

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da



contro

N. Gen. Rep. 96/2020

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode giudiziario: Avv. Kristel Torri



Tecnico incaricato:
Arch. Marco Pizzioli

iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014

C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402

con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f
cellulare: +39 335425080
email: archpizzioli@studiomem.it pec: marco.pizzioli@archiworldpec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli



LOTTO 1



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 12

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ampio locale ad uso ristorante/sala da ballo con annesso locali ad uso servizio idonei allo svolgimento dell'attività di locale da ballo e ristorazione. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e dotato di impiantistica moderna e conforme alle vigenti normative.

L'unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

– Catasto fabbricati:

U.i intestata alla
distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 14, piano terra, categoria catastale D/3, rendita catastale pari ad euro 2970,00.

– Catasto terreni:

- Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3).

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 01/06/2008 come da estratto per riassunto dei registri di atti da matrimonio in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava non occupato.

A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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: Nessuna.

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

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00

Importo ipoteca: 180,000,00

4.2.1. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl con sede in Milano , c.f:10685930967", contro



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv Kristel Torri

Perito: Arch. Marco Pizzioli

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2188,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 2588,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Tamponamento di finestrino nel locale destinato a bar;
- 2) Tamponamento di finestrino nel locale centrale termica;
- 3) Realizzazione di alcuni muretti nei bagni;
- 4) Errata indicazione dei gradini esterni sul retro in prospetto;
- 5) Realizzazione di camino e di cavedi per passaggio impianti;
- 6) Utilizzo del vano "office" come cucina;
- 7) Tamponamento parziale della finestra del vano "office" (utilizzato come vano cucina come indicato al precedente punto

4.3.2. Conformità catastale:

Le difformità indicate al precedente paragrafo 4.3.1 sono riscontrabili anche nella planimetria catastale oltre ulteriore difformità rappresentata dalla mancata rappresentazione di porta finestra all'interno del vano cucina. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli impianti a servizio della presente unità immobiliare sono posizionati all'interno del locale distinto in catasto al foglio 34 mappale 446 sub 10 comune anche ai subalterni 16-15 e 7 (e impropriamente accatastata ad uso tettoia).

Si configura pertanto una servitù di fatto.

Successivamente all'assegnazione dei beni distinti ai sub 15, 16 e 7 potrebbe presentarsi la possibilità di dover mutare il posizionamento dei suddetti impianti.

Qualora ritenuto necessario potrebbe essere possibile, ovviamente a seguito di redazione di variazione catastale ove potrebbe essere identificato in categoria f/4, alienare il subalterno 10 unitamente al subalterno 14 oggetto del presente elaborato peritale.

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

La risulta
proprietaria dell'immobile oggetto di stima per effetto di atto pubblico di donazione repertorio 12459/6460 del 17/01/2008 con il quale il sig.

che risulta essere pertanto il precedente proprietario donava i locali oggetto del presente elaborato allora identificati al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 446 subalterni n°8 e 9.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabilli sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 3890/1981 del 10/07/1981 (pratica 1340/1981) – NON REALIZZATO;
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAP 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

B - Descrizione della unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ampio locale ad uso ristorante/sala da ballo con annesso locali ad uso servizio idonei allo svolgimento dell'attività di locale da ballo e ristorazione. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e dotato di impiantistica moderna e conforme alle vigenti normative. L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 14.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "villa Casciari - Ca Morlano" in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinate all'articolo 16 delle NTA)

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq - arrotondati)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie aperta al pubblico	Sup. reale lorda	430,00	1,00	430,00
Servizi per il pubblico	Sup. reale lorda	95,00	0,50	47,50
Servizi per il personale	Sup. reale lorda	85,00	0,50	42,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune indivisa	Sup. reale lorda	180,00	0,20	36,00
TOTALI		790,00		556,00

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq). Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, viste le esigue dimensioni si ritiene influente considerare la metratura del sub 11 e del sub 10, mentre ai fini della determinazione della metratura della quota proporzionale della corte comune si è eseguita opportuna proporzione tra le varie unità immobiliari con diritti sulla corte comune con riferimento alle relative superfici lorde convenzionali. A tale superficie si assegna coefficiente pari a 0,20 che risulta più alto rispetto ai coefficienti utilizzati convenzionalmente per le corti ma si ritiene congruo in quanto l'area esterna per un locale ad uso pubblico risulta avere maggiore rilevanza rispetto alle aree esterne di immobili aventi altre destinazioni d'uso. Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Av

assegnare ad ogni lotto la propria porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno.
Condizioni:buone.

Pavim. interna:

Piastrelle in ceramica.. Condizioni:buone.

Pareti esterne:

Muratura a sacco in mattoni e pietra relativamente alla porzione frontistante a "Strada per Sestino" e muratura in mattoni forati per la porzione di locale retrostante
Condizioni:discrete.

Impianto termico:

Immobile dotato di unità di trattamento aria gestito mediante centralina climatica a controllo digitale diretto. Produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante caldaia a gpl a condensazione con impianto di emissione in ventilconvettori e radiatori.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Spogliatoio	5,12	2,70	NO-N-NE-E	Buone
Bagno	1,31	2,70	O	Buone
Disimpegno	1,67	2,70	-	Buone
Cucina ("office")	17,70	2,70	O	Buone
Palcoscenico	34,00	2,70	N	
Area Bar	9,54	2,70	-	Buone
Totale servizi al personale (1)	69,34	-	-	
Pista da ballo	99,00	3,55	N	Buone
Sala da ballo	168,00	2,70	NO	Buone
Saletta	37,59	2,65	-	Buone
Saletta	42,31	2,70	S	Buone
Totale aree aperte al pubblico (2)	346,90	-		
Guardaroba	10,22	3,05 (max) 2,80 (min)	E	Buone
Bagno	3,17	2,70		

(1) + (2) + (3) + (4)				
-----------------------	--	--	--	--

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale agli atti).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola e non si rilevano locali con destinazione simile nelle aree immediatamente limitrofe pertanto non è possibile reperire dati a compravendite di immobili simili per fabbricati nella medesima zona ove sorge il locale oggetto di stima.

Considerato quanto appena precisato, il sottoscritto ha reperito i dati relativamente a compravendite relative ad immobili simili relativamente a zone con estensione simile il più possibile vicino all'immobile oggetto di intervento, con particolare riferimento alle zone centrali dei comuni di "Carpegna", "Macerata Feltria", "Pennabilli" e "Sant'Agata Feltria" ove per i locali commerciali con stato conservativo normale, relativamente al primo semestre dell'anno 2021, si sono riscontrati valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) compresi tra valori medi compresi tra 590,00 €/m². e 1400,00 €/m².

Ai fini della determinazione del valore al metro quadrato dell'immobile si è poi tenuto conto:

- Della distanza dell'unità immobiliare dai principali centri urbani e della relativa facilità di essere raggiunta da essi,
- Dello stato di conservazione dell'unità immobiliare nonché dell'intero immobile nel quale essa è inserita, ravvisando come già precisato nei precedenti paragrafi che l'unità immobiliare presenta finiture e impianti moderni oltre ad un discreto stato di conservazione e che il fabbricato nel suo complesso appare parzialmente in discreto stato di conservazione e parzialmente necessitante di interventi manutentivi.
- Della distribuzione interna dell'immobile e della metratura destinata agli usi dei vari locali;

Viste le considerazioni di cui sopra, si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **600,00 €/m²**.

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Pennabilli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

</

Destinazione	Superficie equivalente arrotondata (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Superficie aperta al pubblico	430,00	€ 600,00	€ 258.000,00
Servizi per il pubblico	47,50	€ 600,00	€ 28.500,00
Servizi per il personale	42,50	€ 600,00	€ 25.500,00
Quota proporzionale di corte esterna indivisa	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
Totale			€ 333.600,00

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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 300.240,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 300.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non risulta divisibile

Relazione lotto 001 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 001

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;
- 4) - Documentazione ipotecaria;
- 5) - Titolo di provenienza;
- 6) - Documentazione anagrafica;
- 7) - Attestato di prestazione energetica;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli



LOTTO 2



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso “magazzino di civile abitazione” allo stato grezzo e privo di impianti. L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

– Catasto fabbricati:

U.i intestata al sig.

, distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 7, piano primo, categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione.

– Catasto terreni:

Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di Pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava non occupato.

A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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: Nessuna.

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

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00

Importo ipoteca: 180,000,00

4.2.1 - Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967,



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2188,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 2588,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.2. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente dimensione della botola di collegamento con il

– 6) Tamponamento di finestra;

Le difformità indicate ai punti 1), 2), 3), 4), si ritengono ascrivibili alle “tolleranze costruttive-di cantiere” ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabili come “errori grafici di rappresentazione delle opere” di cui al punto e) ”. Pertanto non producono sanzioni né limitazioni al bene.

Le difformità indicate ai punti 5) e 6) sono sanabili mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale)

Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

In alternativa è possibile ripristinare lo stato legittimo indicato nell'ultimo precedente edilizio precisato al successivo paragrafo 7 con costi stimati pari ad euro 1200,00 euro.

4.3.3. Conformità catastale:

Trattandosi di vano legittimato come magazzino, il suo stato pur allo stato grezzo si ritiene idoneo a tale uso pertanto la categoria f/3 potrebbe essere trasformata anche in categoria C/2. Inoltre il subalterno, così come riscontrabile nel quadro dimostrativo e nell'elenco subalterni non ricomprende erroneamente la superficie del vano sottotetto collegato direttamente mediante foro con scaletta “amovibile” (che si estende sia al di sopra della unità immobiliare oggetto del presente elaborato sia al di sopra della unità immobiliare confinante distinta al subalterno n°16 anch'essa oggetto della procedura RGE 96/2020).

Quanto sopra indicato ha incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.

Considerate le dimensioni dell'immobile e la tipologia di pratica da depositarsi i costi per la suddetta operazione sono pari ad euro 1200,00 (esclusa iva e cassa professionale compreso diritti di segreteria). Si chiede pertanto l'autorizzazione all'ill.mo giudice Maria Carla Corvetta di procedere alla summenzionata variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabili sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità.



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

B - Descrizione dell' **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso “magazzino di civile abitazione” allo stato grezzo e privo di impianti. L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 7, piano primo, categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
- L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "villa Casciari-Ca Morlano" in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinate all'articolo 16 delle NTA).

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie ad uso magazzino al piano primo	Sup. reale lorda	195,00	0,50	97,50
Superficie ad uso ripostiglio al piano sottotetto con altezza interna maggiore di 1,80 ml	Sup. reale lorda	95,00	0,50	47,50
Superficie ad uso ripostiglio al piano sottotetto con altezza interna minore di 1,80 ml	Sup. reale lorda	255,00	0,20	51
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7,14,15,16	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune 7,14,15,16	Sup. reale lorda	45,00	0,02	0,90
*Parti comuni: Quota proporzionale terrazzo comune 7,15,	Sup. reale lorda	35,00	0,40	14,00

TOTALI**650,00****213,40**

* Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia

Si precisa che potrebbe risultare opportuno, sulla base delle metrature sopracitate, provvedere a opportuno frazionamento della corte distinta al sub 12 e del terrazzo distinto al sub 13 precedentemente all'assegnazione dei beni, in modo tale da poter assegnare ad ogni lotto la propria porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto) e di terrazzo (eventualmente assegnandone anche una porzione al subalterno 16). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte e del terrazzo che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Infissi esterni in legno con vetro singolo.
Condizioni:discrete.

Pavim. interna:

Pavimentazione non presente.

Pareti esterne:

Unità immobiliare realizzata con struttura portante in c.a.
Muratura perimetrale in mattoni forati e solai in latero ca.
Condizioni:discrete.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto termico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette arrondate (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Magazzino piano primo (1)	183,00	3,20	n-o-no	Sufficienti
Ripostiglio piano sottotetto con altezza interna maggiore di 1,80 ml	95,00	3,71** (max) 1,81 (min)	n-s-w-e	Sufficienti
Ripostiglio piano sottotetto con altezza interna minore di 1,80 ml	225,00	1,80 (max) 0,85 (min)**	n-s-w-e	Sufficienti
Totale piano sottotetto (2)	320,00	-	-	-
Totale corte esterna - quota proporzionale(3)	70,00	-	-	-
Totale terrazzo - quota proporzionale (4)	33,00	-	s-se	Sufficienti
Superficie totale = (1) + (2) + (3) + (4)	606,00	-		

** Altezze ricavate dagli elaborati allegati alla DIA n°784 del 12/11/2008 considerato che non è stato possibile accedere al piano secondo sottotetto.

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola, e seppur in un raggio chilometrico di circa 10 km si possano trovare alcuni servizi primari, la sua posizione può comunque essere ritenuta lontana dai principali servizi/infrastrutture.

La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale agli anni 70' in ampliamento a fabbricato già realizzato negli anni precedenti.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione (immobili sparsi in zona agricola sia nella zona ove sorge l'immobile oggetto del presente elaborato peritale sia in zone limitrofe).

Tenuto conto inoltre:

- che i valori relativi alle superfici sono stati opportunamente ridotti in virtù del fatto che l'immobile è legittimato come “magazzino” mediante applicazione dei coefficienti 0,50 e 0,20 così come meglio precisato nella precedente tabella riportante le superfici reali lorde e che, pertanto il valore al metro quadro utilizzato sarà quello relativo alle civili abitazioni e non quello relativo ai “servizi”;
- dello stato conservativo dell'immobile e il grado di finitura (anche in relazione all'uso al quale è destinato l'immobile);
- dello stato di conservazione dell'immobile nella sua interezza;
- della posizione del fabbricato rispetto ai centri urbani limitrofi e ai vari servizi presenti in zona;
- che l'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune “Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA” (R1) valori medi compresi tra 830,00 €/m². e 1200,00 €/m². si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **850,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione



Giud

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Magazzino piano primo	97,50	€ 850,00	€ 82.875,00
Magazzino Piano secondo/sottotetto	98,50	€ 850,00	€ 83.725,00
Quota proporzionale corte comune ai subb 7,14,15,16	3,40	€ 850,00	€ 2.890,00
Quota proporzionale terrazzo comune ai subb 7,15	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
Totale			€ 181.390,00

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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 163.251,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 163.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 002 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 002

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;
- 4) - Documentazione ipotecaria;
- 5) - Titolo di provenienza;
- 6) - Documentazione anagrafica;
- 7) - Attestato di prestazione energetica;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica;



LOTTO 3



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata composta da ampia zona giorno, quattro camere e due bagni oltre a balconi, disimpegni ripostigli.

L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

– Catasto fabbricati:

U.i intestata alla
, distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 15, piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale pari a 166,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte 163,00 mq, rendita catastale pari ad euro 413,17.

– Catasto terreni:

Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 01/06/2008 come da estratto per riassunto dei registri di atti da matrimonio in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente agricole;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dall'esecutato.

A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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: Nessuna.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est - banca di credito cooperativo - Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00

Importo ipoteca: 180.000,00

4.2.1 - Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE DEL 16/07/2020 - Registro particolare 2161, registro generale 3058, repertorio 1021 del 11/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "Nepal srl" con sede in Milano , c.f:10685930967, contro

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2188,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 2588,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.3. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1)

rappresentazione delle opere” di cui al punto e) ”. Pertanto non produce sanzioni né limitazioni al bene.

La difformità indicata al punto 3) è sanabile mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale).

Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

4.3.4. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccetto lievi difformità non incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

La proprietaria dell'immobile oggetto di stima per effetto di atto pubblico di donazione repertorio 12459/6460 del 17/01/2008 con il quale il sig. che risulta essere pertanto il precedente proprietario donava i locali oggetto del presente elaborato allora identificati al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 446 subalterno n°6.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Pennabilli sono depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo

B - Descrizione dell' unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata composta da ampia zona giorno, quattro camere e due bagni oltre a balconi, disimpegni ripostigli. L' unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 15.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.

L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "Villa Casciari-Ca Morlano" in zona B1.O (zona residenziale di completamento con prescrizioni disciplinate all'articolo 16 delle NTA).

Di seguito le superfici reali lorde:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	163,00	1,00	163,00
Balcone	Sup. reale lorda	11,00	0,50	5,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
*Parti comuni: Quota proporzionale corte comune ai subb 7, 14,15,16	Sup. reale lorda	35,00	0,02	0,70
*Parti comuni: Quota proporzionale terrazzo comune ai subb 7 e 15	Sup. reale lorda	30,00	0,40	12,00
TOTALI		264,00		183,70

porzione di corte (prevedendo contestualmente percorsi di uso comune onde evitare la creazione di servitù di fatto) e di terrazzo (eventualmente assegnandone anche una porzione al subalterno 16). Il tutto anche al fine di aumentare il valore della corte e del terrazzo che da indivisa muterebbe ad esclusiva e pertinenziale alle varie unità immobiliari oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno.
Condizioni: ottime.

Pavim. interna:

Piastrelle in ceramica e pavimentazione in legno.
Condizioni: ottime.

Pareti esterne:

Struttura intelaiata in cemento armato con pareti in mattoni forati.
Condizioni: sufficienti

Impianto termico:

Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gpl. Riscaldamento mediante caldaia a pellet a servizio del sistema di emissione a radiatori.
Condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Camera	16,78	3,04	N	Buone
Camera	14,03	3,04	N	Buone
Camera	15,90	3,04	NE	Buone
Disimpegno	5,30	3,04	-	Buone
Bagno	5,44	3,04	E	Buone
Disimpegno	10,87	3,04	-	Buone
Disimpegno	7,41	3,04	-	Buone
Ripostiglio	3,77	3,04	-	Buone
Cabina Armadio	5,55	3,04	-	Buone
Wc	4,13	3,04	E	Buone
Camera	18,59	3,04	E	Buone
Cucina	8,00	3,04	S	Buone
Sala da				

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona agricola e, seppur nelle immediate vicinanze si possano trovare alcuni servizi primari, la sua posizione può comunque essere ritenuta lontana dai principali servizi/infrastrutture.

La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito, risale alla seconda metà degli anni '70.

L'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (

Totale

€ 165.330,00



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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

€ 148.797,00

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

€ 150.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 003 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 003

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;
- 4) - Documentazione ipotecaria;
- 5) - Titolo di provenienza;
- 6) - Documentazione anagrafica;
- 7) - Attestato di prestazione energetica;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli



LOTTO 4



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Strada per Sestino 8a

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione in buono stato di conservazione e composto da ampia zona giorno, due camere e un bagno.

L' unità immobiliare è identificata al catasto come segue:

– Catasto fabbricati:

U.i intestata al sig. , distinta al foglio 34 particella 446 subalterno 16, piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale e superficie totale esclusa aree scoperte pari a 103,00, rendita catastale pari a 232,41 euro.

– Catasto terreni:

– Foglio 34, particella 446, Ente urbano di mq 2097,00;

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, a traffico locale con buona possibilità di parcheggio;
Servizi della zona:	

contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021. Inoltre a seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Pesaro-Urbino, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00

Importo ipoteca: 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2588,00 di cui € 2188,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	€1894,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2188,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 2588,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate

4.3.5. Conformità catastale:

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione delle mancata rappresentazione della bucatina di collegamento con il subalterno 7, errata rappresentazione della dimensione delle finestre sul fronte dell'edificio e rappresentazione in pianta di finestra allo stato di fatto non rilevata. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, come evincibile dal quadro dimostr

B - Descrizione dell'unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione in buono stato di conservazione e composto da ampia zona giorno, due camere e un bagno.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 34 particella 446 subalterno 16.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno.

Condizioni:buone.

Pavim. interna:

Piastrille in ceramica.

Condizioni:sufficienti.

Pareti esterne:

Struttura portante con muratura in pietra e mattoni pieni.

Condizioni:sufficienti

Impianto termico:

Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gpl. Riscaldamento mediante caldaia a pellet a servizio del sistema di emissione a radiatori.

Condizioni:buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Bagno	5,31	2,78	O	Sufficienti
Camera	16,48	2,78	E	Sufficienti
Camera	10,01	2,78	E	Sufficienti
Disimpegno	5,81	2,78	-	Sufficienti

L'ultimo rapporto (relativo al primo semestre del 2021) disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA" (R1) valori medi compresi tra 830,00 €/m² e 1200,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI e lo stato conservativo di riferimento, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, nonché l'utilizzo improprio di alcuni locali (necessariamente soggetti a ripristino dello stato legittimo)

La presente relazione si compone di otto pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;
- 4) - Documentazione ipotecaria;
- 5) - Titolo di provenienza;
- 6) - Documentazione anagrafica;
- 7) - Attestato di prestazione energetica;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica;



Il perito

Arch. Marco Pizzioli



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli



LOTTO 5



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Bene in Pennabilli (Rn) – Lotto 5

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di porzione di bosco nelle vicinanze del “parco nazionale del sasso Simone Simoncello”.

L'unità immobiliare è distinta in catasto come segue:

Catasto terreni:

- Unità immobiliare intestata a
e distinta al foglio 39, particella 50, bosco ceduo di mq 3198 mq, reddito dominicale pari a 4,13, reddito agrario pari a 0,00 euro;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, il quadro dimostrativo oltre alle visure catastali (Allegati 2 e 3).

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta celibe. Si allega estratto per riassunto dei registri di atto di nascita rilasciato dal comune di Pennabilli in allegato 6.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	agricole/boschive;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 15 km;
Caratteristiche zone limitrofe	

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: Nessuna.

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

- ISCRIZIONE del 03/07/2009 – Registro particolare 1135, registro generale 4685, repertorio 14110/7726 del 24/06/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "Romagna est – banca di credito cooperativo – Società cooperativa" con sede in Savignano sul Rubicone, C.F:02411800408 contro

Importo capitale: 360.000,00

Importo ipoteca:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4799,73 di cui € 4199,73 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	360.000,00	1800,00	€ 94,00	1894,00
Ipoteca giudiziale	383.545,00	1917,73	€ 94,00	2011,73
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4199,73
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 4.799,73

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data 30/12/2021 (in allegato n°4).

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.5. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente al terreno oggetto della presente perizia non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie, ne insistono su di esso manufatti. Pertanto non è necessaria l'esecuzione della verifica di conformità edilizia.

4.3.6. Conformità catastale:

Non verificabile

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6 - ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:

Il sig.

risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima per effetto di SCRITTURA PRIVATA del 17/12/1986, repertorio 1240, in atti dal 23/01/1989 con il quale la che risulta pertanto il precedente proprietario vend

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie relativamente al terreno oggetto del presente elaborato peritale.

B - Descrizione della **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà di porzione di bosco nelle vicinanze del “parco nazionale del sasso Simone Simoncello”. L'unità immobiliare è distinta in catasto terreni al foglio 39 mappale 50.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- Piano regolatore generale Comunale (PRG) **approvato** con delibera del commissario prefettizio del 24/04/2010.
L'immobile è identificato in tavola 9 nel nucleo "Villa Casciari-Ca Morlano" in zona E2.O (zona agricola di tutela ambientale disciplinato dall'articolo 27 delle NTA)

Di seguito la superficie catastale lorda in base alla quale verrà di seguito determinato il valore del presente lotto:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie catastale	Sup. reale lorda	31		

8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Bosco	3198,00	€ 0,50	€ 1599,00
Totale			€ 1.599,00

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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 1439,10

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1450,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile.

Relazione lotto 005 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 005

La presente relazione si compone di cinque pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti relativamente all'esecuzione 96/2020):

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;
- 4) - Documentazione ipotecaria;
- 5) - Titolo di provenienza;
- 6) - Documentazione anagrafica;
- 7) - Attestato di prestazione energetica;
- 8) - Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 6



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A - Beni in Verucchio (Rn) – Via Giuseppe di Vittorio 8 / V. Martin Luther King 3

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da ampia zona giorno/cucina con balcone, camera con balcone, bagno e ampio sottotetto collegato mediante scala interna alla unità immobiliare.

Completano il lotto cantina e autorimessa al piano terreno.

Le unità immobiliari sono identificate al catasto come segue:

Catasto fabbricati:

U.i intestate ai sig.ri

distinte al:

➔ foglio 6 particella 377 subalterno 12, zona censuaria 1, piano primo sottostrada, primo e secondo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale e superficie totale esclusa aree scoperte pari a 123,00, rendita catastale pari a 573,27 euro;

➔ foglio 6 particella 377 subalterno 7, zona censuaria 1, piano primo

Collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Rimini (15 km), autostrada (15 Km), aeroporto (20 Km), autobus (0,5 km);

3 - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dagli esecutati. A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 29/09/2021.

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2705,73 di cui € 2305,73 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	383.545,00	1917,73	€ 94,00	€ 2011,73
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<				

8) Realizzazione di altezza interpiano maggiore al piano seminterrato;

Le difformità di cui sopra sono sanabili mediante ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04 mediante presentazione di PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria con costi stimati pari ad euro 20.000,00 comprensivi di diritti di segreteria, oblazione da versarsi agli uffici comunali, spese professionali (escluso iva e cassa professionale), ad eccezione della realizzazione della veranda di cui al punto 3), e del tamponamento della finestra di cui al punto 6) che dovranno essere ripristinati con costi stimati pari ad euro 1500,00.

Si precisa che la concessione

che risultano pertanto essere i precedenti proprietari.

7 - PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ

A seguito di accesso atti si rileva che presso il comune di Verucchio risultano depositate le seguenti pratiche edilizie con la quale si è effettuato il confronto con lo stato di fatto:

- Concessione edilizia n°42/79 (pratica edilizia 281/1977) del 11/04/1979
- Condono edilizio ex l 47/85 – Concessione edilizia in sanatoria n°188 del 28/12/1990;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità

Scala/sottoscala	Sup. reale lorda	3,83	0,2	0,77
(porzione di) Sottotetto con altezza interna minore di 1,50 ml – da ripristinare stato legittimo – SUB 12	Sup. reale lorda	67,24	0,15	10,08
(porzione di) Sottotetto con altezza interna maggiore di 1,50 ml – da ripristinare stato legittimo – SUB 12	Sup. reale lorda	15,36	0,5	7,68
Corte esclusiva – SUB 12 (valutazione fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25	0,1	2,5
Corte esclusiva – SUB 12 (valutazione oltre ai 25 mq)	Sup. reale lorda	75,26	0,02	1,51
Cantina pertinenziale – SUB 12	Sup. reale lorda	23,52	0,5	11,76
Autorimessa – SUB 7	Sup. reale lorda	20,11	0,5	10,06
TOTALI		327,02		130,44

* Non viene considerata la veranda presente sul balcone della cucina in quanto da rimuovere

Caratteristiche descrittive

Infissi	Infissi esterni in legno con vetro doppio e infissi interni in legno. Basculante in acciaio nell'autorimessa. Condizioni:buone.
Pavim. interna	Piastrelle in ceramica sia nell'appartamento che nell'autorimessa Condizioni:buone.
Pareti esterne	Edificio realizzato con struttura intelaiata in cemento armato con solai in c.a e tamponamenti esterni in mattoni forati non isolati. Condizioni:discrete.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv Kristel Torri
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Impianto termico

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano a condensazione.

Impianto di emissione con radiatori “ad alta temperatura”.

L'appartamento è altresì dotato di due pompe di calore splittate aria/aria inverter usate prevalentemente per il servizio di raffrescamento.

I servizi al piano interrato non sono dotati ne di impianto per produzione acs ne di riscaldamento/raffrescamento.

Condizioni: discrete.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile oggetto di perizia

Locali	Sup nette (mq)	Altezza (m)	Esposizione (n-s-w-e)	Condizioni
Bagno	6,91	2,7	SE	discrete
Camera	12,07			

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Gli immobili oggetto di stima sono situati in centro abitato ove sono presenti nelle immediate vicinanze tutti i servizi primari, quali negozi al dettaglio di ogni genere, farmacie, ambulatori medici, ecc.

La costruzione del fabbricato nel quale l'unità immobiliare oggetto di stima è inserita, risale alla fine degli anni '70. Le unità immobiliari presentano prevalentemente finiture risalenti al momento della costruzione e si trovano in buono stato di manutenzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale nel comune "Verucchio", relativamente al primo semestre del 2021, in zona "E1 suburbana/Villa Verucchio" - valori medi compresi tra 1300,00 €/m² e 1900,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Superficie abitabile – Sub 12 (compreso scale/sottoscale interne)	76,22	€ 1.300,00	€ 99.086,00
Balconi – Sub 12	10,63	€ 1.300,00	€ 13.819,00
Sottotetto – Sub 12	17,76	€ 1.300,00	€ 23.088,00
Cantina – Sub 12	11,76	€ 1.300,00	€ 15.288,00
Corte – Sub 12	4,01	€ 1.300,00	€ 5.213,00
Autorimessa – Sub 7	10,06	€ 1.300,00	€ 13.078,00
Totale	130,44		€ 169.572,00

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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 152.614,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 152.500,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non è divisibile

Relazione lotto 006 creata in data 14/01/2022
Codice documento: E118-2020-000096- 006

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

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Documentazione catastale:estratto di mappa catastale, planimetrie catastali;
- 3) - Documentazione catastale:visure catastali;</