1.

Si riporta di seguito, la tabella con aggiornamento del valore di stima dei beni di cui al Lotto 1:

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€371.660,00

Riduzione del valore per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia (stima sanzione e parcella del Tecnico):

€ 6.000,00

Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in ripristino dell'altezza originale di 2.70 mt per i locali soggiorno e cucina del piano terra:

€ 7.500,00

Riduzione del valore per assegnazione della casa familiare alla moglie per la collocazione dei figli con età inferiore ai 25 anni.

Valore della piena proprietà: € 371.660,00

Scadenza del diritto di assegnazione della casa familiare: anni 1

Tasso di interesse legale: 2,50%

Valore della detrazione: € 9.064,79

€ 9.064,79

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

€ 349.095,21

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 314.000,00

Allegato:

- Risposta dell'ufficio P.e.e.p. del Comune di Rimini.

Rimini, 07/08/2024

Il Perito Stimatore
Geom. Stefano Valloni