

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **98/2020**

Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Notaio Andrea aquilina**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.IVA 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

Beni in Comune di Rimini (RN)
Quota di proprietà pari 17.06/100, di porzione di negozio e bar
Viale Ugo Foscolo, 1 angolo Via Parisano.
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di proprietà per 17,06/100, di due unità immobiliari poste al piano terra di un più esteso edificio, una destinata a bar dotata di soppalco ed una destinata a negozio, una unità immobiliare sita in Rimini (RN) Via Ugo Foscolo n. 1 e quella destinata a negozio, posta in adiacenza nello stesso edificio, sita in Via Parisano, 30.

Le quote di proprietà poste in vendita afferiscono ad un bar con WC e anti al piano terra, collegato tramite una scala a chiocciola a due locali ripostiglio sul piano soppalcato ed un negozio con retro sviluppato al solo piano terra. Quest'ultima unità presenta un'altezza pari a 3,46 m e non comprende nessuna parte soppalcata o soppalcabile.

Tali unità immobiliari sono come segue individuate al catasto fabbricati del Comune di Rimini:

- catasto fabbricati del Comune di Rimini, foglio 75, mappale 125, subalterno 16, destinata a pubblico esercizio, categoria C/1, classe 12, consistenza 55 mq, posta al piano T-1, rendita: € 2570,56.
- catasto fabbricati del Comune di Rimini, foglio 75, mappale 125, subalterno 17, categoria C/1, classe 11, consistenza 19 mq, posta al piano T, rendita: € 903,75.

Al momento dei sopralluoghi dello scrivente e presumibilmente tutt'ora, nei locali in parola era in corso avanzato, sebbene interrotta, una ristrutturazione per accorpamento e cambio di destinazione d'uso volta alla realizzazione di un locale bar e piccola ristorazione, che già accorpa ai due locali, la cui quota di proprietà è oggetto di vendita, cioè il sub 16 e 17, il sub 18 non oggetto di vendita.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante i sopralluoghi del 30/09/2021 e del 08/10/2021, tali sopralluoghi e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita, restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

La quota poste in vendita è di proprietà di ***, nato in *** il ***/***/***, il quale risulta essere di stato libero come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del comune di *** (Allegato 5.2) ma, al momento della compravendita dell'unità immobiliare F. 75 particella 125 sub. 16, trascritto all'agenzia del territorio di Rimini rep. n. ***/*** in data ***/***/*** (Allegato 5.1), dichiara di essere coniugato in ***, in regime di separazione di beni, secondo la legislazione ***.

Tale dichiarazione è stata oggetto di verifica tramite richiesta di estratto di matrimonio e di stato civile all'ambasciata *** sede di Vienna tramite Pec (Allegato 5.2), che ha permesso di ricevere un contatto telefonico nel quale, lo scrivente era informato che per ottenere copia di tali documenti era necessaria la richiesta formale del Giudice e contestualmente che i tempi di attesa sarebbero stati rilevanti. Lo scrivente resta a disposizione dell'illustrissimo Giudice nel caso ritenga procedere con la richiesta della copia di tali documenti al fine di far completa luce sullo stato coniugale del debitore esecutato, che comunque da quanto da lui dichiarato, anche se fosse coniugato in ***, appare esserlo in separazione dei beni.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale-balneare-commerciale (di buon pregio) in prossimità di una via di comunicazione a traffico sostenuto con una sufficiente dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo), farmacie (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/balneare/commerciale; ottima vicinanza al mare (m) 200 in zona balneare di pregio.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (Km) 4,3, autobus (m) 230.

4 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i locali non erano occupati e i lavori di ristrutturazione apparivano interrotti da tempo, l'accesso è avvenuto tramite il fabbro che ha forzato la porta di accesso.

Alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate l'8 ottobre 2021, è seguita risposta che attesta che, per il solo immobile già adibito a bar di cui al sub. 16, risulta un contratto di locazione ad uso commerciale presso l'ufficio territoriale di Rimini. (Allegato 3.1), stipulata dalla società *** come parte locataria e come parte locatrice dai sig.ri: *** (debitore esecutato), *** nato in *** a *** il ***/***/***, *** nato in *** ad *** il ***/***/*** per la quota di 1/3 ciascuno, a *** il ***/***/***, durata 6 anni e tacitamente rinnovabile per la stessa durata. Tale contratto è stato stipulato prima dell'iscrizione del pignoramento sui beni oggetto di stima (allegato 3.1). Della presenza di tale contratto si è tenuto conto nella formulazione dei valori di stima.

Le opere di ristrutturazione sono intestate alla ditta *** P.I. *** con sede in *** Via ***, intestataria del sopraindicato contratto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno di rilievo direttamente sul bene**
Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni: **nessuna**

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 01/07/2020 - Registro Particolare *** Registro Generale *** Pubblico ufficiale, Tribunale di Rimini Repertorio *** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

5.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione del 13/12/2012 - Registro Particolare *** Registro Generale *** Pubblico ufficiale, Di Mauro Stefania Repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi - Compravendita

Trascrizione del 08/08/2017 -Pubblico ufficiale, ***, Atto tra vivi - Permuta del ***/***/***.

- Registro Particolare *** Registro Generale ***, Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale ***, Repertorio ***/***

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 495,00 di cui € 295,00 per diritti e imposte e € 200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento Numero di Repertorio 1151			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 295,00
Onorari	n° formalità	1	€ 200,00	€ 200,00
TOTALE GENERALE				€ 495,00

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative.
L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 03/12/2021. (Allegato 3.2)

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E PRESTAZIONE ENERGETICA.

6.1 Conformità urbanistico edilizia: **NON CONFORME.**

L'ultimo precedente edilizio per il compendio immobiliare la cui quota risulta oggetto di vendita, è la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n° 803 del 2015 (Allegato 4.7).

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

Sebbene al momento dei sopralluoghi non sono emerse sostanziali difformità tra quanto previsto in tale CILA e quanto realizzato, tale pratica edilizia è da ritenersi decaduta senza che le opere siano terminate e senza che per il realizzando unico locale sia stato concluso l'iter edilizio con la richiesta di certificato di regolarità edilizia e agibilità.

Per le unità immobiliari la cui quota è oggetto di vendita non è stato possibile reperire i certificati di agibilità, neppure nella precedente configurazione.

Sanabilità della non conformità rilevata, i locali, nella nuova configurazione, rappresentata come in progetto nella (CILA) n° 803 del 2015 (Allegato 4.7), potranno essere resi conformi tramite la presentazione di una nuova CILA dagli stessi contenuti e la conclusione dell'iter edilizio con una SCEA – Segnalazione Certificata conformità Edilizia e Agibilità, non si ritiene detrarre i costi pro quota di tale attività dal prezzo di stima, che sarà stimato come in fase di realizzazione e quindi le spese tecniche necessarie al completamento inglobate in tale stima.

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME.

All'atto del sopralluogo sull'immobile effettuato in data 8/10/2021 sono state rilevate difformità nella rappresentazione catastale generale rispetto allo stato di fatto, attualmente, sono rappresentati tre unità immobiliari indipendenti e distinte, due destinate a negozio ed una a bar, mentre nei fatti è presente un unico locale destinato a bar con una diversa disposizione interna dei locali, sebbene in fase di realizzazione (Allegato 2.3).

L'insieme di queste modifiche rendono necessario un aggiornamento catastale prima del trasferimento di proprietà per atto tra vivi, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Tale aggiornamento dovrà avvenire con la soppressione dei sub 16, 17 e 18, la creazione di un unico subalterno dagli ex sub 16 e 17, catastalmente divisi dall'ex sub 18, sebbene il locale sia materialmente unico, per permettere il trasferimento della quota oggetto di vendita, con il conseguente aggiornamento allo stato di fatto delle planimetrie. Inoltre, non essendo presente il quadro di unione dei subalterni, molto probabilmente sarà richiesto prima dell'aggiornamento catastale. Per tali attività si stimano competenze e spese per complessivi € 2.800 oltre cassa e IVA. (presentazione planimetria con procedura DOCFA € 1900 quadro di unione dei subalterni 800 ed € 100 per diritti catastali) nel caso il quadro di unione non sia richiesto, non verrà realizzato e non sarà richiesto il relativo compenso. Lo scrivente resta in attesa di specifico incarico per procedere all'aggiornamento catastale con spese a carico del creditore precedente.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima:

per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il S.A.C.E. (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna), sono depositati gli Attestati di Prestazione Energetica APE che classificavano come classe F il sub 16 e non determinabile il sub 17 (Allegato 8). Attualmente tali certificati non sono rispondenti allo stato di fatto dei locali e necessitano di un loro annullamento e nuova stesura, perché tali locali sono riuniti insieme al sub 18 in uno unico, profondamente diverso e con impianti completamente diversi. Il nuovo APE non potrà essere razionalmente depositato presso il SACE fino a quando non saranno disponibili gli estremi dell'aggiornamento catastale di cui sopra. Per tale attività di certificazione si stimano competenze e spese per complessivi € 450 oltre cassa e IVA (competenze € 435 diritti € 15). Lo scrivente resta in attesa di specifico incarico per procedere all'aggiornamento dell'APE successivamente all'aggiornamento catastale con spese a carico del creditore precedente.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita fa parte del condominio "Foscolo" attualmente amministrato dallo studio "Amministrazioni Condomini Riccardi Rag. Roberto". Spese

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

ordinarie annue di gestione dell'immobile nello stato attuale di fatto (che include anche il sub 18 non oggetto della presente vendita) in media: € 3.500 annue.

Lo studio amministrativo Riccardi ha comunicato mediante email del 23/11/2021 che, ad oggi, le rate non ancora saldate per l'unità oggetto di perizia, ma includente anche il sub. 18, non oggetto di vendita, con scadenza posteriore alla data di pignoramento degli immobili, ovvero 01/07/2020, ammontano a € 6.305,60 (Allegato 5.3).

Si ricorda che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle spese condominiali per i due esercizi annuali antecedenti al decreto di trasferimento. Da quanto sopra indicato, è possibile stimarne l'ammontare.

Nell'assemblea condominiale del 19.3.2015 i proprietari dell'unità immobiliare cui fanno riferimento le quote in vendita, si sono impegnati a rinnovare a propria cura ed onere il percorso pedonale condominiale perimetrale alla loro proprietà.

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

Gli attuali proprietari sia del sub 16 che 17 nelle medesime quote di proprietà sono:

- ***, debitore esecutato, proprietario per la quota di 17,06/100;
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 17,05/100
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 17,05/100
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 12,21/100
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 12,21/100
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 12,21/100
- ***, CF *** nato in *** per la quota di 12,21/100

Il possesso nelle quote sopra indicate è pervenuto tramite atto di permuta a rogito del notaio *** del ***/***/*** trascritto in data ***/***/*** (Allegato 5.1) dove i sig.ri:

***, proprietario per la quota di 33,40/100 dell'unità immobiliare foglio 75, mappale 125, subalterno 16; *** e *** proprietari ciascuno per la quota di 33,30/100 dell'unità immobiliare foglio 75, mappale 125, subalterno 16.

Permutavano con i sig.ri:

***, ***, ***, *** tutti proprietari per ¼ dell'unità immobiliare foglio 75, mappale 125, subalterno 17.

Le rispettive quote di proprietà fino a divenire tutti proprietari, in regime di separazione dei beni, per le quote sopra indicate delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del comune di Rimini foglio 75, mappale 125, subalterni 16 e 17 nonché 18 non oggetto della presente vendita (Allegato 5.1).

8.2 Precedenti proprietari:

Per la porzione di fabbricato distinto nel catasto Fabbricati di Rimini F. 75. Part. 125 sub. 16: ***, *** e *** hanno acquistato dalla Sig.na *** proprietaria per la quota di 100/100 in data ***/***/***, a rogito del notaio *** rep. n. ***/***, registrato a Rimini il ***.

Alla Sig.na *** la piena proprietà del bene era pervenuta in forza dell'atto di divisione con il fratello *** per atto del notaio *** del ***/***/*** rep. n. ***/***, registrato a ***/***/*** (Allegato 3.2).

Ad entrambe i sig.ri *** e *** il bene in parola era pervenuto in eredità da *** defunto il ***/***/*** atto per causa di morte Certificato di denunciata successione trascritto a Rimini il ***/***/*** Registro Particolare *** Registro Generale *** Numero di repertorio ***/***.

Al ventennio il bene era di proprietà per 100/100 di *** nato a *** il ***/***/***.

Per la porzione di fabbricato distinto nel catasto Fabbricati di Rimini F.75 Part. 125 sub. 17: ***, ***, ***, *** hanno acquistato a rogito del notaio *** del ***/***/***, rep. n. ***/***, registrato a Rimini il ***/***/*** al n. ***/*** ed ivi trascritto in pari data all'art. 244; dalla Società "****" proprietaria per la quota di 100/100 (Allegato 3.2).

Alla società *** il bene in parola era pervenuto per atto di acquisto del ***/***/***, da *** in forza dell'atto di compravendita del notaio *** registrato a Rimini il ***/***/*** Registro Particolare *** Registro generale *** Numero di repertorio ***.

Al ventennio il bene era di proprietà per 100/100 di *** nata a *** il ***/***/***.

9 PRATICHE EDILIZIE

L'edificio contenente le unità immobiliari la cui quota di proprietà è oggetto di vendita è stato originariamente costruito in forza del Permesso di Costruire del Comune di Rimini n° 1568/57 del 14 dicembre 1957, (Allegato 4.1), cui sono succedute la variante n. 804/58 (Allegato 4.2), Esecuzione opere edilizie n. 1288/79 (Allegato 4.3) e il procedimento repressivo n. 9568/05 (Allegato 4.4).

L'unità immobiliare già destinata a bar catastalmente individuata al foglio 75, mappale 125, subalterno 16 è stato oggetto della concessione in sanatoria n. 14432 prot. n. 21315 del 07/02/2005 (Allegato 4.5).

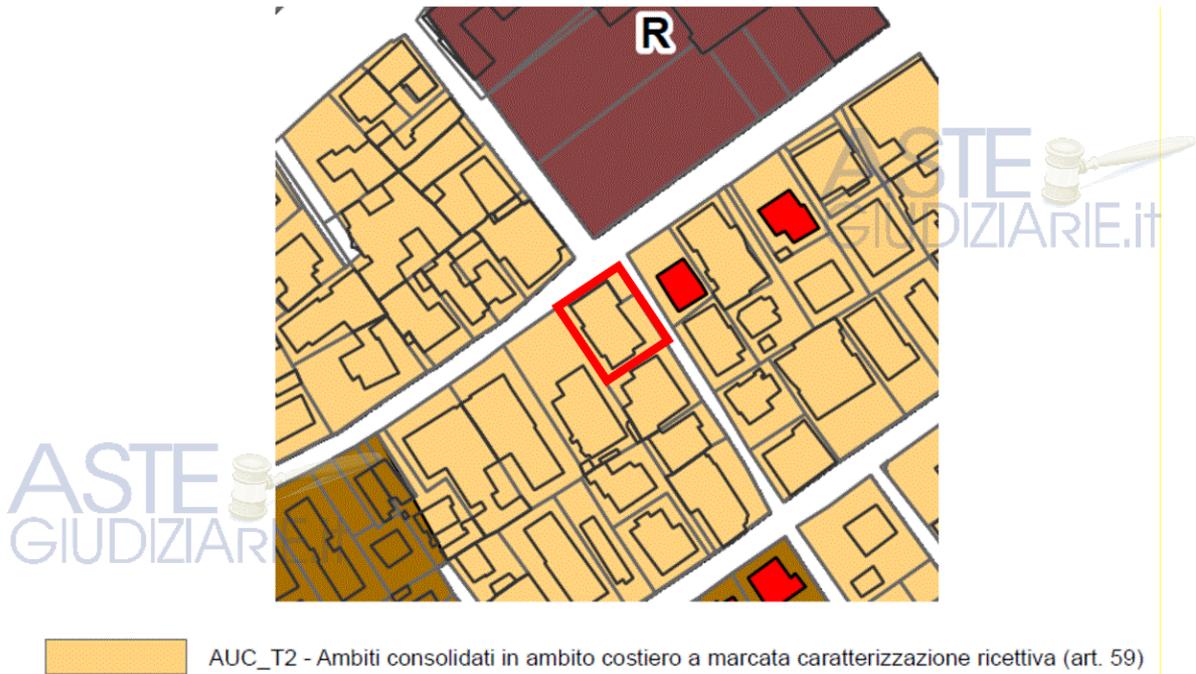
Le unità immobiliari foglio 75, mappale 125, subalterni 16, 17 e 18 (il 18 non interessato dalla presente vendita) sono state oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n° 333 del 2013 (Allegato 4.6) e oggetto e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n° 803 del 2015 (Allegato 4.7).

10 DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni



10.1 Destinazione urbanistica:

ART. 24 – ZONA BT: ZONA DESTINATA PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITÀ TURISTICHE

Si tratta di una porzione della zona B lungo l'intera fascia litoranea comprendente edifici destinati a residenza turistica, funzioni alberghiere e attrezzature turistiche di supporto (destinazioni d'uso di cui ai punti E1, E2 e E3) e una quota di residenza permanente (punto A1). Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali (con l'eccezione di quelli appositamente indicati nella sub-zona BT0), cresciuti prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

Dall'analisi di quanto sopra, non emerge la possibilità di trasformare l'unità immobiliare in qualche cosa di maggiormente appetibile dal mercato con rilevanti vantaggi economici, stante la trasformazione già intrapresa, pertanto il bene viene stimato nelle sue condizioni attuali tenendo conto dei lavori da effettuarsi per completarne la trasformazione.

11 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE:

La tabella che segue riepiloga per ogni ambiente la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare, che nel suo complesso può essere arrotondata a **97 m² di superficie commerciale**.

Destinazione	Parametro considerato	Valore reale mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Bar	Sup. reale lorda	46,16	1,00	46,16
Bagno 1	Sup. reale lorda	3,99	1,00	3,99
Bagno 2	Sup. reale lorda	1,91	1,00	1,91
Anti-bagno	Sup. reale lorda	2,88	1,00	2,88
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,68	1,00	4,68
Vano scala	Sup. reale lorda	1,49	1,00	1,49
Area esterna	Sup. reale lorda	29,03	0,60	17,42
Mezzanino soppalcato 1	Sup. reale lorda	1,76	0,50	0,88
Mezzanino soppalcato 2	Sup. reale lorda	11,44	0,50	5,72
Mezzanino soppalcato 3	Sup. reale lorda	17,22	0,50	8,61
Bagno soppalcato	Sup. reale lorda	3,09	1,00	3,09
TOTALE		123,65	Sup. lorda commerciale	96,83

12 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO CONTENENTI L'UNITA IMMOBILIARE LA CUI QUOTA DI PROPRIETA È POSTA IN VENDITA:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: in conglomerato cementizio armato.
Solai: tipologia: latero cemento.
Copertura: tipologia: piana in conglomerato cementizio.
Scale interne: tipologia: scala a chiocciola in ferro.
Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Serramenti esterni: tipologia: serranda avvolgibile; materiale: ferro.
Serramenti interni: tipologia: nessuna non ancora installati.
Pareti esterne: materiale: blocchi forati in laterizio; rivestimento: intonaco e verniciatura; condizioni: buone.
Pavimenti Esterni: materiale: nessuno ancora da realizzarsi.
Pavimenti. Interna: materiale: laminato in pvc effetto legno; condizioni: ottime.
Rivestimento: Vari in parte in corso di realizzazione.

Impianti:

Antenna: Condominiale.
Antifurto: non presente.
Ascensore: non presente.
Citofonico: non presente.
Condizionamento: non presente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: in fase di lavorazione.
Energia solare: non presente.
Fognatura: Condominiale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in multistrato, condizioni: buone.
Telefonico: presente: in traccia condizioni: in corso di completamento.
Termico: Predisposizione per la futura realizzazione di impianto ad aria.

Pertinenze esterne: porzione di marciapiede di uso esclusivo in fase di pavimentazione

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

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

Piano Terra	Sup. netta calpestabile	Altezza	Espos.	Condizione
Bar	39,02	3,00	O-N-E	in corso di completamento
Bagno 1	3,44	3,00	S	in corso di completamento
Bagno 2	1,56	3,00	S	in corso di completamento
Anti-bagno	2,13	3,00	S	in corso di completamento
Ripostiglio	4,00	3,00	O	in corso di completamento
Vano scala	1,22	3,00	O	in corso di completamento
Area esterna	29,03	3,00	E	in corso di completamento
TOTALE	80,40			

Piano soppalcato	Sup. netta calpestabile	Altezza	Espos.	Condizione
Mezzanino soppalcato 1	1,44	2,16	S	in corso di completamento
Mezzanino soppalcato 2	9,91	2,16	S-E	in corso di completamento
Mezzanino soppalcato 3	14,95	2,16	E	in corso di completamento
Bagno soppalcato	2,63	2,16	S	in corso di completamento
TOTALE	28,93			
TOTALE GENERALE	109,33			

La documentazione fotografica costituisce l'Allegato 1.

13. VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Tale stima è caratterizzata da un margine d'incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Il risultato di un giudizio estimativo, nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto diretto mono parametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

Andamento del mercato. Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare dei locali commerciali di zona è in leggera ripresa però con valori che consolidano le variazioni negative verificatesi negli ultimi anni, cosa di cui si è tenuto conto nella stima esposta.

13.2 Fonti di informazione

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene utile riportare i seguenti tre valori riscontrati: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) zona "semicentrale/LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE" primo

semestre 2021, stato conservativo normale (2550/4800 €/m²); Vari siti di pubblicità immobiliare tra i quali Immobiliare.it “Zona Mare Lagomaggio e Tripoli, dal quale è risultato che il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta riportato è di 2495 €/m²; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto Fiaip 2020 negozi a scarso interesse commerciale, si è scelta questa opzione in quanto l’immobile non si trova su di una via principale, “Zona Mare Lagomaggio e Tripoli” (2500/3500 €/m²).

Fatte le opportune valutazioni e tenendo conto dello stato di trasformazione già intrapresa ma incompleta, si è stimato un prezzo specifico di €/m² di 2.200.

13.3 Valutazione del lotto

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale mq	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Bar	46,16	2.200,00	101.552,00
Bagno 1	3,99	2.200,00	8.778,00
Bagno 2	1,91	2.200,00	4.202,00
Anti-bagno	2,88	2.200,00	6.336,00
Ripostiglio	4,68	2.200,00	10.296,00
Vano scala	1,49	2.200,00	3.278,00
Area esterna	17,42	2.200,00	38.324,00
Mezzanino soppalcato 1	0,88	2.200,00	1.936,00
Mezzanino soppalcato 2	5,72	2.200,00	12.584,00
Mezzanino soppalcato 3	8,61	2.200,00	18.942,00
Bagno soppalcato	3,09	2.200,00	6.798,00
TOTALE	96,83		213.026,00
Valore corpo:			213.026,00
Valore accessori:			
Valore complessivo intero:			213.026,00
Valore complessivo diritto e quota:			36.342,24

Riepilogo	Superficie commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
TOTALE GENERALE	97,00	2.200,00	213.400,00

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

Valore di stima del più probabile valore di mercato arrotondato 97 m ² x 2.200 €/m ²	€ 213.400,00
Valore del lotto di vendita per la quota di 17,06/100 del bene	€ 36.406,04
Riduzione del valore del 10% per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi sulla sola quota in vendita.	- € 3.640,60
Valore del lotto di vendita per la quota di 17,06/100 del bene decurtato del 10%.	€ 32.765,43

13.4 Prezzo consigliato da porre a base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato al quale proporre l'acquisto ai comproprietari, valutando il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui è stato trovato al momento del sopralluogo dello scrivente perito estimatore, non considerando **la riduzione del valore del 10% sulla quota per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia di vizi** è pari a € 36.400,00 (trentaseimilaquattrocento/00).

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta, valutando il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui è stato trovato al momento del sopralluogo dello scrivente perito estimatore, **decurtato del 10% sulla quota per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia di vizi** è pari a € 32.750,00 (trentaduemilasettecentocinquanta/00).

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **Documentazione fotografica**
2. **Documentazione catastale**
 - 2.1_Visura catastale
 - 2.2_Estratto di mappa
 - 2.3_Planimetrie catastali
3. **Documentazione Agenzia del Territorio**
 - 3.1_Dichiarazione Agenzia delle Entrate
 - 3.2_Certificazioni ipocatastali
4. **Documentazione edilizia**
 - 4.1_Permesso di costruire n. 1568.97
 - 4.2_Variante al permesso di costruire n. 804.58
 - 4.3_Esecuzione opere edilizie n. 1288.79
 - 4.4_Procedimento repressivo n. 9568.2005
 - 4.5_Concessione in sanatoria n. 23662.85 del 14.12.05
 - 4.6_Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) n.333 del 2013
 - 4.7_Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) n.803 del 2015

5. Altra documentazione

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni

- 5.1_Titolo di provenienza
- 5.2_Estratto di matrimonio
- 5.3_Stato spese condominiali

8. Attestato di Prestazione Energetica



Relazione creata in data 13/12/2021
Codice documento: EI 98-2020



Il perito
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Ing. Marco Manfroni