

A - Beni in Novafeltria (Rn) in via Colfidardo n°38 – LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di ampia unità immobiliare ad uso civile abitazione allo stato grezzo sita al piano secondo di fabbricato plurifamiliare (a destinazione commerciale/residenziale) composta da zona giorno, tre camere e due bagni (subalterno 6), oltre a balconi e lastrico solare praticabile con superficie pari a 47,00 mq (subalterno 7).

Completa il lotto una autorimessa/cantina allo stato grezzo sita al piano terreno, utile all'alloggiamento di tre autovetture oltre a cicli e motocicli (subalterno 11).

Le unità immobiliari sono identificate in catasto come segue:

• Catasto fabbricati:

- Foglio 12, particella 887, subalterno 6, piano 2, categoria catastale F/3.
- Foglio 12, particella 887, subalterno 7, piano 2, categoria catastale F/5, superficie catastale pari a 47,00mq.
- Foglio 12, particella 887, subalterno 11, piano T, categoria catastale F/3.

• Catasto terreni:

Foglio 12, particella 887, Ente urbano di mq 735,00

Gli immobili risultano intestato per la quota di 1/1 al sig. _____ come sopra
identificato per la quota di 1/2 di usufrutto alla sig.ra _____ nata a
Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni
con il Sig. _____) e per la quota di 1/2 di usufrutto al sig. _____ nato a
Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con la
sig.ra _____).

I sopracitati titolari dei diritti di usufrutto sono titolari altresì del (reciproco) diritto di accrescimento.

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. Si è provveduto a reperire e si allega la documentazione catastale in allegato 2 e 3 (le visure storiche sono limitate al territorio di Rimini e non vengono allegate le visure storiche relativamente ai medesimi subalterni relative al territorio di Pesaro, provincia nella quale ricadevano i beni oggetto del presente elaborato peritale fino all'anno 2009, perseguendo un principio di "snellezza" della documentazione allegata).

Regime patrimoniale del debitore: Il debitore risulta divorziato, in quanto con sentenza del tribunale di Rimini del 30/01/2018 n°50, annotata nell'atto di matrimonio in data 21/02/2018 è stata pronunciata cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da _____ annotato il 06/08/1996. Si allega documentazione anagrafica in allegato 6.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona: | Residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona: | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari a 10 km; |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali e agricole ; |
| Collegamenti pubblici: | autobus (500 m), stazione ferroviaria (35 km), autostrada (30 Km), aeroporto (40 Km); |

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano liberi.

Si precisa che, in data 03/11/2022, su richiesta del sottoscritto, l'agenzia dell'entrate di Rimini, ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora fossero stati stipulati contratti di affitto e/o comodato posteriormente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

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: Nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 14/06/2012, repertorio 572/2012 del 12/06/2012, reg. generale 2868 e reg. particolare 461 iscritta a Rimini a favore di “
” con sede a , C.F: , contro nato il a
Novafeltria (PS) , C.F: .
importo ipoteca: € 29.000,00;
importo capitale: € 24.100,72;

(ipoteca iscritta relativamente alla quota pari ad 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto della presente perizia)

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/06/2012, repertorio 572/2012 del 12/06/2012, reg. generale 2868 e reg. particolare 462 iscritta a Rimini a favore di “ ” con sede ad Ancona (AN) , C.F: , contro nato il a Novafeltria (PS) , C.F: .

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 23.734,20;

(ipoteca iscritta relativamente alla quota pari ad 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto del presente elaborato peritale)

4.2.1. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili a favore di “ ” con sede in , C.F: , contro nato il a Novafeltria (PS) , trascritto in Rimini , registro generale 3641 e registro particolare 2697 ai numeri 4576/3104, repertorio 1346 del 17/05/2022.

(ipoteca relativa alla quota pari 1/2 di nuda proprietà dei beni distinti al mappale 629 e al mappale 887 subalterno 5, e per la quota pari a di nuda proprietà 1/1 del bene distinto al mappale 887 subalterno 4)

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 € 1.321,17, di cui € 721,17 per diritti e imposte, ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall’Agenzia delle Entrate all’atto della cancellazione delle suindicate formalità-si verifichi la possibilità di dividere tali spese con gli eventuali aggiudicatari dei beni relativi alla procedura ma relativi ad altri lotti):

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|------------------------|--------------|---------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | 23.734,20 | 118,671 | € 94,00 | € 212,67 |
| Ipoteca giudiziale | 24.100,72 | 120,50 | € 94,00 | € 214,50 |
| Pignoramento | / | / | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 721,17 |
| Onorari | n° formalità | 3 | 200 | € 600,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 1.321,17 |

Elenco formalità e note di trascrizione delle formalità aggiornati al 20/09/2022 in allegato 4.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato sull'immobile, si è riscontrato quanto segue:

L'unità immobiliare distinta al subalterno 6, risulta "allo stato grezzo" mancante di impianti, pavimentazioni, infissi e finiture delle pareti, con disposizione interna non conforme all'ultimo precedente edilizio relativo a tale unità immobiliare (menzionato al successivo paragrafo sette), in quanto seppur la distribuzione degli spazi sia sostanzialmente come rappresentata negli elaborati, la posizione delle pareti risulta traslata (quote interne differenti) e sono presenti contropareti e cavedio per passaggio impianti non rappresentati nei medesimi elaborati.

E' stata rilevata inoltre una diversa conformazione dei parapetti rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo precedente edilizio, ed una lieve difformità in merito all'altezza interna; tuttavia la diversa conformazione dei parapetti può essere ritenuta in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r 23/04 (salvo diversa interpretazione degli uffici comunali) e la differente altezza si ritiene dovuta all'assenza del pavimento.

Il lastrico solare di cui al subalterno 7 e l'autorimessa distinta al subalterno 11, risultano sostanzialmente conformi agli elaborati allegati agli ultimi precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo sette.

Dall'esame della documentazione catastale, inoltre, si è riscontrato che in relazione al solo subalterno 11, nel 2012 (funzionale ad atto di divisione) è stata modificata la consistenza catastale. A tale cambio di consistenza non è corrisposta alcuna pratica urbanistica autorizzativa, pertanto tale cambio di consistenza risulta necessitante di sanatoria edilizia.

Si rileva inoltre che nella pratica edilizia DIA protocollo 3177 del 10/04/1997 viene erroneamente quotato l'esterno dell'unità immobiliare distinta al subalterno 11 e che nella pratica SCIA 1486 protocollo 3962 del 11/05/2015 (non menzionata al successivo paragrafo sette in quanto non riguardante strettamente le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale) viene erroneamente riportata una distribuzione interna non conforme (per mero errore di quotatura). Le due difformità di cui al precedente capoverso, tuttavia, non producono sanzioni in quanto è facilmente dimostrabile come la prima derivi da un evidente errore materiale e la seconda non sia da tenere "in considerazione" in quanto riguardante una pratica edilizia relativa ad altra unità immobiliare.

Al fine di legittimare urbanisticamente gli immobili, sia relativamente alla disposizione interna del subalterno 7, che in relazione al cambio di consistenza sopracitato relativo al subalterno n°11, occorre depositare CILA in SANATORIA ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04, con costi totali stimati pari ad euro 5.000,00 comprensivi di oblazione da corrispondersi al comune di Novafeltria, diritti di segreteria e spese professionali, oltre a iva e cassa professionale, nelle aliquote previste dalla legge al momento del deposito della pratica edilizia.

Si ritiene che l'unità immobiliare distinta al subalterno 6 possa essere oggetto, al momento in cui dovrà essere ultimata, di SCIA ORDINARIA DI COMPLETAMENTO con corresponsione del contributo di costruzione dovuto al comune di Novafeltria (da quantificarsi con gli uffici sulla base delle norme vigenti al momento del deposito della pratica edilizia) ovviamente previa regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante cila a sanatoria sopramenzionata.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

Preliminarmente alla presentazione di offerte al fine della relativa eventuale aggiudicazione del bene, in considerazione della complessità del caso, dell'elevata interpretabilità delle norme vigenti, e trattandosi di considerazioni preliminari di massima, si consiglia di procedere comunque al colloquio con l'Amministrazione Comunale.

Si precisa inoltre che la conformità urbanistica degli immobili è stata ovviamente verificata sulla base degli elaborati grafici e documentazione ricevuta dall'ufficio archivio del Comune di Novafeltria (non avendo il sottoscritto accesso diretto al faldone cartaceo depositato presso tale ufficio), in seguito alla richiesta effettuata da parte del sottoscritto Stimatore al suddetto Ufficio di TUTTA la documentazione completa relativa ai precedenti edilizi delle unità immobiliari in oggetto, fatti salvo errori/omissioni da parte del sopraccitato ufficio competente..

La presente relazione ai fini urbanistici/catastali, prescinde dalla verifica di altre normative di settore, riguarda quindi, ed è circoscritta esclusivamente, alle unità immobiliari identificate in premessa con i loro dati catastali e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

4.3.2. Conformità catastale

Gli immobili risultano sostanzialmente conformi al quadro dimostrativo depositato agli atti e sono (correttamente) sprovvisti di rendita catastale. Pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria alcuna pratica di variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il subalterno risulta direttamente collegato al confinante subalterno 12 mediante varchi di collegamento, ed il wc di pertinenza è accessibile solamente dal subalterno 12 oggetto di procedura ma relativo ad altro lotto (tre). Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (eventualmente unitamente all'aggiudicatario del lotto tre) procedere alla chiusura dei varchi di collegamento, oltre alla successiva apertura di varco di accesso del wc dall'interno del subalterno 11. I costi stimati per eseguire tale operazione sono pari ad euro 5000,00 comprensivi sia del costo delle opere che il deposito della pratica autorizzativa (CILA), escluse iva e cassa professionale da quantificarsi al momento della pratica edilizia.

Durante il sopralluogo è stato accertato che i parapetti del lastrico solare distinto al subalterno 7 sono inferiori all'altezza prevista dalla vigente normativa di una misura pari a circa 25 centimetri. Pertanto è consigliabile procedere al rialzo della quota del suddetto parapetto mediante posa di piccola ringhiera perimetrale con costi stimati pari ad euro 7000,00, comprensivi del costo dell'opera, che del deposito della pratica autorizzativa (presumibilmente CILA), esclusi iva e cassa professionale da quantificarsi al momento del deposito della pratica edilizia.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili stimati nel presente elaborato peritale risultano intestati a:

- per la quota di 1/1 in nuda proprietà al sig. _____ nato il _____ a Novafeltria (PS), C.F: _____ ;
- per la quota di 1/2 di usufrutto (con diritto di accrescimento) alla sig.ra _____ nata a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con il Sig. _____);
- per la quota di 1/2 di usufrutto (con diritto di accrescimento) al sig. _____ nato a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____);

in virtù di atto di divisione del 29/10/2015, registro particolare 4413, registro generale 5678, repertorio 4906/3506 del 27/10/2015, per effetto del quale venivano ridistribuite le quote relative alla nuda proprietà relative alla unità immobiliare di cui sopra e ad altre unità immobiliari sempre oggetto della presente procedura, ma relative ai lotti uno e tre. Il diritto di usufrutto è stato attribuito in virtù di rogito del 18/06/1984 repertorio 18522, trascritto all'agenzia delle entrate di Pesaro-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino il 12/07/1984 ai numeri 3038/2305, dai precedenti proprietari _____ nato a Novafeltria (PS) l' _____ e C _____ nata a Novafeltria (PS) il _____.

7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ / USABILITA'

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile (compresi i certificati di abitabilità):

- Concessione edilizia 44/82 (non attuata);
- Concessione edilizia 45/82 (non attuata);
- Concessione edilizia 154/83 del 20/09/1983;
- Concessione edilizia n° 56 del 05/08/1984 (variante alla precedente concessione edilizia 15483 del 20/09/1983);
- Autorizzazione 2598/84 del 23/04/1985
(per costruzione muro di sostegno in cemento armato confinante – anche – con subalterno 5);
- Concessione edilizia n° 56/84 del 05/08/1984 protocollo 3361/1984;
- Concessione edilizia n° 26/85 del 11/05/1985 (Variante alla Concessione edilizia n° 56 del 05/08/1984);
- DIA protocollo 3177 del 10/04/1997 (limitatamente ai sub 11 e 12). Tale pratica edilizia risulta priva di deposito della pratica di fine lavori;

Non si è riscontrata la presenza di certificati di abitabilità (o equipollenti nelle forme previste dalle normative vigenti) a seguito dell'attuazione dei lavori autorizzati con le pratiche edilizie di cui sopra.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

B - Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di ampia unità immobiliare ad uso civile abitazione allo stato grezzo sita al piano secondo di fabbricato plurifamiliare (a destinazione commerciale/residenziale) composta da zona giorno, tre camere e due bagni, oltre a balconi e a lastrico solare praticabile con superficie pari a 47,00 mq.

Completa il lotto una autorimessa/cantina allo stato grezzo sita al piano terreno, utile all'alloggiamento di tre autovetture oltre a cicli e motocicli.

Le unità immobiliari sono distinte al foglio 12 mappale 887 subalterni 6 (appartamento allo stato grezzo), subalterno 7 (lastrico solare) e subalterno 11 (garage/autorimessa).

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici

Di seguito viene precisato lo strumento urbanistico vigente e riportate le zone in cui ricadono i beni oggetto del presente elaborato peritale:

- Piano Regolatore Generale approvato in forza di delibera C.C. N° 55 del 11/07/2007: (varianti n°05/08 approvata con delibera di cc 20/09 del 20/04/2009 e 06/08 approvata con delibera di cc 23 del 29/04/09).

Gli immobili sono identificati nella zona omogenea B1, definita come “zona residenziale prevalentemente edificata” di cui all’ articolo 33 delle N.T.A.

Per brevità si evita l’elencazione delle (eventuali) tipologie di vincolo ricadenti sull’area ove ricade il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale relativamente a quanto prescritto dal PTCP, in quanto, trattandosi di unità immobiliari già edificate e soggette (eventualmente) ad interventi di recupero dell’immobile, non si ritengono incidenti ai fini della valutazione.

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile (arrotondate); queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

| Destinazione | Parametro | Valore reale (mq arrotondati) | Coefficiente | Valore Equivalente (mq) |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Subalterno 6 - Vani abitativi “al grezzo” | Sup. reale lorda | 137,00 | 1,00 | 137,00 |
| Subalterno 6 - Vani ad uso balcone “al grezzo” | Sup. reale lorda | 28,00 | 0,50 | 14,00 |
| Subalterno 7 Lastrico solare (sup. entro 25 mq) | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Subalterno 7 Lastrico solare (sup. oltre 25 mq) | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,02 | 0,50 |
| Subalterno 11 Autorimessa/cantina | Sup. reale lorda | 100,00 | 0,50 | 50,00 |
| TOTALI | Sup. reale lorda | 315,00 | | 204,00 |

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

Caratteristiche costruttive

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Infissi:</u> | <u>Appartamento:</u> Serramenti non presenti ad eccezione di tapparelle in materiale plastico svolgenti anche funzione di chiusura. <u>Autorimessa:</u> Basculante in acciaio |
| <u>Pavim. interna:</u> | Piastrelle in ceramica sui terrazzi del subalterni 6 e nel subalterno. Subalterno 11 e interno del subalterno 6 privi di pavimentazione. Condizioni: buone. |
| <u>Pareti esterne:</u> | Struttura in cemento armato con tamponamenti esterni "a cassa vuota" in mattoni forati/semipieni e intonaco tinteggiato solo internamente (presumibilmente dotata di sottile foglio di isolante in polistirolo in intercapedine) Condizioni: sufficienti |
| <u>Impianto termico/elettrico:</u> | Unità immobiliari prive di impianti |

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

| Locali | Sup. netta arrotondata (mq) | Altezza (ml) | Esposizione (N-S-W-E) | Condizioni |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|
| Soggiorno | 21,20 | 2,84 | SE-E | “Al grezzo” |
| Camera nord | 10,20 | 2,84 | N | “Al grezzo” |
| Disimpegno | 10,00 | 2,84 | - | “Al grezzo” |
| Bagno | 6,00 | 2,84 | O | “Al grezzo” |
| Camera sud | 12,40 | 2,84 | S | “Al grezzo” |
| Camera sud ovest | 14,00 | 2,84 | SO | “Al grezzo” |
| Pranzo | 18,50 | 2,84 | N | “Al grezzo” |
| Disimpegno | 8,00 | 2,84 | - | “Al grezzo” |
| Angolo cottura | 10,20 | 2,84 | N | “Al grezzo” |
| Wc | 4,00 | 2,84 | O | “Al grezzo” |
| Totale vani abitativi subalterno 6 (1) | 114,50 | | | |
| Balcone sud ovest | 5,80 | - | SO | “Al grezzo” |
| Balcone sud est | 5,80 | - | SE | “Al grezzo” |
| Balcone nord | 5,80 | - | N | “Al grezzo” |
| Balcone nord est | 5,80 | - | NE | “Al grezzo” |
| Totale balconi subalterno 6 (2) | 23,20 | - | | |
| Lastrico solare subalterno 7 (3) | 47,00 | - | | “Al grezzo” |
| Wc | 4,00 | 3,00 | - | “Al grezzo” |
| Autorimessa | 60,00 | 3,00 | O | “Al grezzo” |
| Disimpegno | 4,50 | 3,00 | - | “Al grezzo” |
| Cantina | 22,00 | 3,00 | - | “Al grezzo” |
| Totale servizi al piano terreno (4) | 90,50 | | | “Al grezzo” |
| TOTALI (1) + (2) + (3) + (4) | 275,20 | | | |

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 precisate al successivo paragrafo 8.2.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente agricola, come già indicato nei precedenti paragrafi, risultano non lontano da tutti i servizi e sono serviti da mezzi pubblici, o comunque da fermate di mezzi di trasporto collettivo gestito da società private.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito, è risalente a metà degli anni '80 del '900, ed è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca, con finiture ordinarie. Esso risulta in sufficiente stato di conservazione, ma evidentemente necessitante di interventi manutentivi. L'ultimo rapporto disponibile in rete, fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Novafeltria in zona B1 "c Centrale/ZONA CENTRALE ED AREE LIMITROFE LUNGO LA SS. 258" valori medi compresi tra 930,00 €/m². e 1200,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati cinque immobili attualmente proposti in libera vendita anche in zone limitrofe (comuni di Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Maiolo), paragonabili a quello oggetto di stima in quanto a tipologia costruttiva, epoca di costruzione, livello di finiture, ed alla localizzazione rispetto al centro abitato.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto che si riferiscono ad uno stato di conservazione "normale" del fabbricato nella sua interezza, e delle singole unità immobiliari oggetto della presente, fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, oltre a tenere conto che trattasi di unità immobiliari allo stato grezzo (che, dunque, per essere portate all'utilizzo necessitano di opere edilizie e di conseguenti esborsi monetari) si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **500,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

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

| Destinazione | Superficie equivalente (mq) | Valore unitario (euro) | Valore complessivo (mq) |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Subalterno 6 (compresi balconi) | 151,00 | € 500,00 | € 75.500,00 |
| Subalterno 7 (lastrico solare) | 3,00 | € 500,00 | € 1.500,00 |
| Subalterno 11 | 50,00 | € 500,00 | € 25.000,00 |
| Totale | | | € 102.000,00 |

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Calcolo del valore della nuda proprietà relativamente sulla base della base dei valori tabellati nel decreto del MEF del 18/12/2020, pubblicato in G.U al n°322 del 30/12/2020, ragguagliando i valori al tasso d'interesse legale vigente.

Considerato che gli usufruttuari godono del diritto di reciproco accrescimento e hanno età pari a 76 anni (Sig.ra) e 78 anni (sig.) ricercando i valori tabellati si ottiene che il valore dell'usufrutto è pari al 30% e il valore della nuda proprietà è pari al 70% del valore dell'immobile, tenuto conto degli interessi legali si ottengono i seguenti, valori.

Valore del diritto di nuda proprietà (1/1) **71.400,00 euro**

- 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;

€ 64.260,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 64.300,00

Relazione creata in data 09/01/2023
Codice documento: E118-2022-000081-LOTTO 2

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima può essere considerato divisibile in quanto, qualora ricorresse la necessità sarebbe possibile alienare separatamente appartamento, lastrico solare e autorimessa.

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

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
3. Visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Documentazione anagrafica;
6. Titolo di provenienza;
7. Attestato di prestazione energetica;

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

A - Beni in Novafeltria (Rn) in via Colfidardo n°38 – LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di ampia unità immobiliare ad uso negozio allo stato “grezzo” sita al piano terra di fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale e negozi. L'unità immobiliare è identificata in catasto come segue:

- Catasto fabbricati:

- Foglio 12, particella 887, subalterno 12, piano terra, categoria catastale F/3.

- Catasto terreni:

Foglio 12, particella 887, Ente urbano di mq 735,00

L'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 al sig. _____ come sopra identificato per la quota di 1/2 di usufrutto alla sig.ra _____ nata a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con il Sig. _____) e per la quota di 1/2 di usufrutto al sig. _____ nato a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____). I sopracitati titolari dei diritti di usufrutto sono titolari altresì del (reciproco) diritto di accrescimento.

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. Si è provveduto a reperire e si allega la documentazione catastale in allegato 2 e 3 (le visure storiche sono limitate al territorio di Rimini e non vengono allegate le visure storiche relativamente ai medesimi subalterni relative al territorio di Pesaro, provincia nella quale ricadevano i beni oggetto del presente elaborato peritale fino all'anno 2009, perseguendo un principio di “snellezza” della documentazione allegata)

Regime patrimoniale del debitore: Il debitore risulta divorziato, in quanto con sentenza del tribunale di Rimini del 30/01/2018 n°50, annotata nell'atto di matrimonio in data 21/02/2018 è stata pronunciata cessazione degli effetti civile del matrimonio contratto da _____ e _____ annotato il 06/08/1996. Si allega documentazione anagrafica in allegato 6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona: | Residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona: | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari a 10 km; |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali e agricole ; |
| Collegamenti pubblici: | autobus (500 m), stazione ferroviaria (35 km), autostrada (30 Km), aeroporto (40 Km); |

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 23.734,20;

(ipoteca iscritta relativamente alla quota pari ad 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto del presente elaborato peritale)

4.2.1. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili a favore di “ Spv con sede in ,
C.F: , contro nato il a Novafeltria (PS) , C.F:
trascritto in Rimini il , registro generale 3641 e registro
particolare 2697 ai numeri 4576/3104, repertorio 1346 del 17/05/2022.

(ipoteca relativa alla quota pari 1/2 di nuda proprietà dei beni distinti al mappale 629 e al mappale 887 subalterno 5, e per la quota pari a di nuda proprietà 1/1 del bene distinto al mappale 887 subalterno 4)

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 € 1.321,17 di cui € 721,17 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall’Agenzia delle Entrate all’atto della cancellazione delle suindicate formalità; si verifichi la possibilità di dividere tali spese con gli eventuali aggiudicatari dei beni relativi alla procedura ma relativi ad altri lotti):

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|------------------------|--------------|---------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | 23.734,20 | 118,671 | € 94,00 | € 212,67 |
| Ipoteca giudiziale | 24.100,72 | 120,50 | € 94,00 | € 214,50 |
| Pignoramento | / | / | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 721,17 |
| Onorari | n° formalità | 3 | 200 | € 600,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 1.321,17 |

Elenco formalità e note di trascrizione delle formalità aggiornati al 20/09/2022 in allegato 4.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato sull'immobile, si è riscontrato quanto segue:

L'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme all'ultimo precedente edilizio depositato presso l'amministrazione comunale ad eccezione dell'assenza di un vano bagno non realizzato e dell'altezza interna difforme, in quanto la realizzazione dell'immobile non è stata ultimata. Inoltre tale pratica edilizia non è stata "chiusa" (in quanto le opere non sono state ultimate) mediante il deposito di pratica di fine lavori (anche eventualmente parziale), né è stata presentata richiesta proroga, né ovviamente è stato richiesto certificato di abitabilità mediante SCCEA. A norma di legge tale assenza di "chiusura della pratica" provoca una sanzione di euro 1000,00.

Si ritiene dunque, che l'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, possa essere oggetto, al momento in cui dovrà essere ultimata, di SCIA ORDINARIA DI COMPLETAMENTO con corresponsione del contributo di costruzione (per le opere residue) dovuto al comune di Novafeltria (da quantificarsi con gli uffici sulla base delle norme vigenti al momento del deposito della pratica edilizia).

Preliminarmente alla presentazione di offerte al fine della relativa eventuale aggiudicazione del bene, in considerazione della complessità del caso, dell'elevata interpretabilità delle norme vigenti, e trattandosi di considerazioni preliminari di massima, si consiglia di procedere comunque al colloquio con l'Amministrazione Comunale.

Si precisa inoltre che la conformità urbanistica degli immobili è stata ovviamente verificata sulla base degli elaborati grafici e documentazione ricevuta dall'ufficio archivio del Comune di Novafeltria (non avendo il sottoscritto accesso diretto al faldone cartaceo depositato presso tale ufficio), in seguito alla richiesta effettuata da parte del sottoscritto Stimatore al suddetto Ufficio di TUTTA la documentazione completa relativa ai precedenti edilizi delle unità immobiliari in oggetto, fatti salvo errori/omissioni da parte del sopraccitato ufficio competente.

La presente relazione ai fini urbanistici/catastali, prescinde dalla verifica di altre normative di settore, riguarda quindi, ed è circoscritta esclusivamente, alle unità immobiliari identificate in premessa con i loro dati catastali e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

4.3.2. Conformità catastale

L'immobile risulta sostanzialmente conforme al quadro dimostrativo depositato agli atti e risulta (correttamente) sprovvisto di rendita catastale. Pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria alcuna pratica di variazione catastale.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il subalterno 12 oggetto del presente elaborato peritale risulta direttamente collegato al confinante subalterno 11 mediante varchi di collegamento, ed il wc di pertinenza del subalterno 11 (oggetto di procedura ma relativo ad altro lotto) è accessibile solamente dal subalterno 12 oggetto del presente Lotto. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (eventualmente unitamente all'aggiudicatario del lotto due relativo al subalterno 12) procedere alla chiusura dei varchi di collegamento, oltre alla successiva apertura di varco di accesso del wc dall'interno del subalterno 11. I costi stimati per eseguire tale operazione sono stimati pari ad euro 5000,00, comprendenti il costo delle opere ed anche del deposito della pratica autorizzativa (CILA), con l'esclusione di iva e cassa professionale da quantificarsi al momento della pratica edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile stimato nel presente elaborato peritale risulta intestato a:

- per la quota di 1/1 in nuda proprietà al sig. _____ nato il _____ a Novafeltria (PS), C.F: _____,
- per la quota di 1/2 di usufrutto (con diritto di accrescimento) alla sig.ra _____ nata a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con il Sig. _____)
- per la quota di 1/2 di usufrutto (con diritto di accrescimento) al sig. _____ nato a Novafeltria (PS) il _____, C.F: _____ (in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____)

in virtù di atto di divisione del 29/10/2015, registro particolare 4413, registro generale 5678, repertorio 4906/3506 del 27/10/2015, per effetto del quale venivano ridistribuite le quote relative alla nuda proprietà della unità immobiliare di cui sopra e ad altre unità immobiliari sempre oggetto della presente procedura ma relative ai lotti uno e due. Il diritto di usufrutto è stato attribuito in virtù di rogito del 18/06/1984 repertorio 18522, trascritto all'agenzia delle entrate di Pesaro-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Urbino il 12/07/1984 ai numeri 3038/2305 dai precedenti proprietari Settimio _____ nato a Novafeltria (PS) l' _____ e _____ nata a Novafeltria (PS) il _____.

7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ / USABILITA'

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile (compresi i certificati di abitabilità):

- Concessione edilizia 44/82 (non attuata);
- Concessione edilizia 45/82 (non attuata);
- Concessione edilizia 154/83 del 20/09/1983;
- Concessione edilizia n° 56 del 05/08/1984 (variante alla precedente concessione edilizia 15483 del 20/09/1983);
- Autorizzazione 2598/84 del 23/04/1985

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

(per costruzione muro di sostegno in cemento armato confinante – anche – con subalterno 5);

- Concessione edilizia n° 56/84 del 05/08/1984 protocollo 3361/1984;
- Concessione edilizia n° 26/85 del 11/05/1985 (Variante alla Concessione edilizia n° 56 del 05/08/1984);
- DIA protocollo 3177 del 10/04/1997 (limitatamente ai sub 11 e 12). Tale pratica edilizia risulta priva di deposito della pratica di fine lavori I;
- SCIA 1486 protocollo 3962 del 11/05/2015 (relativa al solo sub 12).

Non si è riscontrata la presenza di certificati di abitabilità (o equipollenti nelle forme previste dalle normative vigenti) a seguito dell'attuazione dei lavori autorizzati con le pratiche edilizie di cui sopra.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

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

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di ampia unità immobiliare ad uso negozio allo stato "grezzo" sita al piano terra di fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale e negozi. L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al foglio 12 mappale 887 subalterno 12.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici

Di seguito viene precisato lo strumento urbanistico vigente e riportate le zone in cui ricade il bene oggetto del presente elaborato peritale:

- Piano Regolatore Generale approvato in forza di delibera C.C. N° 55 del 11/07/2007:
(varianti n°05/08 approvata con delibera di cc 20/09 del 20/04/2009 e 06/08 approvata con delibera di cc 23 del 29/04/09)

L'immobile è identificato nella zona omogenea B1, definita come "zona residenziale prevalentemente edificata" di cui all' articolo 33 delle N.T.A.

Per brevità si evita l'elencazione delle (eventuali) tipologie di vincolo ricadenti sull'area ove ricade il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale relativamente a quanto prescritto dal PTCP, in quanto, trattandosi di unità immobiliari già edificate e soggette (eventualmente) ad interventi di recupero dell'immobile, non si ritengono incidenti ai fini della valutazione.

Calcolo superfici

Di seguito si riporta le superficie reale ed equivalente dell'immobile (arrotondate) essa viene ricavata moltiplicando la superficie reale per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

| Destinazione | Parametro | Valore reale (mq arrotondati) | Coefficiente | Valore Equivalente (mq) |
|---------------------|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Subalterno 12 | Sup. reale lorda | 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| TOTALI | Sup. reale lorda | 75,00 | | 75,00 |

Caratteristiche costruttive

Infissi:

Serramenti esterni in alluminio con vetro doppio.

Pavim. interna:

Non presente in quanto unità immobiliare al grezzo.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

Pareti esterne:

Struttura in cemento armato con tamponamenti esterni "a cassa vuota" in mattoni forati/semipieni e intonaco tinteggiato solo internamente (presumibilmente dotata di sottile foglio di isolante in polistirolo in intercapedine)
Condizioni: sufficienti

Impianto termico/elettrico:

Unita immobiliare priva di impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

| Locali | Sup. netta arrotondata (mq) | Altezza (ml) | Esposizione (N-S-W-E) | Condizioni |
|-----------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|
| Area di vendita | 65,00 | 2,84 | N—NE-E | "Al grezzo" |
| TOTALE | 65,00 | | | |

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 precisate al successivo paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente agricola, come già indicato nei precedenti paragrafi, risulta non lontano da tutti i servizi e sono serviti da mezzi pubblici o comunque da fermate di mezzi di trasporto collettivo gestito da società private.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito, è risalente a metà degli anni '80 del '900, ed è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca, con finiture ordinarie. Esso risulta in sufficiente stato di conservazione, ma evidentemente necessitante di interventi manutentivi. L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le i locali commerciali nel comune di Novafeltria in zona B1 "c Centrale/ZONA CENTRALE ED AREE LIMITROFE LUNGO LA SS. 258" valori medi compresi tra 1100,00 €/m². e 1600,00 €/m².

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati tre immobili attualmente proposti in libera vendita anche in zone limitrofe (comuni di Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Maiolo) paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, epoca di costruzione, al livello di finiture ed alla localizzazione rispetto al centro abitato.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, che si riferiscono ad uno stato di conservazione "normale", lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, fattori intrinseci ed estrinseci, oltre a tenere conto che trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo (che, dunque, per essere portate all'utilizzo necessitano di opere edilizie e di conseguenti esborsi monetari), si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **500,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

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

| Destinazione | Superficie equivalente (mq) | Valore unitario (euro) | Valore complessivo (mq) |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Subalterno 6 (compresi balconi) | 75,00 | € 500,00 | € 37.500,00 |
| Totale | | | € 37.500,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Calcolo del valore della nuda proprietà relativamente sulla base della base dei valori tabellati nel decreto del MEF del 18/12/2020, pubblicato in G.U al n°322 del 30/12/2020, ragguagliando i valori al tasso d'interesse legale vigente.

Considerato che gli usufruttuari godono del diritto di reciproco accrescimento e hanno età pari a 76 anni (Sig.ra) e 78 anni (sig.) ricercando i valori tabellati si ottiene che il valore dell'usufrutto è pari al 30% e il valore della nuda proprietà è pari al 70% del valore dell'immobile, tenuto conto degli interessi legali si ottengono i seguenti, valori.

Valore del diritto di nuda proprietà (1/1)

€ 26.250,00 euro

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi

- 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;

€ 23.625,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 23.500,00

Relazione creata in data 09/01/2023
Codice documento: E118-2022-000081-LOTTO 3

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

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

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
3. Visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Documentazione anagrafica;
6. Titolo di provenienza;
7. Attestato di prestazione energetica;

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Andrea Aquilina
Perito: Arch. Michele Foschi