

Esecuzione Forzata
promossa da:

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **00069/22**

Giudice D.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario avv. **Kristel Torri**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì-Cesena e Rimini al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

telefono mobile: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Beni in Cattolica (Rimini) viale Emilia Romagna 165/B

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, posto all'interno di edificio ad uso residenziale con al piano terra locali ad uso magazzino, sito in via Emilia Romagna n.165/B, nel comune di Cattolica (Rimini).

L'appartamento, posto al piano secondo, risulta così composto:

ingresso con soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, tre camere, disimpegno, bagno e w.c.. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 215 m² oltre a balconi al P2 per circa 25 m². L'accesso avviene attraverso il vano scala, identificato al catasto con il sub 39 come BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 2 particella 100, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2267 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: **foglio 2 mappale 100 subalterno 23** categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 229 m² posto al piano 2, rendita: € 1.005,80.

Coerenze: sub 24, sottostanti sub 32, 44, sub 39 vano scale (BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-45-53); sub 37 corte comune (BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53) salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu 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 e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: L'immobile è di proprietà di persona giuridica. *Vedi allegato n 5.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Turistico residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (discreto), scuole (discreto), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), ufficio postale (buono), farmacia (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Gabicce Mare, Misano Adriatico; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della costa adriatica, Parco di San Bartolo; le attrazioni storiche presenti sono: Rocche e Castelli della Valconca; Repubblica di San Marino.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (150 m), ferrovia (1,7 km), autostrada (2,5 km), aeroporto (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento (**sub.23**) risulta occupato da terzi senza titolo.

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in via Menicucci n.4/6, Ancona), **contro XXX, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, a firma di notaio XXX di Gabicce Mare (Pu) in data 29 giugno 2010 ai nn. 249303/18723 di repertorio iscritta a Rimini in data 08/07/2010 Reg. Gen 10854 e Reg. Part. 2595.

importo ipoteca: 1.600.000,00 €

importo capitale: 800.000,00 €.

Annotazione Ipoteca volontaria n.2687 del 06/11/2012 derivante da modifica durata del 25/09/2012 notaio XXX Sede Ancona numero di repertorio 251186/19784, proroga scadenza al 30 giugno 2023.

Annotazione Ipoteca volontaria n.2688 del 06/11/2012 derivante da modifica tasso interesse.

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.1 dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da ruolo del 16/02/2022 numero di repertorio 2078/13722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** sede Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via IV Novembre 21 Rimini), **contro XXX srl, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, iscritto a Rimini in data 17/02/2022 Reg. Gen 2226 e Reg. Part. 381.

importo ipoteca: 83.783,46 €

importo capitale: 41.891,73 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.6 dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da richiesta esattoriale del 14/07/2023 numero di repertorio 774 a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** Sede Ravenna codice fiscale 02241250394, **contro XXX srl, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica**

(Rn), iscritto a Rimini in data 21/07/2023 Reg. Gen 11739 e Reg. Part. 1541.

importo ipoteca: 44.800,88 €

importo capitale: 22.400,44 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.1 dell'Unità negoziale n.1.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX s.r.l. con sede in via Alfieri, 1 Conegliano (TV) contro XXX s.r.l. con sede in Cattolica (Rn)**, per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 13/05/2022 Reg. Gen. 7456 e Reg. Part. 5055.

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 € 1.159,92 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	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria art 2595	€ 1.600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca agenzia entrate art. 381	€ 83.783,46	€ 418,92	€ 94,00	€ 512,92
ipoteca legale art. 1541	€ 44.800,88	€ 224,00	€ 94,00	€ 318,00
pignoramento Art. 5055			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.159,92

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 è aggiornato al 28/08/22, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. differenza nella misura delle altezze interne.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica è emerso che le difformità di cui al punto 1 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive.

Le difformità di cui al punto 2, relative alla riduzione dell'altezza interna, risultano di circa 4 cm nel punto più alto, e di circa 10 cm nel punto più basso; le prime rientrerebbero nelle tolleranze costruttive, mentre quelle nel punto più basso eccedono le tolleranze costruttive per cui o si procede al ripristino dei luoghi o in alternativa si potrebbero sanare con pratica edilizia in sanatoria preventivando una spesa onnicomprensiva pari a circa € 6.000,00. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia. Gli importi sopra riportati sono da intendersi indicativi e potranno essere verificati solo a fronte di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono emerse difformità in grado di incidere sui parametri che concorrono alla formazione della rendita (manca l'indicazione di alcune aperture finestrate). Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (vedi Circolare n 2/2010 del 9 luglio 2010 art. 3 comma e) dell'Agenzia del Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio né un regolamento di condominio.*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuno**;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: **nessuno**;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuno**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Cattolica, codice fiscale 02276030406 proprietaria per la quota di 1/1 dal 22/03/1999 (data antecedente il ventennio) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio XXX di Gabicce Mare, trascritto a Rimini in data 19/04/1999 Reg. Gen. 4046 e Reg. Part. 2562.

6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio al 22/03/1999 XXX nato a San Giovanni in Marignano il 12 maggio 1905 proprietario per la quota di 1/1.

7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.83/1964 con Licenza edilizia n. 222/64 del 13/11/1964.

P.E. n.421/1978 autorizzazione per opere varie di piccola entità rilasciata il 15/01/1979.

P.E. n. 45/1980 del 26/07/1980 C.E. n 210.

Concessione in sanatoria Reg. n. 1781-1782-1783-1784-1785-1786/1993 del 21/07/1993 ai sensi della Legge n. 47/1985

Concessione in sanatoria Reg. n. 5519/1996 del 21/05/1996 ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni così come modificato e sostituito dall' art. 39 della Legge 724/1994.

Non è stata reperita l'abitabilità presso i competenti uffici comunali.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, posto all'interno di edificio ad uso residenziale con al piano terra locali ad uso magazzino, sito in via Emilia Romagna n.165/B , nel comune di Cattolica (Rimini).

L'appartamento, posto al piano secondo, risulta così composto:

ingresso con soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, tre camere, disimpegno, bagno e w.c.. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 215 m² oltre a balconi al P2 per circa 25 m². L'accesso avviene attraverso il vano scala, identificato a catasto con il sub 39 come BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53.

Il vecchio edificio da cui trae origine l'attuale fabbricato è stato edificato nel 1964. L'edificio attuale è stato sopraelevato a partire dal 1980, epoca in cui è stato realizzato il piano secondo. L'altezza interna è variabile da 1,72 m a 2,99 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con delibera di CC n. 62 del 16/10/2006 e approvato con delibera di C.C. n.65 del 30/07/2007 fa ricadere l'immobile in ambito: AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea (normati dall'art.44 delle NTA).

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera di C.C. n.2 del 14/01/2009 e approvato con del. C.C. n. 34 del 08/04/2009, fa ricadere l'immobile nel Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) – Capo 2B- (L.R. 20 art. A-10) – art.20, in ambito: - AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea, disciplinati dall'art.20 del RUE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa al P2 (soggiorno con pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, w.c., tre camere)	Sup. reale lorda	215,30	1	215,30
Balcone	Sup. reale lorda	25,60	0,33	8,45
Totale	Sup. reale lorda	240,90		223,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile
Strutture verticali: materiale: c.a. con tamponamenti in laterizio; condizioni: discrete.
Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in parte doppia anta a battente; materiale: legno con vetrocamera; scuri in pvc e zanzariere; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; intonaco al civile senza tinteggiatura condizioni: discrete.
Pavim. Esterna: balconi materiale: piastrelle; condizioni discrete.
Pavim. Interna: zona notte: parquet in listelli; condizioni: buone; nel bagno: piastrelle di ceramica; condizioni buone; zona giorno: marmo 80x80; condizione : buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone. ubicazione: cucina; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone
Portone di ingresso: tipologia: con anta singola a battente, blindato; materiale: finitura in legno; condizioni: buone.
Balcone: ringhiera in metallo; presenza di tenda avvolgibile; condizioni: discrete.

Nei bagni e nelle camere si segnala la presenza di fenomeni di umidità con macchie di muffa sul soffitto e negli angoli delle pareti verticali; il vano scale comune presenta fenomeni di distacco dell'intonaco dovuti ad umidità lungo le pareti verticali nelle porzioni al piano terra.

Impianti

Condizionamento: presente; 2 split interni e corpo macchina esterno marca: Electroline; condizioni: buone; un ulteriore split interno, non funzionante, marca: Daikin. Corpo macchina sul balcone.
Gas: la rete gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità,
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Termico: tipologia: autonomo, con caldaia, posizionata in vano armadio sul balcone, marca "Immergas"; termostato marca "Perry" posizionato in soggiorno; radiatori in ghisa e in parte termo-arredo (soggiorno-bagni); condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

piano 2	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
ingresso	14,15	2,99-2,60	E	
soggiorno con pranzo	77,30	2,99-1,72	S	buone
cucina	22,27	2,99-1,72	O	buone
ripostiglio	5,62	2,99		discrete
disimpegno	9,54	2,99		buone
bagno	9,54	2,99-1,73	E	discrete
camera	11,86	2,99-2,68	S	buone
camera	17,05	2,99-1,73	S	discrete
disimpegno	2,76	2,99		buone
wc	4,05	2,99-2,68	S	discrete
camera	24,69	2,99-1,73	E	buone
balcone	25,60		S	discrete
totale	224,43			

Classe energetica dell'unità rif punto A L'unità immobiliare oggetto di perizia è risultata priva di certificazione energetica, pertanto si è proceduto alla sua redazione che risulta ancora in corso, non appena ultimata sarà cura dello stimatore segnalare la classe energetica conseguita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una ripresa delle compravendite con un andamento dei valori che mostra un leggero incremento.

L'OMI riporta, nel secondo semestre 2022, per la zona Periferica – Zona a monte della ferrovia valori compresi tra € 2.050,00 e € 2.700,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 1.847,00 e un massimo di € 2.660,00 collocando il valore medio a € 2.253,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti ultimi due anni, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.600,00 e € 2.000,00 al metro quadrato. Nel caso specifico l'immobile si trova a circa 600 m dal mare, e circa 1 km dal centro della città di Cattolica.

Occorre altresì considerare la destinazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento: si tratta di un complesso immobiliare in parte a destinazione produttiva e in parte residenziale, costruito in più riprese e oramai datato. Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile, della necessità di interventi di ristrutturazione su alcune parti dell'immobile, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 1.800,00 al metro quadrato.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2° Rapporto 2022 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di cui al punto A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa al P2 (ingresso, soggiorno con pranzo, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere)	215,30	€ 1.800,00	€ 387.540,00
Balcone	8,45	€ 1.800,00	€ 15.210,00
Totale	223,75		€ 402.750,00

-Valore corpo:	€ 402.750,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 402.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 402.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	223,75	€ 402.750,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia € 6.000,00

Valore di stima netto € 396.750,00

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 39.675,00**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 357.000,00**

Beni in Cattolica (Rimini) viale Emilia Romagna 165/B

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato grezzo, posto all'interno di edificio ad uso residenziale con al piano terra locali ad uso magazzino, sito in via Emilia Romagna n.165/B, nel comune di Cattolica (Rimini).

L'immobile risulta essere al grezzo; sono presenti le divisioni interne, ma le destinazioni non risultano nell'ultimo titolo edilizio. Viste le dimensioni si potrebbe ipotizzare anche la sua suddivisione in due appartamenti tenendo conto della superficie media degli immobili ad uso residenziale posti in vendita sul mercato. Le aperture esterne sono dotate solo di avvolgibili in pvc, senza finestre. L'immobile ad uso residenziale risulta così costituito: al piano 2 (sottotetto) sottotetto con altezza variabile, misurata al momento sull'immobile al grezzo, da 1,85 m a 3,01 m. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 200 m² al P2 (sottotetto), oltre a balcone per circa 25 m² al P2. L'accesso avviene attraverso il vano scala, identificato a catasto con il sub 39 come BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 2 particella 100, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2267 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: **foglio 2 mappale 100 subalterno 24** categoria F/4.
Coerenze: sub 23, sottostanti sub 42, 43, sub 39 vano scale (BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-45-53); sub 37 corte comune (BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53) salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu 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 e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: L'immobile è di proprietà di persona giuridica. .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Turistico residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

municipio (discreto), scuole (discreto), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), ufficio postale (buono), farmacia (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Gabicce Mare, Misano Adriatico; le attrazioni paesaggistiche presenti sono:



arenile della costa adriatica, Parco di San Bartolo; le attrazioni storiche presenti sono: Rocche e Castelli della Valconca; Repubblica di San Marino.

Collegamenti pubblici (km): autobus (150 m), ferrovia (1,7 km), autostrada (2,5 km), aeroporto (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento (sub.24) risulta nella disponibilità del debitore.

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: **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in via Menicucci n.4/6, Ancona), **contro XXX, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, a firma di notaio XXX di Gabicce Mare (Pu) in data 29 giugno 2010 ai nn. 249303/18723 di repertorio iscritta a Rimini in data 08/07/2010 Reg. Gen 10854 e Reg. Part. 2595.

importo ipoteca: 1.600.000,00 €

importo capitale: 800.000,00 €.

Annotazione Ipoteca volontaria n.2687 del 06/11/2012 derivante da modifica durata del 25/09/2012 notaio XXX Sede Ancona numero di repertorio 251186/19784, proroga scadenza al 30 giugno 2023.

Annotazione Ipoteca volontaria n.2688 del 06/11/2012 derivante da modifica tasso interesse.

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.2 dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da ruolo del 16/02/2022 numero di repertorio 2078/13722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** sede Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via IV Novembre 21 Rimini), **contro XXX, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, iscritto a Rimini in data 17/02/2022 Reg. Gen 2226 e Reg. Part. 381.

importo ipoteca: 83.783,46 €

importo capitale: 41.891,73 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.5 dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da richiesta esattoriale del 14/07/2023 numero di repertorio 774 a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Sede Ravenna codice fiscale 02241250394, contro XXX srl, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn), iscritto a Rimini in data 21/07/2023 Reg. Gen 11739 e Reg. Part. 1541.

importo ipoteca: 44.800,88 €

importo capitale: 22.400,44 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.2 dell'Unità negoziale n.1.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX s.r.l. con sede in via Alfieri, 1 Conegliano (TV) contro XXX s.r.l. con sede in Cattolica (Rn)**, per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 13/05/2022 Reg. Gen. 7456 e Reg. Part. 5055.

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 € 1.159,92 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	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria art 2595	€ 1.600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca agenzia entrate art. 381	€ 83.783,46	€ 418,92	€ 94,00	€ 512,92
ipoteca legale art. 1541	€ 44.800,88	€ 224,00	€ 94,00	€ 318,00
pignoramento Art. 5055			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.159,92

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 è aggiornato al 28/08/22, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. differenza nella misura delle altezze.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica è emerso che le difformità di cui ai punti 1 e 2 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive.

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento risulta attualmente in corso di costruzione e catastalmente identificato come sub 24 (F4), catastalmente risulta quindi coerente con lo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio né un regolamento di condominio.*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuno**;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: **nessuno**;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuno**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Cattolica, codice fiscale 02276030406 proprietaria per la quota di 1/1 dal 22/03/1999 (data antecedente il ventennio) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio XXX di Gabicce Mare, trascritto a Rimini in data 19/04/1999 Reg. Gen. 4046 e Reg. Part. 2562.

6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio al 22/03/1999 XXX nato a San Giovanni in Marignano il 12 maggio 1905 proprietario per la quota di 1/1.

7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.83/1964 con Licenza edilizia n. 222/64 del 13/11/1964.

P.E. n.421/1978 autorizzazione per opere varie di piccola entità rilasciata il 15/01/1979.

P.E. n. 45/1980 del 26/07/1980 C.E. n 210.

Concessione in sanatoria Reg. n. 1781-1782-1783-1784-1785-1786/1993 del 21/07/1993 ai sensi della Legge n. 47/1985

Concessione in sanatoria Reg. n. 5520/1996 del 21/05/1996 ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni così come modificato e sostituito dall' art. 39 della Legge 724/1994.

Non è stata reperita l'abitabilità presso i competenti uffici comunali.

Descrizione appartamento al grezzo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato grezzo, posto all'interno di edificio ad uso residenziale con al piano terra locali ad uso magazzino, sito in via Emilia Romagna n.165/B, nel comune di Cattolica (Rimini).

L'immobile risulta essere al grezzo; sono presenti le divisioni interne, ma le destinazioni non risultano nell'ultimo titolo edilizio. Viste le dimensioni si potrebbe ipotizzare anche la sua suddivisione in due appartamenti tenendo conto della superficie media degli immobili ad uso residenziale posti in vendita sul mercato. Le aperture esterne sono dotate solo di avvolgibili in pvc, senza finestre. L'immobile ad uso residenziale risulta così costituito: al piano 2 (sottotetto) sottotetto con altezza variabile, misurata al momento sull'immobile al grezzo, da 1,85 m a 3,01 m. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 200 m² al P2 (sottotetto), oltre a balcone per circa 25 m² al P2. L'accesso avviene attraverso il vano scala, identificato a catasto con il sub 39 come BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-52-53.

Il vecchio edificio da cui trae origine l'attuale fabbricato è stato edificato nel 1964. L'edificio attuale è stato sopraelevato a partire dal 1980, epoca in cui è stato realizzato il piano secondo. L'altezza interna è variabile da 1,85 m a 3,01 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con delibera di CC n. 62 del 16/10/2006 e approvato con delibera di C.C. n.65 del 30/07/2007 fa ricadere l'immobile in ambito: AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea (normati dall'art.44 delle NTA).

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera di C.C. n.2 del 14/01/2009 e approvato con del. C.C. n. 34 del 08/04/2009, fa ricadere l'immobile nel Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) – Capo 2B- (L.R. 20 art. A-10) – art.20, in ambito: - AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea, disciplinati dall'art.20 del RUE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa <u>al grezzo</u> al P2	Sup. reale lorda	198,98	1	198,98
Balcone	Sup. reale lorda	25,93	0,33	8,56
Totale	Sup. reale lorda	224,91		207,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile

Strutture verticali: materiale: c.a. con tamponamenti in laterizio; condizioni: discrete.

Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: assenti. Presenza di tapparelle avvolgibili in pvc in alcune aperture.

Infissi interni: assenti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni.

Pavim. Esterna: balconi materiale: piastrelle; condizioni discrete.

Pavim. Interna: assenti.

Balcone: ringhiera in metallo; condizioni: discrete.

L'immobile risulta al grezzo, pertanto è privo di impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A, attribuendo una destinazione presunta, poiché non presente nell'ultimo titolo edilizio :

piano 2	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso comune	6,30	2,58-3,01	E	al grezzo
soggiorno con pranzo (A)	35,73	2,58-3,01	E	al grezzo
cucina (A)	6,25	1,85-3,01	E	al grezzo
disimpegno (A)	2,98	3,01		al grezzo
bagno(A)	3,83	3,01		al grezzo
camera(A)	15,20	1,85-3,01	N	al grezzo
camera(A)	15,03	2,80-3,01	N	al grezzo
Ingresso(B)	4,51	3,01	E	al grezzo
soggiorno con pranzo (B)	41,09	1,85-3,01	O	al grezzo
cucina (B)	9,32	1,85-3,01	O	al grezzo
disimpegno (B)	4,97			al grezzo
bagno(B)	3,86			al grezzo
camera(B)	15,58	2,80-3,01	N	al grezzo
camera(B)	13,56	1,85-3,01	N	al grezzo
balcone	25,93		N	discrete
totale	204,14			

Classe energetica dell'unità rif punto A L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta priva di APE, essendo al grezzo, senza impianti e finestre, non si è provveduto alla redazione dello stesso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una ripresa delle compravendite con un andamento dei valori che mostra un leggero incremento.

L'OMI riporta, nel secondo semestre 2022, per la zona Periferica – Zona a monte della ferrovia valori compresi tra € 2.050,00 e € 2.700,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 1.847,00 e un massimo di € 2.660,00 collocando il valore medio a € 2.253,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti ultimi due anni, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.600,00 e € 2.000,00 al metro quadrato. Nel caso specifico l'immobile si trova a circa 600 m dal mare, e circa 1 km dal centro della città di Cattolica.

Occorre altresì considerare la destinazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento: si tratta di un complesso immobiliare in parte a destinazione produttiva e in parte residenziale, costruito in più riprese e oramai datato. Considerate le sue caratteristiche, il livello di finitura dell'edificio a cui l'appartamento appartiene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 2.700,00/mq per l'immobile allo stato finito, tenendo conto dell'incremento di valore che potrebbe avere l'immobile trasformato. A tale valore occorrerà detrarre il costo degli interventi e materiali necessari per il completamento dell'immobile che al momento si trova allo stato grezzo, privo di pavimenti, impianti, porte e finestre. Il calcolo del valore attuale dell'immobile è stato effettuato tramite il metodo del valore di trasformazione, definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione ($V_t = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$). Ai fini del calcolo si assumeranno i seguenti valori: superficie commerciale pari a 207,54 mq; valore dell'immobile post trasformazione (V_{mp}) pari a € 2.700,00/mq; costo di tutti gli interventi e opere necessari per ultimare l'immobile (K_{tr}) stimato pari a circa € 315.000,00 comprendendo in tale costo le spese tecniche, gli imprevisti, le spese di commercializzazione e l'utile del promotore; coefficiente di anticipazione (q) pari a 1,036 ($r=3,6\%$); orizzonte temporale per completare l'operazione pari a 3 anni. Sviluppando i calcoli si ottiene un valore dell'immobile complessivo pari a circa € 203.000,00; riferendo tale valore alla superficie commerciale si ottiene un valore di circa € 1.000,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2° Rapporto 2022 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di cui al punto A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa al P2 (al grezzo)	198,98	€ 1.000,00	198.980,00 €
Balcone	8,56	€ 1.000,00	8.560,00 €
Totale	207,54		207.540,00 €

-Valore corpo:	€ 207.540,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 207.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 207.540,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento al grezzo	207,54	207.540,00

Valore di stima netto € 207.540,00

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 20.754,00**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 187.000,00**

Beni in Cattolica (Rimini) via Emilia Romagna 159

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso laboratorio lavorazione carni e spazio commerciale, oltre a porzione residenziale al piano primo, sito in Cattolica (Rimini) via Emilia Romagna 159, e precisamente:

**A. Laboratorio artigianale disposto al piano terra, composto da:
PIANO TERRA**

-laboratorio lavorazioni carni, deposito, 6 celle frigo, tre disimpegni e due ripostigli, zona distribuzione, zona commerciale con spazio uso ufficio, w.c e anti; risultano altresì presenti due manufatti ad uso cella frigo e baia di carico, abusivi, insistenti sulla corte comune antistante il fabbricato artigianale; sul retro dell'edificio ulteriori manufatti abusivi ad uso depositi e vani tecnici;

Sviluppa una superficie lorda complessiva al P.T., di circa m^2 714, oltre a manufatti abusivi annessi al corpo fabbrica principale ad uso deposito avente superficie lorda complessiva di circa $23 m^2$ sul retro e ad uso cella frigo e baia di carico sul fronte di circa $30 m^2$.

B. PIANO PRIMO

-appartamento di civile abitazione disposto al piano primo, accessibile tramite scala esterna in comune con altra uu.ii. non oggetto di perizia, così composto:

ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, al P1, di circa m^2 97 oltre a terrazzo di circa $68 m^2$ (senza pavimentazione, con solo manto impermeabile) e manufatti abusivi ad uso deposito aventi superficie lorda complessiva di circa $40 m^2$.

Il compendio immobiliare risulta dotato di corte pertinenziale utilizzata per le funzioni di carico/scarico, di superficie inferiore a m^2 5.000, m^2 identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 2 particella 100, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di $2267 m^2$.

Identificato in catasto:

- fabbricati: **foglio 2 particella 100 subalterno 28** graffato con foglio 2 particella 714 subalterno 7 e con foglio 2 particella 715 subalterno 7, categoria D/7, posto al piano T-1, rendita: € 4.159,54.

Coerenze: sub 29, sub 4 sub 52, sub 16 particella 714 e particella 715 graffata con sub 52, sub 41 scala esterna (BCNC ai sub 28-4); sub 38 corte comune (BCNC ai sub 28-29) salvo diversi e come in fatto.

- fabbricati: **foglio 2 particella 100 subalterno 29** graffato con foglio 2 particella 714 subalterno 8 e con foglio 2 particella 715 subalterno 8, categoria D/8, posto al piano T, rendita: € 1.915,02.

Coerenze: sub 28, sub 45, sub 15 particella 714 e particella 715 graffata con sub 45, sub 39 vano scale (BCNC ai sub 23-24-32-42-43-44-45-53); sub 38 corte comune (BCNC ai sub 28-29) salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: avv. Kristel Torri
Perito: Dott. Cristian Guidi

19 di 32

le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: L'immobile è di proprietà di persona giuridica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Turistico residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (discreto), scuole (discreto), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), ufficio postale (buono), farmacia (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Gabicce Mare, Misano Adriatico; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della costa adriatica, Parco di San Bartolo; le attrazioni storiche presenti sono: Rocche e Castelli della Valconca; Repubblica di San Marino.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (150 m), ferrovia (1,7 km), autostrada (2,5 km), aeroporto (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile (costituito dal sub 28 e sub 29) risulta nella disponibilità del debitore.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX SpA con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in via Menicucci n.4/6, Ancona), **contro XXX srl, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, a firma di notaio XXX di Gabicce Mare (Pu) in data 29 giugno 2010 ai nn. 249303/18723 di repertorio iscritta a Rimini in data 08/07/2010 Reg. Gen 10854 e Reg. Part. 2595.
importo ipoteca: 1.600.000,00 €
importo capitale: 800.000,00 €.



Annotazione Ipoteca volontaria n.2687 del 06/11/2012 derivante da modifica durata del 25/09/2012 notaio XXX Sede Ancona numero di repertorio 251186/19784, proroga scadenza al 30 giugno 2023.

Annotazione Ipoteca volontaria n.2688 del 06/11/2012 derivante da modifica tasso interesse.

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.3 (sub 28) e n.4 (sub 29) dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da ruolo del 16/02/2022 numero di repertorio 2078/13722 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** sede Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via IV Novembre 21 Rimini), **contro XXX, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, iscritto a Rimini in data 17/02/2022 Reg. Gen 2226 e Reg. Part. 381.

importo ipoteca: 83.783,46 €

importo capitale: 41.891,73 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.2 (sub 28) e n.3 (sub 29) dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca legale (della riscossione) (attiva) derivante da richiesta esattoriale del 14/07/2023 numero di repertorio 774 a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Sede Ravenna codice fiscale 02241250394, **contro XXX srl, c.f. 02276030406 con sede in Cattolica (Rn)**, iscritto a Rimini in data 21/07/2023 Reg. Gen 11739 e Reg. Part. 1541.

importo ipoteca: 44.800,88 €

importo capitale: 22.400,44 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.3 e n.4 dell'Unità negoziale n.1.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX s.r.l. con sede in via Alfieri, 1 Conegliano (TV) contro XXX s.r.l. con sede in Cattolica (Rn)**, per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 13/05/2022 Reg. Gen. 7456 e Reg. Part. 5055.

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 € 1.159,92 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	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria art 2595	€ 1.600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca agenzia entrate art. 381	€ 83.783,46	€ 418,92	€ 94,00	€ 512,92
ipoteca legale art. 1541	€ 44.800,88	€ 224,00	€ 94,00	€ 318,00
pignoramento Art. 5055			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.159,92

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 è aggiornato al 28/08/22, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

La verifica delle misure non è risultata sempre possibile poiché il fabbricato presenta, al PT, internamente strutture coibentate ad uso cella frigo. Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

- alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni al PT e al P1;
- differenza nella conformazione del terrazzo al P1;
- differenza nella misura delle altezze al P1 e al PT (*le altezze al PT non risultano sempre rilevabili per la presenza di strutture coibentanti interne*);
- i due ripostigli al P1 sono stati realizzati in maniera difforme da quanto licenziato;
- l'accesso al P1 avviene attraverso una scala esterna avente conformazione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati, inoltre risulta diverso uno degli accessi all'immobile al P1;
- Al PT nella corte esterna è inoltre presente un manufatto non autorizzato, ad uso cella frigo;
- Al PT nella corte esterna è presente una baia di carico;
- Al PT lo stato di fatto risulta difforme per quanto riguarda la distribuzione delle pareti interne e la destinazione d'uso di alcuni locali;
- Sul retro dell'edificio identificato con il sub 28 sono presenti dei manufatti ad uso deposito e vano tecnico non licenziati.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica è emerso che le difformità di cui al punto 1 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive.



Le difformità di cui ai punti 6 e 7 sono già state oggetto di procedimento amministrativo per ipotesi di violazione edilizia-urbanistica; tale procedimento si era risolto con prot.3565/09 del 09/02/2009 con cui si riconosceva la natura pertinenziale delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e si disponeva la sanzione pecuniaria amministrativa dell'importo di € 25.000,00 ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 e dell'art.16 della L.R. 23/04 per l'esecuzione di opere in assenza della denuncia di inizio attività edilizia. Tale importo non risulta essere stato versato, ed inoltre le opere ad oggi risultano essere state modificate, per cui occorrerà predisporre pratica in sanatoria con versamento di sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (che dovrà essere calcolato dal competente ufficio comunale) conseguente alla realizzazione delle opere, e comunque non inferiore a € 1.000,00.

Le difformità di cui ai punti 2, 3, 5 e 8 sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria preventivando un costo onnicomprensivo pari a € 10.000,00.

Le difformità di cui ai punti 4 e 9 non sono sanabili per cui occorrerà procedere con il ripristino dei luoghi e la rimozione delle parti abusive preventivando una spesa onnicomprensiva pari a circa € 10.000,00. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia. Gli importi sopra riportati sono da intendersi indicativi e potranno essere verificati solo a fronte di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.



4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto. Per l'aggiornamento catastale è necessario procedere con Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dell'ampliamento abusivo al PT e al P1 nella porzione sud e successive denunce di variazione (DOCFA) con relativa stesura di nuovo elaborato grafico-quadro dimostrativo per la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati.

Il costo è quantificabile in € 3.000,00 comprensive di competenze professionali (Tipo Mappale, 2 DOCFA, Quadro Dimostrativo) e spese per diritti catastali. Si specifica inoltre che le porzioni abusive non sanabili una volta rimosse dovranno essere oggetto di ulteriore aggiornamento catastale. Si attende eventuale autorizzazione in sede di udienza ex art 569 cpc prima di procedere all'aggiornamento catastale. .



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio né un regolamento di condominio.*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuno**;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: **nessuno**;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuno**.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX. con sede in Cattolica, codice fiscale 02276030406 proprietaria per la quota di 1/1 dal 22/03/1999 (data antecedente il ventennio) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio **XXX** di Gabicce Mare, trascritto a Rimini in data 19/04/1999 Reg. Gen. 4046 e Reg. Part. 2562.

6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio al 22/03/1999 **XXX** nato a San Giovanni in Marignano il 12 maggio 1905 proprietario per la quota di 1/1.

7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.15/1966 con Licenza edilizia n. 27/66 del 23/04/1966.

P.E. n.470/1968 autorizzazione per costruzione locale per compressore elettrico azionamento celle frigo rilasciata il 04/06/1968.

Concessione in sanatoria Reg. n. 1781-1782-1783-1784-1785-1786/1993 del 21/07/1993 ai sensi della Legge n. 47/1985.

P.E. n. 302/2007 del 12/10/2007 per il recupero dei sottotetti con parere contrario per errata rappresentazione del reale stato di fatto.

P.E. 401/2007 del 09/02/2009 prot.3565/09 con cui si riconosceva la natura pertinenziale delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e si disponeva la sanzione pecuniaria amministrativa dell'importo di € 25.000,00 ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 e dell'art.16 della L.R. 23/04 per l'esecuzione di opere in assenza della denuncia di inizio attività edilizia. Tale sanzione non risulta essere stata pagata e inoltre sono state in parte rimosse le opere abusive. Non è stata reperita l'abitabilità presso i competenti uffici comunali.

Descrizione **laboratorio artigianale e porzione residenziale** di cui ai punti **A e B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso laboratorio lavorazione carni e spazio commerciale, oltre a porzione residenziale al piano primo, sito in Cattolica (Rimini) via Emilia Romagna 159, e precisamente:

A. Laboratorio artigianale disposto al piano terra, composto da:

PIANO TERRA

-3 laboratori lavorazioni carni, disimpegni, 8 celle frigo, tre disimpegni e tre ripostigli, zona distribuzione, zona commerciale con spazio uso ufficio, w.c e anti; risultano altresì presenti due manufatti ad uso cella frigo e baia di carico, abusivi, insistenti sulla corte comune antistante il fabbricato artigianale; sul retro dell'edificio ulteriori manufatti abusivi ad uso depositi e vani tecnici;

Sviluppa una superficie lorda complessiva al P.T., di circa m^2 714, oltre a manufatti abusivi annessi al corpo fabbrica principale ad uso deposito avente superficie lorda complessiva di circa $23 m^2$ sul retro e ad uso cella frigo e baia di carico sul fronte di circa $30 m^2$

B. **PIANO PRIMO**

-appartamento di civile abitazione disposto al piano primo, accessibile tramite scala esterna in comune con altra uu.ii. non oggetto di perizia, così composto:

ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva, al P1, di circa m^2 97 oltre a terrazzo di circa $68 m^2$ (senza pavimentazione, con solo manto impermeabile) e manufatti abusivi ad uso deposito aventi superficie lorda complessiva di circa $40 m^2$.

Il vecchio edificio da cui trae origine l'attuale fabbricato è anteguerra; sottoposto ad ulteriore interventi edilizi nel 1966- 1968 e 2009. L'altezza interna è variabile da 1,72 m a 3,98 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con delibera di CC n. 62 del 16/10/2006 e approvato con delibera di C.C. n.65 del 30/07/2007 fa ricadere l'immobile in ambito: AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea (normati dall'art.44 delle NTA).

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera di C.C. n.2 del 14/01/2009 e approvato con del. C.C. n. 34 del 08/04/2009, fa ricadere l'immobile nel Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) – Capo 2B- (L.R. 20 art. A-10) – art.20, in ambito: - AC - Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea, disciplinati dall'art.20 del RUE.

Porzioni di fabbricato rif. A:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. laboratorio e servizi al PT	Sup. reale lorda	714,23	1	714,23
Corte esterna (sup catastale)	Sup. reale lorda	644,5	0,10	64,45
Totale	Sup. reale lorda	1.358,73		778,68

Le porzioni abusive (cella frigo e baia di carico) insistenti sulla corte esterna fronte capannone non vengono valorizzate singolarmente, in quanto si ritiene che il loro valore possa essere ricompreso nel valore assegnato alla corte esterna.

Le porzioni abusive realizzate sul retro del fabbricato, visto il loro stato di conservazione nonché l'impossibilità di regolarizzazione si ritiene non debbano essere valorizzate in quanto il loro valore d'uso risulta compensato dai costi di demolizione.

Porzioni di fabbricato rif. B:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. abitativa al P1	Sup. reale lorda	94,7	1	94,7
Terrazzo al P1	Sup. reale lorda	68,35	0,25	17,09
Totale	Sup. reale lorda	163,05		111,79

Le porzioni abusive realizzate sul retro del fabbricato, visto il loro stato di conservazione nonché l'impossibilità di regolarizzazione si ritiene non debbano essere valorizzate in quanto il loro valore d'uso risulta compensato dai costi di demolizione.

Laboratorio e servizi rif. A

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabili.

Strutture verticali: pilastri in c.a. ; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio con vetro camera; condizioni discrete.

Infissi interni: tipologia: in parte a battente materiale: legno; condizioni discrete; in parte scorrevoli del tipo a taglio termico in metallo e materiale isolante.

Pareti interne: materiale: in parte tamponamenti in laterizio, condizioni discrete; le pareti sono in molti casi rivestite con materiale isolante e pertanto le loro condizioni non risultano sempre verificabili.

Pavim. esterna: corte esterna: materiale: cemento, pavimentazione continua.

Pavim. interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni discrete.

Porte ingresso: materiale: metallo e vetro, condizioni discrete.

Impianti

Termico

presente solo Caldaia elettrica scaldabagno zona uffici: marca Ariston, posizionata al PT in zona servizi igienici; condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Elettrico: tipologia: con canalette esterne, condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

Condizionamento: assente.

Nella zona uffici si segnala la presenza di fenomeni di umidità con distacco di parte dell'intonaco in alcuni punti del soffitto.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

piano T	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Zona commerciale/uffici	160,20	3,69	N	discrete
Ingresso uffici	3,97			discrete
ufficio	6,09	2,51		discrete
ufficio	9,93	2,51		discrete
Anti bagno	6,53			discrete
wc	1,35	2,75		discrete
wc	2,17	2,45		discrete
wc	1,03			discrete
distribuzione	47,75	3,73	N	discrete
Cella frigo	6,64			discrete
disimpegno	10,72	3,73		discrete
Cella frigo	15,59	2,82		discrete
lavorazione	21,35	3,73		discrete
ripostiglio	1,60			discrete
ripostiglio	19,64			discrete
ripostiglio	7,44			discrete
lavorazione	76,79	3,73		discrete
lavorazione	14,89	3,73		discrete
Cella frigo	24,44	3,43		discrete
Cella frigo	52,11	3,74		discrete
disimpegno	9,55	3,73	N	discrete
disimpegno	18,17	3,73		discrete
Cella frigo	16,46	3,14		discrete
Cella frigo	54,95	3,14		discrete
Cella frigo	28,67			discrete
ripostiglio	10,48		O	discrete
disimpegno	2,86		O	discrete
Cella frigo (da sanare)	30,86	3,98		discrete
totale	662,23			

Appartamento rif. B

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabili.

Strutture verticali: pilastri in c.a. ; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura: a falde con copertura in coppi; condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro camera; protezione con scuri in metallo; condizioni discrete.

Infissi interni: tipologia: in parte a battente ed in parte scorrevoli; materiale: legno; condizioni discrete.

Pareti interne: materiale: tamponamenti in laterizio, condizioni discrete.

Pavim. esterna: il terrazzo presenta solo guaina impermeabilizzante senza pavimento; condizioni discrete.

Pavim. interna: materiale: piastrelle, condizioni discrete; in bagno paviemntazione tipo graniglia.

Porte ingresso: materiale: legno e vetro, condizioni buone, ma non blindate.

Impianti

Ascensore: assente.

Termico

Caldaia: marca Radiant, posizionata in esterno su lato sud della casa; radiatori in alluminio, in bagno termoarredo, condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V; condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

Condizionamento: assente..

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto B :

piano 1	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
ingresso	11,41	1,70-2.50	E-N	buone
Soggiorno-pranzo con ang. cottura	36,12	1,70-3.20	O	buone
disimpegno	3,37	2,50-2,29		buone
bagno	11,76	1,71-2,54	E	buone
camera	14,63	2,51-2,59	E	buone
terrazzo	68,35		O	senza pavimento
totale	145,64			

Classe energetica dell'unità rif punto A e B. L'unità immobiliare (sub 28 e 29) oggetto di perizia risulta essere in **classe energetica non determinabile** secondo l'APE agli atti risulta trattarsi di edificio privo di impianti. Gli APE risultano due, uno per l'immobile identificato con il sub 28 **rilasciato il 04/05/2015 e con scadenza al 04/05/2025, N° 03635-044567-2015**, ed uno per l'immobile identificato con il sub 29 **rilasciato il 04/05/2015 e con scadenza al 04/05/2025, N° 03635-044572-2015**, entrambi con classe energetica non determinabile. Vedi allegato al n 5.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una ripresa delle compravendite con un andamento dei valori che mostra un leggero incremento.

Immobile di cui al rif. A.

L'OMI riporta, nel secondo semestre 2022, per la zona Periferica – Zona a monte della ferrovia valori compresi tra € 440,00 e € 660,00 al metro quadrato per capannoni in stato di conservazione normale. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per capannoni (in buono stato) compresi tra un minimo di € 344,00 e un massimo di € 725,00 collocando il valore medio a € 535,00; lo stesso portale nel caso di laboratori riporta valori compresi tra un minimo di € 381,00 e un massimo di € 698,00 collocando il valore medio a € 539,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti ultimi due anni, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.600,00 e € 2.000,00 al mq.). Nel caso specifico l'immobile si trova a circa 600 m dal mare, e circa 1 km dal centro della città di Cattolica. La porzione con destinazione commerciale risulta funzionale al complesso produttivo-artigianale, pertanto difficilmente suscettibile di una sua indipendenza a livello di mercato. Si tratta di un complesso immobiliare costruito in più riprese e oramai datato. Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile, della necessità di interventi di ristrutturazione su alcune parti dell'immobile, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 500,00 al metro quadrato per l'unità immobiliare a destinazione laboratorio artigianale.

Immobile di cui al rif. B.

Per l'appartamento posto al piano primo, con destinazione residenziale l'OMI riporta, valori compresi tra € 2.050,00 e € 2.700,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 1.847,00 e un massimo di € 2.660,00 collocando il valore medio a € 2.253,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti ultimi due anni, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.600,00 e € 2.000,00 al metro quadrato. Occorre altresì considerare la destinazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento: si tratta di un complesso immobiliare in parte a destinazione produttiva e in parte residenziale, costruito in più riprese e oramai datato. Nel bagno si evidenziano fenomeni di formazione di condensa. Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile, della necessità di interventi di ristrutturazione su alcune parti dell'immobile, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 1.800,00 al metro quadrato. Per quanto riguarda il terrazzo, per tenere conto del suo stato (risulta privo di pavimentazione) si applicherà al valore unitario una riduzione del 25% portando quindi il suo valore a € 1.350,00 al metro quadrato.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2° Rapporto 2022 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Laboratorio e servizi di cui al punto A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Sup. laboratorio e servizi al PT	714,23	€ 500,00	357.115,00 €
Corte esterna (sup catastale)	64,45	€ 500,00	32.225,00 €
Totale	778,68		389.340,00 €

Le porzioni abusive (cella frigo e baia di carico) insistenti sulla corte esterna fronte capannone non vengono valorizzate singolarmente, in quanto si ritiene che il loro valore possa essere ricompreso nel valore assegnato alla corte esterna.

Le porzioni abusive realizzate sul retro del fabbricato, visto il loro stato di conservazione nonché l'impossibilità di regolarizzazione si ritiene non debbano essere valorizzate in quanto il loro valore d'uso risulta compensato dai costi di demolizione

-Valore corpo:	€ 389.340,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 389.340,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 389.340,00

B. Appartamento di cui al punto B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Sup. abitativa al P1	94,7	€ 1.800,00	170.460,00 €
Terrazzo al P1 (senza pavimentazione)	17,09	€ 1.350,00	23.071,50
Totale	111,79		193.531,50 €

Le porzioni abusive realizzate sul retro del fabbricato, visto il loro stato di conservazione nonché l'impossibilità di regolarizzazione si ritiene non debbano essere valorizzate in quanto il loro valore d'uso risulta compensato dai costi di demolizione

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Laboratorio e servizi al PT	778,68	€ 389.340,00
B	Appartamento al P1	111,79	€ 193.531,50
	Totale	890,47	582.871,50 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia	€ 10.000,00
Ripristino dei luoghi non sanabili	€ 10.000,00

Valore di stima netto € 562.871,50

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 56.287,15**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 507.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 32 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica

1.1. Lotto 001

1.2. Lotto 002

1.3. Lotto 003

2. documentazione catastale

2.1 Visura e planimetria Edm (Lotto 001)

2.2 Visura e planimetria Edm (Lotto 002)

2.3 Visura e planimetria Edm (Lotto 003)

3. documentazione conservatoria

3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.

4. documentazione urbanistico – edilizia

4.1 (Lotti 001-002-003)

4.2 Rilievo SF lotti 001-002-003

5. Altra documentazione (Atto provenienza)

5.1 Atto provenienza

5.2 APE lotto 03 (sub 28 e sub 29)

Data 02/09/2023

il perito
Dott. Cristian Guidi