

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata
promossa da:



...

contro:

...

N. Gen. Rep. 000166/16

Giudice **Dr.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Avv. Simona DellaRosa**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 357
CF: BTMHL75L55H294R – P.Iva 02583790403*

*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22
telefono: 0541/791895
cellulare: 335/8056532
fax: 0541/791895
email: michela.botteghi@geopec.it
geom.mb@libero.it*



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

Beni in Riccione (Rn), Via V. Monti n.47
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Riccione (Rn) frazione Riccione Via V. Monti n.47.

Composto da composto da: appartamento sito al piano primo e cantina al piano interrato, così costituito : soggiorno pranzo con angolo cottura con balcone, disimpegno, bagno, due camere di cui quella matrimoniale con balcone e cantina posta al piano interrato con accesso tramite scala condominiale, **sviluppa una superficie netta complessiva di mq.85,32.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a ..., foglio 6 mappale 51 subalterno 16 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 m2, Viale Monti Vincenzo n.47, piano S1,1, - rendita: € 856,41 dati derivanti da variazione del 09/11/2015.

Confini con : L'unità immobiliare ad uso appartamento sub 16 sita al piano primo confina con Sub 15, ...; confina con Sub 11 vano scala e ascensore (Bcnc), salvo altri. La cantina sita al piano interrato, Sub 16, confina con Sub 15 ...; con Sub 11 corridoio (Bcnc) ; con Sub 19 ..., salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con :

- visure aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco subalterni, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il sig. è celibe. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

centrale residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

scuola elementare asilo nido, campo da tennis, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, negozi al dettaglio, piscina, spazi verdi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Viserba, Misano A. Cattolica, Gabbicce.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro città, mare.

Le attrazioni storiche presenti sono: Mare, Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia, porto, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, del 01/10/2017, l'immobile risultava occupato dall'affittuario Sig. ... E' stato reperito contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (per il sub 16 appartamento) a favore del Sig.... contro il Sig. ..., contratto in data 15/12/2014 registrato a Rimini il 20/01/2015 della durata dal 01/01/2015 al 31/12/2018, con canone di locazione pari a € 7.200,00 annui (12 rate uguali mensili anticipate scadenti il giorno 10 di ogni mese corrispondenti ognuna a € 600,00) aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta annua in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio al contratto. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura (Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, Allegato 6).**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

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:*

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..., **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 19/11/2004 ai nn.21069/2805, iscritto a Rimini in data 01/12/2004 ai nn. 17359/4246.

importo ipoteca: 300.000,00 euro

importo capitale: 150.000,00 euro

Note : tasso : 5,33%; durata 20 anni.

Annotazione : presentata il 05/08/2008 ai nn. 12575/1772 Atto : surrogazione ai sensi dellart.8 DL 7/2007 e L.40/2007.

Atto notarile pubblico a favore di ..., **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 09/07/2008 ai nn. 29629/4560, iscritto a Rimini in data 05/08/2008 ai nn. 12575/1772, per surroga del Mutuo Ipotecario di importo capitale: 132.567,52 euro al tasso di interesse annuo nominale di 6,15% della durata 15 anni.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ..., **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104546/12339, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1501/276.

importo ipoteca: 1.400.000,00 euro

importo capitale: 700.000,00 euro

Note : tasso : 5,75%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ..., **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104547/12340, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1502/277.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso : 6,5%; durata 1 anno e 7 mesi.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..., **contro ... terzo datore di ipoteca** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5714, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2883/610.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..., **contro ... terzo datore di ipoteca** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5715, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2884/611.

importo ipoteca: 800.000,00 euro

importo capitale: 400.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

...

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di ... contro ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 31/05/2016 ai nn. 2394/2016, trascritto a Rimini in data 13/06/2016 ai nn. 7975/4924.

4.2.3. Altre trascrizioni: **nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 25.464,00, di cui € 24.264,00 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 300.000,00	0,005	€ 294,00	€ 1.794,00
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00	0,005	€ 294,00	€ 7.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 800.000,00	0,005	€ 294,00	€ 4.294,00
pignoramento rp 7975			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 24.264,00
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 25.464,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 25/05/2017 è Allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 01/10/2017 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente. Inoltre sono state eliminati alcuni tramezzi interni nella zona soggiorno cucina; è presente una differenza di superficie nel balcone della camera matrimoniale che sembra essere inferiore rispetto lo stato di fatto legittimato.

A seguito di verifica presso gli Uffici tecnici comunali di Riccione si è riscontrato che tale difformità può essere sanabile con Scia in sanatoria, **sanzione € 2.000,00 circa, spese per competenze pratica edilizia € 1.500,00. L'esatta quantificazione della sanzione dovrà essere calcolata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione, una volta che l'aggiudicatario ne farà richiesta, pertanto tali importi sono puramente indicativi.**

4.3.2. **Conformità catastale: non conforme**

A seguito di verifiche effettuate in data 05/04/2017, si è potuto riscontrare che non è verificata la conformità catastale al catasto urbano.

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- all'interno dell'appartamento posto al piano primo sono presenti difformità riguardanti le divisioni interne nella zona soggiorno cucina; l'altezza indicata risulta errata in quanto è m. 2,77;
- anche l'altezza indicata alla cantina del piano interrato risulta errata in quanto è m.2,02.

Per la regolarizzazione catastale: la sottoscritta procederà alla variazione catastale una volta avuta l'Autorizzazione da parte del Giudice.

Spese tecniche : € 50,00 per diritti di segreteria; € 350,00 per competenze tecniche.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

L'Amministratore condominiale è il Dott. Emilio Melloni, con sede in Riccione in via Castrocaro n°40, tel. 0541/640711, email : melloniemilio@yahoo.it.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 408,23.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig.... proprietario per la quota di 1/1,

dal 19/11/2004 al oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Antonio Maria Ioli di Riccione in data 19/11/2004 ai nn. 21068/2804, registrato a Rimini in data 30/11/2004 al n.8049/1T, trascritto a Rimini in data 01/12/2004 ai nn. 17358/10970.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig. ...proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni,

dal 03/09/2002 al 19/11/2004 in forza di successione ex lege di... e deceduto il 24/08/1999; denuncia di successione presentata al secondo ufficio delle Entrate di Rimini il 22/02/2000 e classificata al numero 15 Vol.24, trascritta a Rimini il 10/10/2003 ai nn.398/315; si precisa che a seguito della variazione 2294 del 03/07/2002 i mappali sono stati soppressi e hanno originato i mappali 51 sub dal 12 al 20.

Successivo stralcio divisionale a firma di Notaio Dott. Antonio Maria Ioli di Riccione di Rimini in data 03/09/2002 ai nn. 10831/1835, registrato a Rimini il 18/09/2002 al n. 1805/I-V, trascritto a Rimini in data 17/09/2002 ai nn.12509/8217, dove veniva acquisito da parte di ... ½ dell'intero , stante la rinuncia all'eredità del coniuge superstite.

I Sig.ri ... per la quota di ½, ... per la quota di 1/12, ...per la quota di 1/12, ...per la quota di 1/12, ... per la quota di 2/12, dal 24/08/1999 fino al 03/09/2002.

Sig. ..., proprietario per ½ da antevennario al 24/08/1999.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza Edilizia n°3/64 del 02/03/1964 per la costruzione di fabbricato ad uso negozi e abitazione, in viale Verdi angolo via Monti, Riccione; intestata a: ...

Abitabilità rilasciata dall'Ufficio d'Igiene di Riccione **n. 87/66 del 21/05/1966.**

P.E. Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 n.5727, rilasciata il 09/04/2002, per opere abusive di: Ampliamento dei balconi, e del fabbricato, maggiore altezza, tipologia 7; al fabbricato sito in Riccione, Viale Verdi angolo Viale Monti; **richiesta presentata in data 30/05/1986,** in ditta:...

Descrizione appartamento con cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, sito in in Riccione (Rn) frazione Riccione Via V. Monti n.47.

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna 2,77 m al piano primo e di m.2,02 al piano interrato.

Destinazione Urbanistica:

Nel Rue vigente: in forza di Delibera di CC n.32 del 07/11/2016 e varianti, l'immobile è identificato in Act2- zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche (art.4.3.7) – (art. 4.3.1. comma 1 lett.b), e più precisamente all'interno di Act2a – unità edilizie a prevalente destinazione residenziale. Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di riferimento.

Norme tecniche ed indici:

Interventi ammessi MO, MS, RE, AM, RI senza incremento della Sul preesistente.

Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di riferimento.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

Destinazione Sub 16 (p.1)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soo/pranzo ang. Cottura	Sup. reale netta	27,70	1,00	27,70
disimpegno	Sup. reale netta	2,35	1,00	2,35
camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,96	1,00	14,96
bagno	Sup. reale netta	4,46	1,00	4,46
camera singola	Sup. reale netta	10,97	1,00	10,97
Balcone 1	Sup. reale netta	14,61	0,30	4,38
Balcone 2	Sup. reale netta	6,79	0,30	2,04
cantina (p.seminterrato)	Sup. reale netta	3,48	0,30	1,04
Totale		85,32		67,90

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale : c.a, condizione: sufficienti*Solai: *tipologia : solaio in latero cemento, condizione : sufficienti***Componenti edilizie e Costruttive:**Infissi esterni: *tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc
condizioni:sufficienti*Infissi interni: *tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.*Pareti esterni: *materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : tinteggiatura, condizioni : sufficienti;*

Pavimentazione esterna:materiale: gres porcellanato, condizioni: sufficienti;

Plafoni: *materiale: al civile, condizioni:sufficienti*Rivestimento: *ubicazione: bagno, materiale: gres porcellanato, condizioni:sufficienti*

Impianti:

Gas: *tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.**Dichiarazione di conformità : non fornita*Elettrico: *tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Dichiarazione di conformità : non fornita*

Fognatura:rete di smaltimento : tubi in Pvc, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: *tipologia : sottotraccia, alimentazione: autonomo; Dichiarazione di conformità : non fornita*Termico: *tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, diffusori: termosifoni a colonna in ghisa;**Dichiarazione di conformità : non fornita.*

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione Sub 16 (p.1)	Sup.reale netta	altezza	esposizione	condizioni
Sogg./pranzo ang. Cottura	27,70	2,77	N	sufficienti
Disimpegno	2,35	2,77	-	sufficienti
camera matrimoniale	14,96	2,77	O	sufficienti
bagno	4,46	2,77	SO	sufficienti
camera singola	10,97	2,77	S	sufficienti
Balcone 1	14,61	2,77	N	sufficienti
Balcone 2	6,79	2,77	O	sufficienti
cantina (p.interrato)	3,48	2,02	-	sufficienti
Totale	85,32			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori :**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini effettuate nella fascia a mare è scaturito che, vista l'attuale fase di mercato caratterizzata da

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
 Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
 Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito, che immobili ad uso residenziale (appartamenti) simili a quello oggetto di stima vengono compravenduti ad un valore di circa € 3.000,00 al mq., importo che trova riscontro nei valori indicati dall' OMI per il primo semestre 2017 (valore minimo € 3.000 al mq. Valore massimo € 5.000,00), e nei valori indicati dal Borsino Immobiliare (valore minimo € 2.313,00 al mq. Valore massimo € 3.856,00) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Riccione, Agenzie di intermediazione della zona, borsini immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Appartamento con cantina

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 16 (p.1)	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sogg./pranzo ang. Cottura	27,70	€ 3.000,00	€ 83.100,00
Disimpegno	2,35	€ 3.000,00	€ 7.050,00
camera matrimoniale	14,96	€ 3.000,00	€ 44.880,00
bagno	4,46	€ 3.000,00	€ 13.380,00
camera singola	10,97	€ 3.000,00	€ 32.910,00
Balcone 1	4,38	€ 3.000,00	€ 13.149,00
Balcone 2	2,04	€ 3.000,00	€ 6.111,00
cantina (p.seminterrato)	1,04	€ 3.000,00	€ 3.132,00
Totale	67,90		€ 203.712,00

- Valore a corpo:	€ 203.712,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 203.712,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 203.712,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A	appart. con cantina	85,32	€ 203.712,00
Totale			€ 203.712,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche, pratica edilizia e variazione catastale

€ 3.900,00

Valore al netto del deprezzamento per affitto (pari al 15% del valore)

€ 30.566,80

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili

€ 16.925,52

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 152.000,00**

Il presente lotto si compone di 7 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Estratto di nascita, stato di famiglia e residenza;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 - Attestato di prestazione energetica.



Relazione lotto 001 creata in data 01/12/2017
Codice documento: E118-00-000166-001



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

**Beni in Riccione (Rn) Via V. Monti n.47
Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Riccione (Rn) frazione Riccione Via V. Monti n.47.

Composto da composto da: appartamento sito al piano secondo e cantina al piano interrato, così costituito : soggiorno pranzo con angolo cottura con balcone, disimpegno, bagno, due camere di cui quella matrimoniale con balcone e cantina posta al piano interrato con accesso tramite scala condominiale, **sviluppa una superficie netta complessiva di mq.85,70.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a ..., foglio 6 mappale 51 subalterno 18 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 m2, Viale Monti Vincenzo n.47, piano S1,2, - rendita: € 856,41 dati derivanti da variazione del 09/11/2015.

Confini con : L'unità immobiliare ad uso appartamento sub 18 sita al piano secondo confina con Sub 17, ...; confina con Sub 11 vano scala e ascensore (Bcnc), salvo altri. La cantina sita al piano interrato, Sub 18, confina con Sub 20 ... con Sub 11 corridoio (Bcnc) ; terrapieno, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con :

- visure aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco subalterni, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il sig. ... è coniugato con la Sig.ra ... dal 16/01/1983 in regime di separazione dei beni (con Atto stipulato dal Notaio Dott. Francesco Colucci di Riccione a far data dal 25/02/1993). Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

centrale residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

scuola elementare asilo nido, campo da tennis, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, negozi al dettaglio, piscina, spazi verdi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Viserba, Misano A. Cattolica, Gabicce.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro città, mare.

Le attrazioni storiche presenti sono: Mare, Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia, porto, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, del 01/10/2017, l'immobile risultava occupato dall'affittuaria Sig.ra E' stato reperito contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (per il sub 18 appartamento) a favore del Sig...., contro il Sig. ..., contratto in data 15/12/2014 registrato a Rimini il 20/01/2015 della durata dal 01/01/2015 al 31/12/2018, con canone di locazione pari a € 7.200,00 annui (12 rate uguali mensili anticipate scadenti il giorno 10 di ogni mese corrispondenti ognuna a € 600,00) aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta annua in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio al contratto. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura (Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, Allegato 6).**

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..., **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 26/10/2004 ai nn. 20828/2776, iscritto a Rimini in data 30/10/2004 ai nn. 15662/3867.

importo ipoteca: 200.000,00 euro

importo capitale: 100.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,8%; durata 15 anni.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ... **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 26/10/2004 ai nn. 20829/2777, iscritto a Rimini in data 30/10/2004 ai nn. 15663/3868.

importo ipoteca: 100.000,00 euro

importo capitale: 50.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 5,75%; durata 1 anno e 7 mesi.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ... **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104546/12339, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1501/276.

importo ipoteca: 1.400.000,00 euro

importo capitale: 700.000,00 euro

Note : tasso : 5,75%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ... **contro ...**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104547/12340, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1502/277.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso : 6,5%; durata 1 anno e 7 mesi.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ... **contro ...terzo datore di ipoteca** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5714, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2883/610.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..., **contro..., terzo datore di ipoteca** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5715, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2884/611.

importo ipoteca: 800.000,00 euro
 importo capitale: 400.000,00 euro
 Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.
 riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).
 Debitore non datore di ipoteca ...

Iscrizione legale **derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di ...Contro ...**, a firma di Pubblico Ufficiale in data 20/01/2017 ai nn. 1250/13717, trascritto a Rimini in data 23/01/2017 ai nn. 876/126.

importo ipoteca: 613.276,46 euro
 importo capitale: 306.638,23 euro
 riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di ..., contro ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 31/05/2016 ai nn. 2394/2016, trascritto a Rimini in data 13/06/2016 ai nn. 7975/4924.

4.2.3. Altre trascrizioni: **nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 27.985,19, di cui € 26.385,19 per diritti e imposte e € 1.600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca legale	€ 306.638,23	0,005	€ 294,00	€ 1.827,19
ipoteca volontaria	€ 200.000,00	0,005	€ 294,00	€ 1.294,00
ipoteca volontaria	€ 100.000,00	0,005	€ 294,00	€ 794,00
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00	0,005	€ 294,00	€ 7.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 800.000,00	0,005	€ 294,00	€ 4.294,00
pignoramento rp 7975			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 26.385,19
onorari	n° formalità	8	€ 200,00	€ 1.600,00
TOTALE GENERALE				€ 27.985,19

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 27/11/2017, e 11/12/2017, è Allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 01/10/2017 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente. Inoltre sono state eliminati alcuni tramezzi interni nella zona soggiorno cucina; è presente una differenza di superficie nel balcone della camera matrimoniale che sembra essere inferiore rispetto lo stato di fatto legittimato.

A seguito di verifica presso gli Uffici tecnici comunali di Riccione si è riscontrato che tale difformità può essere sanabile con Scia in sanatoria, **sanzione € 2.000,00 circa, spese per competenze pratica edilizia € 1.500,00. L'esatta quantificazione della sanzione dovrà essere calcolata dall'Ufficio**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
 Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
 Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

Tecnico del Comune di Riccione, una volta che l'aggiudicatario ne farà richiesta, pertanto tali importi sono puramente indicativi.

4.3.2. **Conformità catastale: conforme**

A seguito di verifiche effettuate in data 05/04/2017, si è potuto riscontrare che è verificata la conformità catastale al catasto urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministratore condominiale è il Dott. Emilio Melloni, con sede in Riccione in via Castrocaro n°40, tel. 0541/640711, email : melloniemilio@yahoo.it.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 402,21.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

..., proprietario per la quota di 1/1,

dal 26/10/2004 al oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Antonio Maria Ioli di Riccione in data 26/10/2004 ai nn. 20827/2755, trascritto a Rimini in data 30/10/2004 ai nn. 15661/10033.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig. ... proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, dal 03/09/2002 al 26/10/2004 in forza di Atto di divisione, Notaio Dott. Antonio Maria Ioli di Riccione di Rimini in data 03/09/2002 ai nn. 10831/1835, registrato a Rimini il 18/09/2002 al n. 1805/I-V, trascritto a Rimini in data 17/09/2002 ai nn. 12509/8217.

I Sig.ri ... proprietario per la quota di 1/2, ..., proprietario per la quota di 1/12, ... proprietario per la quota di 1/12, ... proprietaria per la quota di 1/12, ... proprietaria per la quota di 2/12, dal 24/08/1999 fino al 17/09/2002.

Per successione ex lege di ...e deceduto il 24/08/1999; denuncia di successione presentata al secondo ufficio delle Entrate di Rimini il 22/02/2000 e classificata al numero 15 Vol.24, trascritta a Rimini il 10/10/2003 ai nn. 398/315;

(si precisa che a seguito della variazione catastale 2294 del 03/07/2002 i mappali sono stati soppressi ed hanno originato i mappali 51 sub dal 12 al 20.)

I Sig.ri ... proprietario per 1/2 e il sig... proprietario per 1/2, risultavano proprietari ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza Edilizia n°3/64 del 02/03/1964 per la costruzione di fabbricato ad uso negozi e abitazione, in viale Verdi angolo via Monti, Riccione; intestata a: ...

Abitabilità rilasciata dall'Ufficio d'Igiene di Riccione **n. 87/66 del 21/05/1966.**

P.E. Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 n.5727, rilasciata il 09/04/2002, per opere abusive di: Ampliamento dei balconi, e del fabbricato, maggiore altezza, tipologia 7; al fabbricato sito in Riccione, Viale Verdi angolo Viale Monti; **richiesta presentata in data 30/05/1986,** in ditta: ...

Descrizione appartamento con cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato, sito in in Riccione (Rn) frazione Riccione Via V. Monti n.47.

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna 2,80 m al piano primo e di m.2,02 al piano interrato.

Destinazione Urbanistica:

Nel Rue vigente: in forza di Delibera di CC n.32 del 07/11/2016 e varianti, l'immobile è identificato in Act2- zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche (art.4.3.7) – (art. 4.3.1. comma 1 lett.b), e più

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

precisamente all'interno di Act2a – unità edilizie a prevalente destinazione residenziale. Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di riferimento.

Norme tecniche ed indici:

Interventi ammessi MO, MS, RE, AM, RI senza incremento della Sul preesistente.

Destinazione Sub 18 (p.2)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sogg./pranzo ang. Cottura	Sup. reale netta	28,12	1,00	28,12
disimpegno	Sup. reale netta	2,33	1,00	2,33
camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,89	1,00	14,89
bagno	Sup. reale netta	4,49	1,00	4,49
camera singola	Sup. reale netta	10,92	1,00	10,92
balcone 1	Sup. reale netta	14,61	0,30	4,38
balcone 2	Sup. reale netta	6,66	0,30	2,00
cantina (p.seminterrato)	Sup. reale netta	3,68	0,30	1,10
Totale		85,70		68,24

Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di riferimento.

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale : c.a, condizione: sufficienti

Solai:

tipologia : solaio in latero cemento, condizione : sufficienti

Componenti edilizie e Costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente, materiale: alluminio esterno, legno interno, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc condizioni:buone

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterni:

materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : tinteggiatura, condizioni : sufficienti;

Pavimentazione esterna:materiale: gres porcellanato, condizioni: buone

Plafoni:

materiale: al civile, condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: cucina , bagno, materiale: gres porcellanato, condizioni: buone

Pavimenti interni :

gres porcellanato, condizioni : buone

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Dichiarazione di conformità : non fornita

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Dichiarazione di conformità : non fornita

Fognatura:rete di smaltimento : tubi in Pvc, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico:

tipologia : sottotraccia, alimentazione: autonomo; Dichiarazione di conformità : non fornita

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, diffusori: termosifoni a colonna in alluminio;

Dichiarazione di conformità : non fornita.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione Sub 18 (p.2)	Sup.reale netta	altezza	esposizione	condizioni
Sogg./pranzo ang. Cottura	28,12	2,80	N	buone
Disimpegno	2,33	2,80	-	buone
camera matrimoniale	14,89	2,80	O	buone
bagno	4,49	2,80	SO	buone
camera singola	10,92	2,80	S	buone
Balcone 1	14,61	2,80	N	buone
Balcone 2	6,66	2,80	O	buone
cantina (p.seminterrato)	3,68	2,02	-	buone
Totale	85,70			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori :

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito che immobili ad uso residenziale vengono compravenduti ad un valore di circa € 3.000,00 al mq., importo che trova riscontro nei valori indicati dall' OMI per il primo semestre 2017 (valore minimo € 3.000 al mq. Valore massimo € 5.000,00), e nei valori indicati dal Borsino Immobiliare (valore minimo € 2.313,00 al mq. Valore massimo € 3.856,00) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Riccione, Agenzie di intermediazione della zona, borsini immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. appartamento con cantina

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 18 (p.2)	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sogg./pranzo ang. Cottura	28,12	€ 3.000,00	€ 84.360,00
Disimpegno	2,33	€ 3.000,00	€ 6.990,00
camera matrimoniale	14,89	€ 3.000,00	€ 44.670,00
bagno	4,49	€ 3.000,00	€ 13.470,00
camera singola	10,92	€ 3.000,00	€ 32.760,00
Balcone 1	4,38	€ 3.000,00	€ 13.149,00
Balcone 2	2,00	€ 3.000,00	€ 5.994,00
cantina (p.seminterrato)	1,10	€ 3.000,00	€ 3.312,00
Totale	68,24		€ 204.705,00
- Valore a corpo:		€ 204.705,00	
- Valore accessori:		€ 0,00	
- Valore complessivo intero:		€ 204.705,00	
— Valore complessivo diritto e quota:		€ 204.705,00	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A	appart. con cantina	85,70	€ 204.705,00
Totale			€ 204.705,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche

€ 3.500,00

Valore al netto del deprezzamento per affitto (pari al 15% del valore)

€ 30.705,75

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili

€ 17.049,73

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.000,00.

Il presente lotto si compone di 7 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Estratto di nascita e di matrimonio, stato di famiglia e residenza;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 - Attestato di prestazione energetica.

Relazione lotto 002 creata in data 01/12/2017
Codice documento: E118-00-000166-002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

**Beni in Saludecio (Rn) Via Grande n.91
Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, con cantina al piano seminterrato, posto in Villetta sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

Il piano primo è composto da : Soggiorno, cucina, un disimpegno, due ripostigli, una camera, un bagno, un balcone; e piano secondo sottotetto composto da : due ripostigli , avente accesso tramite scala interna (sub 4), comune anche ai sub 1,2; **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 274,67.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a .., proprietà per 1/12,..., proprietà per 1/24, ... proprietà per 1/8, ..., proprietà per 1/12, ..., proprietà per 8/12, foglio 18 mappale 375 subalterno 3 categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 147 m2, Via Grande n.91 piano S1,1,2 - rendita: € 325,37.

Confini con : L' unità immobiliare ad uso appartamento sub 3 sita al piano primo e secondo sottotetto con cantina al piano seminterrato, confina con Sub 1,2,4 stessa ditta; il lotto particella 375 confina con la particella 374, 504, 387, e con la strada vicinale Via Grande, salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio posto al piano rialzato in Villetta, sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

Composto da : laboratorio al grezzo, con balcone (l'unità immobiliare è priva di impianti e di pareti interne), avente accesso tramite scala interna (sub 4), comune anche ai sub 1,3; **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 126,49.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a.., proprietà per 1/12, ... proprietà per 1/24, ..., proprietà per 1/8, ..., proprietà per 1/12, .., proprietà per 8/12, foglio 18 mappale 375 subalterno 2 categoria C/3, classe 2, consistenza 99 m2, Via Grande n.91 piano T - rendita: € 245,42.

Confini con : L' unità immobiliare ad uso laboratorio sub 2 sita al piano rialzato, confina con Sub 1,3,4 stessa ditta; il lotto particella 375 confina con la particella 374, 504, 387, e con la strada vicinale Via Grande, salvo altri.

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa posto al piano seminterrato in Villetta, sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

Composta da : garage al grezzo (l'unità immobiliare è priva di impianti e di pareti interne), avente in comune scala interna, esterna e corte (sub 4), comune anche ai sub 2,3; **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 44,75.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a .., proprietà per 1/12, ... proprietà per 1/24, ...proprietà per 1/8, ...proprietà per 1/12, ..., proprietà per 8/12, foglio 18 mappale 375 subalterno 1 categoria C/6, classe 2, consistenza 42 m2, Via Grande n.91 piano S1 - rendita: € 86,76.

Confini con : L' unità immobiliare ad uso autorimessa sub 1 sita al piano seminterrato, confina con Sub 2,3,4 stessa ditta; il lotto particella 375 confina con la particella 374, 504, 387, e con la strada vicinale Via Grande, salvo altri.

Le tre unità immobiliari fanno parte di immobile Villetta al grezzo, avente bene comune non censibile Sub 4, (scala interna, scala esterna, corte esterna), comune ai sub 1,2,3.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con :

- visure aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco subalterni, le quali sono allegati al numero 2.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il sig. ...è celibe. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

Il sig. .. è coniugato con la Sig.ra ...dal 16/01/1983 in regime di separazione dei beni (con atto del notaio Francesco Colucci di Riccione a far data dal 25/02/1993). Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra ..è coniugata con il ... dal 01/08/1982. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra ... è vedova del Sig. ...deceduto in data 30/03/1985. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto del certificato di vedovanza e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

scuola elementare, centro sportivo, farmacie, negozio al dettaglio, piscina, spazi verdi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Morciano di R., Montefiore Conca, Montegridolfo, Tavullia.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro città.

Le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, dell'01/10/2017, l'immobile risultava libero, e allo stato grezzo. (Allegato 6).

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di .. **contro ...in qualità di debitori ipotecari, e ...in qualità di debitore non datore**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104546/12339, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1501/276.

importo ipoteca: 1.400.000,00 euro

importo capitale: 700.000,00 euro

Note : tasso : 5,75%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di .. **contro ... in qualità di debitore non datore**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104547/12340, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1502/277.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso : 6,5%; durata 1 anno e 7 mesi.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ..
contro .. , debitore non datore di ipoteca, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in
 data 15/02/2011 ai nn. 31484/5714, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2883/610.
 importo ipoteca: 1.000.000,00 euro
 importo capitale: 500.000,00 euro
 Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.
 riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ...,
contro, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn.
 31484/5715, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2884/611.
 importo ipoteca: 800.000,00 euro
 importo capitale: 400.000,00 euro
 Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.
 riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione legale **derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO esecutivo e avviso di**
addebito esecutivo a favore di EQUITALLIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in
Rimini (Rn), via IV Novembre 21, CF 13756881002, contro .., relativamente ai Sub 1 e 2 per la
quota di proprietà di 1/8, relativamente al Sub 3 per la quota di proprietà di 1/8, a firma di
 Pubblico Ufficiale in data 20/01/2017 ai nn. 1250/13717, trascritto a Rimini in data 23/01/2017 ai nn.
 876/126.
 importo ipoteca: 613.276,46 euro
 importo capitale: 306.638,23 euro
 riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di... contro ... a firma di
 Tribunale di Rimini in data 31/05/2016 ai nn. 2394/2016, trascritto a Rimini in data 13/06/2016 ai nn.
 7975/4924.

4.2.3. Altre trascrizioni: **nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 25.497,19, di cui €
 24.297,19 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato
 nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00	0,005	€ 294,00	€ 7.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 800.000,00	0,005	€ 294,00	€ 4.294,00
pignoramento rp 7975			€ 294,00	€ 294,00
ipoteca legale	€ 306.638,23	0,005	€ 294,00	€ 1.827,19
TOTALE				€ 24.297,19
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 25.497,19

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 25/05/2017, 27/11/2017 e 11/12/2017 è Allegato al
 numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: *conforme***

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
 Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
 Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 01/10/2017 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava allo stato grezzo, prive di impianti, di intonaci e finiture. Il laboratorio posto al piano rialzato (Sub 2 parte) era privo di divisioni interne.

Le altezze interne risultano tutte maggiori rispetto a quelle indicate sugli elaborati concessionati.

A seguito di successiva verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saludecio in data 08/01/2018, si è potuto riscontrare che per rendere conforme lo stato di fatto dei luoghi occorre procedere con Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria **sanzione € 1.000,00 circa, spese per competenze pratica edilizia € 1.500,00. L'esatta quantificazione della sanzione dovrà essere calcolata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Saludecio, una volta che l'aggiudicatario ne farà richiesta, pertanto tali importi sono puramente indicativi.**

Per completare le opere edilizie mancanti e portare l'immobile al finito (come da progetto legittimato) si dovrà procedere con pratica Scia di completamento dei lavori spese per competenze pratica edilizia € 1.500,00. Successivamente si potrà procedere con la presentazione di pratica di Abitabilità tramite presentazione di Scea spese per competenze pratica € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

A seguito di verifiche effettuate in data 05/04/2017 e 30/11/2017, si è potuto riscontrare che non è verificata la conformità catastale dei Subb 1,2,3.

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- all'interno dell'appartamento posto al piano primo Sub 3 sono presenti difformità riguardanti le destinazioni d'uso dei locali; l'altezza indicata risulta errata in quanto è m. 2,88, l'altezza della cantina è errata in quanto è m. 2,57 ed è rappresentata erroneamente la pianta della cantina;
- all'interno del laboratorio posto al piano rialzato Sub 2 sono presenti difformità in quanto sul posto non sono presenti tramezzi interni, inoltre l'altezza indicata risulta errata in quanto è m.3,17;
- l'altezza del garage Sub 1 risulta errata in quanto è m. 2,57 ed è rappresentata erroneamente nella pianta h.m. 2,50.

Per la regolarizzazione catastale: la sottoscritta procederà alla variazione catastale una volta avuta l'Autorizzazione da parte del Giudice.

Spese tecniche : € 50,00 per diritti di segreteria per ogni unità immobiliare; € 350,00 per competenze tecniche per ogni unità immobiliare. Totale € 150,00 per diritti di segreteria; € 1.050,00 per competenze tecniche.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig. ..., dal 02/01/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ecuba Francesca di Rimini, registrato a Rimini il 03/12/2008 al n.73733, trascritto a Rimini in data 02/01/2009 ai nn. 12/10.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig. ... risultano essere proprietari da ante ventennio a seguito di successione del Sig. ... TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/1986 ai nn 2134/2683 Volume n 8/399 del 30/03/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Concessione Edilizia n°83 del 30/05/1980 per costruzione di una casa di civile abitazione con annesso laboratorio artigianale, sito in Saludecio, frazione di S. Ansovino, intestata a:...

P.E. Concessione Edilizia n°83/bis 26/10/1989 per ultimazione di opere non ultimate variante e volturazione concessione n.83 del 30/05/1980, fabbricato sito in Comune di Saludecio, frazione di S. Ansovino, via Grande, intestata a: ...

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

L'abitabilità non risulta essere mai stata richiesta.

Descrizione appartamento con sottotetto e cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, con cantina al piano seminterrato in Villetta, sito in Comune di Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

L'edificio è stato costruito nel 1983, allo stato attuale al grezzo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza di m.2,88. al piano primo e di 0,79/2,27 m. al piano secondo sottotetto; la cantina al piano terra ha un'altezza di m. 2,57.

Destinazione Urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera consiliare N. 60 del 25 Novembre 2008 e smi, l'immobile è identificato in zona B1 urbana da riqualificare sature a prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 29 delle Nta.

Usi previsti UR 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; e US1,2,3,4,5,6,7,9. Ricade in zona di vincolo idrogeologico, e ha deroga rispetto il vincolo di crinale.

Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di Prg/v di riferimento.

Destinazione Sub 3	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno (p.1)	Sup. reale netta	23,49	1,00	23,49
cucina (p.1)	Sup. reale netta	17,86	1,00	17,86
camera (p.1)	Sup. reale netta	10,43	1,00	10,43
disimpegno (p.1)	Sup. reale netta	6,35	1,00	6,35
bagno (p.1)	Sup. reale netta	5,64	1,00	5,64
Ripostiglio 1 (p.1)	Sup. reale netta	17,07	1,00	17,07
Ripostiglio 2 (p.1)	Sup. reale netta	16,45	1,00	16,45
Balcone (p.1)	Sup. reale netta	24,78	0,30	7,43
Cantina (p.seminterrato)	Sup. reale netta	45,05	0,50	22,53
soffitta (p.2 sottotetto)	Sup. reale netta	107,55	0,50	53,78
Totale generale		274,67		181,02

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale : c.a, condizione: sufficienti

Solai: tipologia : solaio in latero cemento, condizione : sufficienti

Componenti edilizie e Costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: legno

Pareti esterne: materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : intonaco al civile, condizioni : sufficienti;

Pavimentazione esterna: non presente

Plafoni: materiale: al grezzo; condizioni:sufficienti

Impianti:

Fognatura:rete di smaltimento : tubi in Pvc, recapito: collettore o rete comunale, non collegata

Descrizione laboratorio di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito al piano rialzato in Villetta, sito in Comune di Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

L'edificio è stato costruito nel 1983, allo stato attuale al grezzo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di 3,17 m. al piano rialzato.

Destinazione Sub 2	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio (p.t)	Sup. reale netta	101,77	1,00	101,77
Balcone (p.t)	Sup. reale netta	24,72	0,30	7,42
Totale		126,49		109,19

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale : c.a, condizione: sufficienti*
Solai: *tipologia : solaio in latero cemento, condizione : sufficienti*

Componenti edilizie e Costruttive:

Pareti esterni: *materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : non presenti, condizioni : sufficienti;*
Pavimentazione esterna: *non presente*
Plafoni: *materiale: al grezzo, condizioni:sufficienti*
Impianti:
Fognatura:rete di smaltimento : tubi in Pvc, recapito: collettore o rete comunale, non collegata

Descrizione autorimessa di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita al piano seminterrato in Villetta, sito in Comune di Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91.

L'edificio è stato costruito nel 1983, allo stato attuale al grezzo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di 2,57 m. al piano seminterrato.

Destinazione Sub 1	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa (p.seminterrato)	Sup. reale netta	44,75	0,60	26,85
Totale		44,75		26,85

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale : c.a, condizione: sufficienti*
Solai: *tipologia : solaio in latero cemento, condizione : sufficienti*

Componenti edilizie e Costruttive:

Pareti esterni: *materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : non presenti, condizioni : sufficienti;*
Pavimentazione esterna: *non presente*
Plafoni: *materiale: al grezzo, condizioni:sufficienti*

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione Sub 3	Sup.reale netta	altezza	esposizione	condizioni
soggiorno (p.1)	23,49	2,88	NE	sufficienti
cucina (p.1)	17,86	2,88	SE	sufficienti
camera (p.1)	10,43	2,88	NE	sufficienti
disimpegno (p.1)	6,35	2,88	-	sufficienti
bagno (p.1)	5,64	2,88	O	sufficienti
Ripostiglio 1 (p.1)	17,07	2,88	NO	sufficienti
Ripostiglio 2 (p.1)	16,45	2,88	SO	sufficienti
Balcone (p.1)	24,78	-	NE	sufficienti
Cantina (p.seminterrato)	45,05	2,57	NO	sufficienti
soffitta (p.2 sottotetto)	107,55	0,79/2,27	N	sufficienti
Totale	274,67			
Destinazione Sub 2				
Laboratorio (p.t)	101,77	3,17	N	sufficienti
Balcone (p.t)	24,72	-	NE	sufficienti
Totale	126,49			
Destinazione Sub 1				
autorimessa (p.seminterrato)	44,75	2,57	E	sufficienti
Totale	44,75			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori :

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito che immobili ad uso residenziale vengono compravenduti ad un valore di circa € 1.000,00 al mq., importo che trova riscontro nei valori indicati dall' OMI per il primo semestre 2017 (valore minimo € 1.100 al mq. Valore massimo € 1.500,00, valori immobili al finito), e nei valori indicati dal Borsino Immobiliare (valore minimo € 850,00 al mq. Valore massimo € 1.160,00) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Saludecio, Agenzie di intermediazione della zona, borsini immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.2.1. Valutazione Corpi

A. appartamento con sottotetto e cantina

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 3	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno (p.1)	23,49	€ 1.000,00	€ 23.490,00
cucina (p.1)	17,86	€ 1.000,00	€ 17.860,00
camera (p.1)	10,43	€ 1.000,00	€ 10.430,00
disimpegno (p.1)	6,35	€ 1.000,00	€ 6.350,00
bagno (p.1)	5,64	€ 1.000,00	€ 5.640,00
Ripostiglio 1 (p.1)	17,07	€ 1.000,00	€ 17.070,00
Ripostiglio 2 (p.1)	16,45	€ 1.000,00	€ 16.450,00
Balcone (p.1)	7,43	€ 1.000,00	€ 7.434,00
Cantina (p.seminterrato)	22,53	€ 1.000,00	€ 22.525,00
soffitta (p.2 sottotetto)	53,78	€ 1.000,00	€ 53.775,00
Totale generale	181,02		181.024,00

- Valore a corpo: € 181.024,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 181.024,00
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 181.024,00**

B. laboratorio*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 2	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio (p.t)	101,77	€ 1.000,00	€ 101.770,00
Balcone	7,42	€ 1.000,00	€ 7.416,00
Totale	109,19		€ 109.186,00

- Valore a corpo: € 109.186,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 109.186,00
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 109.186,00**

C. autorimessa*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 1	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa (p.seminterrato)	26,85	€ 1.000,00	€ 26.850,00
Totale	26,85		€ 26.850,00

- Valore a corpo: € 26.850,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 26.850,00
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 26.850,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A	app.con cantina al grezzo	274,67	€ 181.024,00
B	laboratorio al grezzo	126,49	€ 109.186,00
C	autorimessa al grezzo	44,75	€ 26.850,00
Totale			€ 317.060,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per variazioni catastali e pratiche edilizie urbanistiche € 6.200,00

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 € 31.086,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 280.000,00**

Il presente lotto si compone di 9 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Estratto di nascita e di matrimonio, stato di famiglia e residenza;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza.

Relazione lotto 003 creata in data 01/12/2017
 Codice documento: E118-00-000166-003

**Beni in Saludecio (Rn) Via Pie del Prete n.69, ora via delle Cannelle n.31/39
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa a schiera su due piani, sita a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Pie del Prete n.69, ora via delle Cannelle n.31/39.

Composto da : composto da: ingresso, soggiorno/cucina, bagno, al piano terra; scala interna per l'accesso al piano primo costituito da due camere da letto; piccola corte esterna; **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 58,63.**

Identificato in catasto :

fabbricati: intestato a ..., foglio 24 mappale 6 subalterno 3 categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 60 m2, Via Pie del Poggio n.69 piano 1 - rendita: € 81,96.

Confini con : L' unità immobiliare residenza sub 3 sita al piano terra e primo, confina con Sub 2 ... con Sub 1 ...; strada via delle Cannelle, salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di manufatto accessorio in corpo staccato, sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Pie del Prete n.69, ora via delle Cannelle n.31/39.

Composto da : composto da: due ripostigli e wc, **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 33,79.** Il manufatto risulta attualmente in pessimo stato di manutenzione.

Tale manufatto è oggetto di condono edilizio non ancora rilasciato, e non risulta essere ancora accatastato.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con :

- visure aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco subalterni, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il sig. ... è celibe. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

Il sig. ...è coniugato con la Sig.ra ... dal 16/01/1983 in regime di separazione dei beni (con atto del notaio Francesco Colucci di Riccione a far data dal 25/02/1993). Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra ...è coniugata con il Sig. ... dal 01/08/1982. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra ...è vedova del Sig. ... deceduto in data 30/03/1985. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto del certificato di vedovanza e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona: scuola elementare, centro sportivo, farmacie, negozio al dettaglio, piscina, spazi verdi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Morciano di R., Montefiore Conca, Montegridolfo, Tavullia.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro città.

Le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, dell'01/10/2017, l'immobile risultava libero (Allegato 6).

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di **...contro ...**, a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104546/12339, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1501/276.

importo ipoteca: 1.400.000,00 euro

importo capitale: 700.000,00 euro

Note : tasso : 5,75%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di **...contro ...** a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104547/12340, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1502/277.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso : 6,5%; durata 1 anno e 7 mesi.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **...contro ...**, a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5714, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2883/610.

importo ipoteca: 1.000.000,00 euro

importo capitale: 500.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **...contro ...** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5715, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2884/611.

importo ipoteca: 800.000,00 euro

importo capitale: 400.000,00 euro

Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione legale **derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Rimini (Rn), via IV Novembre 21, CF 13756881002, contro ... per la quota di proprietà di 1/4**, a firma di Pubblico Ufficiale in data 20/01/2017 ai nn. 1250/13717, trascritto a Rimini in data 23/01/2017 ai nn. 876/126.

importo ipoteca: 613.276,46 euro

importo capitale: 306.638,23 euro

riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di ..., contro ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 31/05/2016 ai nn. 2394/2016, trascritto a Rimini in data 13/06/2016 ai nn. 7975/4924.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 25.497,19, di cui € 24.297,19 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo		0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00		0,005	€ 294,00	€ 7.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 800.000,00		0,005	€ 294,00	€ 4.294,00
pignoramento rp 7975				€ 294,00	€ 294,00
ipoteca legale	€ 306.638,23		0,005	€ 294,00	€ 1.827,19
TOTALE					€ 24.297,19
onorari	n° formalità	6		€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE					€ 25.497,19

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 25/05/2017, 27/11/2017 e 11/12/2017 è Allegato al numero 7.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **difforme**

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 01/10/2017 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente.

In particolare a seguito di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saludecio si è riscontrato che il fabbricato è oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 ma non è ancora uscita la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica consegnata in Comune risulta carente di documentazione. Pertanto si dovrà procedere con l'integrazione della stessa, **spese per competenze pratica edilizia € 1.500,00 circa**. Si veda Allegato 3 doc. edilizia.

Successivamente, per ottenere l'Agibilità dell'immobile in oggetto, si dovrà procedere con la richiesta presso il Comune di Saludecio di pratica Scea. Per tale richiesta si stimano **spese per competenze tecniche pari a € 800,00 circa**.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

A seguito di verifiche effettuate in data 05/04/2017 e 30/11/2017, si è potuto riscontrare che non è verificata la conformità catastale del Sub 3.

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- non è presente l'ampliamento al piano terra (oggetto di condono edilizio), né la scala interna;
- le altezze interne sono differenti;
- non è presente il manufatto accessorio esterno in corpo staccato oggetto di condono edilizio.

Per la regolarizzazione catastale: la sottoscritta procederà alla variazione catastale una volta avuta l'Autorizzazione da parte del Giudice.

Spese tecniche : € 50,00 per diritti di segreteria per ogni unità immobiliare; € 350,00 per competenze tecniche per ogni unità immobiliare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig. A..., dal 02/01/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ecuba Francesca di Rimini, registrato a Rimini il 03/12/2008 al n.73733 trascritto a Rimini in data 02/01/2009 ai nn. 12/10.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig. ... risultano essere proprietari da ante ventennio a seguito di successione del Sig. ,
TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/1986 ai nn 2134/2683 Volume n 8/399 del 30/03/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La Licenza originaria non è stato possibile reperirla, in quanto non risulta essere presente negli archivi del Comune di Saludecio.

P.E. Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85, per opere abusive di: Ampliamento e cambio d'uso al piano terra, costruzione di manufatto in corpo staccato, al fabbricato sito in Saludecio in via Cannelle n.31, richiesta presentata in data 30/04/1986, con prot.n.261, in ditta:...

L'abitabilità non risulta essere mai stata richiesta.

Descrizione casa a schiera di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa a schiera, sita in Comune di Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Pie del Prete n.69, ora via delle Cannelle n.31/39.

L'edificio è stato costruito ante 67, poi ampliato nel 1960 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna al piano terra m.2,41/2,25 m., al piano primo m.1,85/3,56;2,15/3,49.

Destinazione Urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera consiliare N. 60 del 25 Novembre 2008 e smi, l'immobile è identificato in zona B1 urbana da riqualificare sature a prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 29 delle Nta.

Usi previsti UR 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; e US1,2,3,4,5,6,7,9. Ricade in zona di vincolo idrogeologico, e ha deroga rispetto al vincolo di crinale.

Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di Prg/v di riferimento.

Destinazione Sub 3	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno/cucina (p.t)	Sup. reale netta	12,37	1,00	12,37
ingresso (p.t)	Sup. reale netta	2,14	1,00	2,14
bagno (p.t)	Sup. reale netta	4,08	1,00	4,08
corte (p.t)	Sup. reale netta	5,74	0,10	0,57
Camera 1 (p.1)	Sup. reale netta	14,48	1,00	14,48
Camera 2 (p.1)	Sup. reale netta	17,89	1,00	17,89
scala interna	Sup. reale netta	1,93	1,00	1,93
Totale generale		58,63		53,46

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale : c.a, condizione: sufficienti
Solai: tipologia : solaio in legno, condizione : sufficienti

Componenti edilizie e Costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pareti esterni: materiale: tamponamenti in laterizio, finiture : tinteggiatura, condizioni : sufficienti;

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

Pavimentazione esterna:materiale: gres porcellanato,, condizioni: sufficienti.
 Plafoni: materiale: legno, condizioni:sufficienti
 Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: gres porcellanato, condizioni:sufficienti

Impianti:
 Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
 Dichiarazione di conformità : non fornita
 Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Dichiarazione di conformità : non fornita
 Fognatura:rete di smaltimento : tubi in Pvc, recapito: vasca stagna.
 Idrico: tipologia : sottotraccia, alimentazione: autonomo; Dichiarazione di conformità : non fornita
 Termico: non presente. È presente stufa a legna..

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione Sub 3	Sup.reale netta	altezza	esposizione	condizioni
soggiorno/cucina (p.t)	12,37	2,41	SE	sufficienti
ingresso (p.t)	2,14	2,25	SO	sufficienti
bagno (p.t)	4,08	2,25	O	sufficienti
corte (p.t)	5,74	-	SO	sufficienti
Camera 1 (p.1)	14,48	1,85/3,56	E	sufficienti
Camera 2 (p.1)	17,89	2,15/3,49	S	sufficienti
scala interna	1,93	-	-	sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori :

Descrizione deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di manufatto in corpo staccato accessorio (deposito), sito in Comune di Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Pie del Prete n.69, ora via delle Cannelle n.31/39.

L'edificio è stato costruito nel 1960 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di 2,00/2,20 m.

Destinazione deposito	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	11,10	0,30	3,33
WC	Sup. reale netta	0,64	0,30	0,19
Ripostiglio 2	Sup. reale netta	22,05	0,30	6,62
Totale generale		33,79		10,14

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale : lamiera, condizione: pessime
 Solai: tipologia : lamiera, condizione : pessime

Componenti edilizie e Costruttive:

Pareti esterni: materiale: tamponamenti in lamiera, condizioni : pessime;

Impianti:
 non presenti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione Deposito	Sup.reale netta	altezza	esposizione	condizioni
Ripostiglio 1	11,10	2,00	SO	pessime
WC	0,64	2,00	O	pessime
Ripostiglio 2	22,05	2,20	NO	pessime

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
 Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
 Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori :

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito che immobili ad uso residenziale vengono compravenduti ad un valore di circa € 1.050,00 al mq., importo che trova riscontro nei valori indicati dal Borsino Immobiliare (valore minimo € 850,00 al mq. Valore massimo € 1.160,00) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Saludecio, Agenzie di intermediazione della zona, borsini immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. casa a schiera

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione Sub 3	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno/cucina (p.t)	12,37	€ 1.050,00	€ 12.988,50
ingresso (p.t)	2,14	€ 1.050,00	€ 2.247,00
bagno (p.t)	4,08	€ 1.050,00	€ 4.284,00
corte (p.t)	0,57	€ 1.050,00	€ 602,70
Camera 1 (p.1)	14,48	€ 1.050,00	€ 15.204,00
Camera 2 (p.1)	17,89	€ 1.050,00	€ 18.784,50
scala interna	1,93	€ 1.050,00	€ 2.026,50
Totale generale	53,46		€ 56.137,20

- Valore a corpo:	€ 57.137,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 57.137,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 57.137,20

B. deposito

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione P.Illa 7	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ripostiglio 1	3,33	€ 1.050,00	€ 3.496,50
WC	0,19	€ 1.050,00	€ 201,60
Ripostiglio 2	6,62	€ 1.050,00	€ 6.945,75
Totale generale	10,14		€ 10.643,85

- Valore a corpo: € 10.643,85
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 10.643,85
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 10.643,85**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A	casa a schiera	58,63	€ 56.137,20
B	deposito	33,79	€ 10.643,85
Totale			€ 66.781,05

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche , pratica edilizia e variazione catastale € **2.700,00**

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 € **6.408,11**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **57.700,00.**

Il presente lotto si compone di 7 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Estratto di nascita e di matrimonio, stato di famiglia e residenza;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 Attestato di prestazione energetica.

Relazione lotto 004 creata in data 11/12/2017
Codice documento: E118-00-000166-004

Beni in Saludecio (Rn) Via delle Cannelle Snc

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Saludecio (Rn) frazione S. Ansovino via delle Cannelle Snc, sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 4512 circa (catastale).

Il terreno ha forma irregolare, non è confinato.

Le sistemazioni agrarie sono a seminativo. L'accesso è consentito da strada vicinale non asfaltata.

Identificato in catasto :

terreni: intestato a ..., foglio 24 mappale 71 qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 16,31, agrario € 23,30.

Confini con : L'immobile confina con M.le 70,72,74,75, strada vicinale, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con :

- visure aggiornate, estratto di mappa le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il sig. ...è celibe. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

Il sig. .. è coniugato con la Sig.ra .. dal 16/01/1983 in regime di separazione dei beni (con atto del notaio Francesco Colucci di Riccione a far data dal 25/02/1993). Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra .. è coniugata con il Sig. ... dal 01/08/1982. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

La sig.ra .. è vedova del Sig.... deceduto in data 30/03/1985. Estratto dell'atto di nascita, di residenza, riassunto del certificato di vedovanza e stato di famiglia del debitore sono allegati al n.5.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola

Servizi della zona: spazi verdi.

Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Morciano di R., Montefiore Conca, Montegridolfo, Tavullia.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro città.

Le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, dell'01/10/2017, l'immobile risultava privo di confini materializzati, e coltivato. Non sono presenti contratti di affitto né di comodato d'uso registrati presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 6).

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ...

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

contro ... a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104546/12339, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1501/276.
importo ipoteca: 1.400.000,00 euro
importo capitale: 700.000,00 euro
Note : tasso : 5,75%; durata 15 anni.
riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di ..., **contro ...** a firma di Notaio Dott. Umberto Zio di Rimini in data 22/01/2007 ai nn.104547/12340, iscritto a Rimini in data 24/01/2007 ai nn. 1502/277.
importo ipoteca: 1.000.000,00 euro
importo capitale: 500.000,00 euro
Note : tasso : 6,5%; durata 1 anno e 7 mesi.
riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ... **contro ...** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5714, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2883/610.
importo ipoteca: 1.000.000,00 euro
importo capitale: 500.000,00 euro
Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.
riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ... **contro ...** a firma di Notaio Dott. Ioli Antonio Maria di Riccione in data 15/02/2011 ai nn. 31484/5715, iscritto a Rimini in data 25/02/2011 ai nn. 2884/611.
importo ipoteca: 800.000,00 euro
importo capitale: 400.000,00 euro
Note : tasso interesse annuo: 3,43%; durata 15 anni.
riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

Iscrizione legale **derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Rimini (Rn), via IV Novembre 21, CF 13756881002, contro ...**, a firma di Pubblico Ufficiale in data 20/01/2017 ai nn. 1250/13717, trascritto a Rimini in data 23/01/2017 ai nn. 876/126.
importo ipoteca: 613.276,46 euro
importo capitale: 306.638,23 euro
riguarda anche altri immobili (si veda certificato ipotecario allegato agli atti).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di ..., **contro ...** a firma di Tribunale di Rimini in data 31/05/2016 ai nn. 2394/2016, trascritto a Rimini in data 13/06/2016 ai nn. 7975/4924.

4.2.3. Altre trascrizioni: **nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 25.497,19, di cui € 24.297,19 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00	0,005	€ 294,00	€ 7.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00	0,005	€ 294,00	€ 5.294,00
ipoteca volontaria	€ 800.000,00	0,005	€ 294,00	€ 4.294,00
pignoramento rp 7975			€ 294,00	€ 294,00
ipoteca legale	€ 306.638,23	0,005	€ 294,00	€ 1.827,19
TOTALE				€ 24.297,19
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 25.497,19

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 25/05/2017, 27/11/2017 e 11/12/2017 è Allegato al numero 7.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **conforme**

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 01/10/2017 presso gli immobili oggetto della presente perizia si è riscontrato che il terreno agricolo è privo di confini materializzati; e risulta coltivato.

La sottoscritta al fine di poter individuare l'immobile ha ritenuto opportuno procedere con apposito rilievo topografico e successivo picchettamento previa autorizzazione del Giudice.

4.3.2. Conformità catastale: **conforme**

A seguito di rilievo e picchettamento in loco si sono materializzati i confini di proprietà. **Spese per competenze tecniche pari a € 900,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig. ..., dal 02/01/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ecuba Francesca di Rimini, registrato a Rimini il 03/12/2008 al n.73733 trascritto a Rimini in data 02/01/2009 ai nn. 12/10.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig. ... risultano essere proprietari da ante ventennio a seguito di successione del Sig. ... TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/1986 ai nn 2134/2683 Volume n 8/399 del 30/03/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna.

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito a Saludecio (Rn), frazione S. Ansovino via delle Cannelle Snc.

Identificato in catasto :

terreni: Foglio 24 mappale 71, seminativo arborato, classe 3, 4.512 m2.

Caratteristiche descrittive :

caratteristiche generali :

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

terreno a destinazione agricola, in zona agricola, con forma irregolare con giacitura in pendio. Il lato nord corrispondente al lato più lungo confina con la strada vicinale da cui si può accedere. L'accesso è consentito da strada vicinale non asfaltata.

Si allega certificato di destinazione urbanistica; Cdu aggiornato verrà richiesto dalla sottoscritta successivamente e comunque prima della vendita del bene. Spese tecniche per la richiesta di aggiornamento del Cdu € 200,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera consiliare N. 60 del 25 Novembre 2008 e smi, l'immobile è identificato in zona Boschi Collinari Unità di Paesaggio n.6, in zona Naturalistica Art.19 Nta/Ptcp, da Territorio Rurale di Rilievo Paesaggistico (art.28 Nta/Ptcp), Zone Instabili Fenomeni Quiescenti (art.15 Nta/Ptcp), e Sistema di Vincoli delle aree di Tutela previste dal Ptcp; ai sensi dell'art. 32 delle Nta.

Per ogni altro chiarimento si rimanda alla Norma di Prg/v di riferimento.

Destinazione P.Illa 71	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale netta	4.512,00	1,00	4.512,00
Totale generale		4.512,00		4.512,00

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1.Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare e vista la particolare attività di compravendita prevista in zona per beni simili si attesta un valore di € 4,50 al metro quadrato che si assume per la stima, tenendo del fatto che il mercato è tutto'ora stagnante, e tenendo conto della collocazione dell'immobile, essendo un lotto intercluso fra altri lotti e difficile da raggiungere. Tali caratteristiche costituiscono ulteriori elementi di demerito che penalizzano l'appetibilità dell'immobile.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Saludecio, Agenzie di intermediazione della zona, borsini immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3.Valutazione Corpi

A. terreno agricolo

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Destinazione P.Illa 71	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	4.512,00	€ 4,50	€ 20.304,00
Totale generale	4.512,00		€ 20.304,00

- Valore a corpo:	€ 20.304,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.304,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.304,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A	terreno	4.512,00	€ 20.304,00
Totale			€ 20.304,00

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Avv. Simona DellaRosa
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche rilievo topografico e picchettamento, richiesta CDU

€ 1.100,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non ipotizzabili

€ 1.920,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.300,00.

Il presente lotto si compone di 5 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Stato di fatto dei luoghi;
- 4 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 5 - Estratto di nascita e di matrimonio, stato di famiglia e residenza;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza.

Relazione lotto 005 creata in data 11/12/2017
Codice documento: E118-00-000166-005

Riepilogo :

Lotto 001 – Prezzo base d'asta del lotto	€ 152.000,00
Lotto 002 – Prezzo base d'asta del lotto	€ 153.000,00
Lotto 003 – Prezzo base d'asta del lotto	€ 280.000,00
Lotto 004 – Prezzo base d'asta del lotto	€ 57.700,00
Lotto 005 – Prezzo base d'asta del lotto	€ 17.300,00
TOTALE	€ 660.000,00

Il perito
Geom. Michela Botteghi