

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX XXXXX – XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **000169/22**

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giannantonio Pennino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1
telefono: 0541371323
cellulare: 3471395501
fax: 0541371323
email: lucasaccinto@hotmail.com

Beni in Rimini – Corso D'Augusto 213

Lotto 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio e cantina siti in Rimini/RN, Corso D'Augusto 213.

Ufficio situato al piano terra, composto da portico, ingresso-reception, n. 5 vani ad uso ufficio, n. 2 disimpegni, 1 ripostiglio-disimpegno, n. 3 ripostigli, n. 2 bagni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 200,68**, oltre mq. 3,91 di portico.

Cantina situata al piano interrato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 21,93**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 74 mappale 988 subalterno 5 e mappale 989 sub. 43 graffate, categoria A/10, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 203, posto al piano T - rendita: € 3168,46.

Coerenze: mappale 988 Subalterni 1-4-6, mappale 989 subalterni 42-44, salvo altri.

- fabbricati: foglio 74 mappale 989 subalterno 40, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq., superficie catastale mq. 18, posto al piano S1 - rendita: €55,31.

Coerenze: Subalterni 34, 39, 41, salvo altri.

Relativamente alla consistenza dell'ufficio, si precisa che il vano portico come rappresentato in planimetria catastale (situato tra l'apertura d'ingresso e la corte comune) non risulta essere delimitato e/o separato dalle adiacenti parti comuni di cui ai subalterni 58-59.

Per quanto riguarda l'identificazione delle parti comuni, si rimanda agli elaborati planimetrici ed elenco subalterni estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, allegati al numero 1.2 precisando che dall'elenco subalterni risultano quali parti comuni ai beni oggetto di stima:

- Foglio 74, particella 989, subalterno 58 (bene comune non censibile androne P.T., corte P.T., cavedio P. 1 e 2, comune ai subb. 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56);
- Foglio 74, particella 989, subalterno 59 (bene comune non censibile scala P. S-T-1-2, sala macchine, ascensore e corridoio comune ai subb. 38-39-40-41-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56).

In riferimento all'ufficio, è presente **Attestato di Prestazione Energetica** n. 01009-064802-2014-Rev.03 redatto dall'Arch. xxxxxx xxxxxx, che certifica l'immobile in classe energetica **D**.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 1.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 1.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

immobili situati in zona centro storico.

Caratteristiche zona limitrofe:

prevalentemente residenziale e commerciale.

Centri limitrofi:

Riccione, Santarcangelo di Romagna, Bellaria – Igea Marina.

Collegamenti pubblici:

la zona è servita nelle vicinanze da trasporti pubblici. in

prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud (6 km circa).

stazione ferroviaria Rimini (1 km circa) ed aeroporto Rimini (7 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

L'ufficio di cui al mappale 988 sub. 5 graffiato con il mappale 989 sub. 43 risulta occupato da XXXXXX XXXXXX XXXXXX con sede in Via Luciano Manara 17 a Milano (P. I.V.A. 10632150966) in forza di contratto di affitto stipulato in data 23/04/2021, con decorrenza dal 01/05/2021 e scadenza 30/04/2027; contratto registrato in data 03/05/2021 n. 3532, serie 3T.

La cantina di cui al mappale 989 sub. 40, risulta occupata dal debitore senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: servitù di passo a carico del corridoio e cavedio posti al piano terra del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, a favore degli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 74, particella 989, ex subb. 23-25, costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani del 29/07/1992 rep. 90538/12628 trascritto a Rimini il 05/08/1992 agli artt. 5699-5700.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Albore Massimo in data 08/09/2014 ai nn. 13729/6413, iscritta a Rimini in data 16/09/2014 reg. part. 1921 (N.B. formalità di riferimento iscrizione Reg. Part. 3531 del 01/10/2010).

importo ipoteca: € 2.250.000,00

importo capitale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 02/11/2022 Rep. 3105 trascritto a Rimini in data 13/12/2022 Reg. Part. 13382.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.250.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
				€ 729,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 31/03/2023 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Si premette che la comparazione tra lo stato legittimo e il rilievo è riferita alle singole unità immobiliari precedentemente descritte e non all'intero fabbricato di cui fanno parte.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato con lo stato legittimo risultante dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Creazione nuove pareti divisorie interne e conseguente creazione di n. 2 uffici e 1 ripostiglio;
- 2- Creazione nuova apertura su parete divisoria interna tra vano ufficio e vano ingresso-reception.

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 23/2004, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente; gli oneri professionali per la presentazione della suddetta pratica comprensivi anche delle sanzioni da pagare, vengono stimate nella misura di € 5.000,00.

Le ulteriori difformità rilevate, consistenti in lievi modifiche dimensionali interne ed esterne, sono state realizzate durante l'esecuzione dei lavori autorizzati ed indicati al successivo paragrafo 7 e rientrano nelle tolleranze esecutive e di cantiere di cui all'art. 19bis della Legge Regionale 23/2004.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione e non comprende le parti comuni dell'intero edificio.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, anche tenendo conto dell'effettiva epoca di realizzazione delle difformità e dell'eventuale necessità di realizzare opere conformative per l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, barriere architettoniche, ecc..

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che è presente certificato di abitabilità n. 89-93.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che:

- è presente certificato di abitabilità n. 89/93;
- l'agibilità non è aggiornata con i lavori successivamente realizzati di cui alla CILA 644/2014 e con le opere non legittimate come sopra rilevato.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

L'ufficio risulta essere non conforme.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 per onorari professionali ed € 50,00 di diritti, oltre oneri di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 810,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	/
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.538,00

Non sono stati riferiti procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx (CF xxxxxx) proprietario per la quota di 1/1 dal 08/09/2014 ad oggi in forza atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo di Rimini del 08/09/2014, Repertorio numero 13728 trascritto a Rimini al n. 8144 il 15/09/2014.

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx (CF xxxxxx) proprietario per la quota di 1/1 da data antecedente il ventennio al 08/09/2014 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro del 30/08/2000, repertorio numero 11875 trascritto a Rimini il 14/09/2000 al n. 7645.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1060/82 Autorizzazione Edilizia 1060/82 del 04/08/1982 intestato a xxxxxx xxxxxx per opere di manutenzione straordinaria.

P.E. n. 641/89 Concessione Edilizia 641/89 del 24/03/1990 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx per risanamento e ripristino conservativo.

P.E. n. 188/91 Variante 188/91 del 07/09/1991 a Concessione Edilizia 641/89 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx per risanamento e ripristino conservativo.

P.E. n. 1351/91 Concessione Edilizia 1351/91 del 23/04/1992 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx per costruzione di piano interrato e cambio di destinazione di fabbricato.

P.E. n. 179/93 Variante 179/93 del 06/08/1993 a Concessione Edilizia 1351/91 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx per costruzione di piano interrato e cambio di destinazione di fabbricato.

P.E. n. 17806 Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 17806 del 13/12/2006 intestata a xxxxxx xxxxxx per sanatoria difformità estetiche.

P.E. n. 644/2014 Comunicazione inizio lavori straordinaria (CIL) 644/2014 del 07/07/2014 intestata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX per sanatoria opere manutenzione straordinaria.

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio e cantina accessoria siti in Rimini/RN, Corso D'Augusto n. 213.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. 15 del 15.03.2016 l'immobile ricade in zona ACS-URB Città storica.

Nello strumento urbanistico Variante Regolamento Urbanistico edilizio approvato con Delibera di C.C. 15 del 14.03.2023 l'immobile ricade in zona ACS Centro storico, sottozona B (unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. art.49 comma 3).

Si segnala che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima ricade in zone soggette a vincolo 2.1 (immobili accentrati o sparsi di pregio storico-culturale e testimoniale), 2.2 (grado di potenzialità archeologica alta).

In merito alle prescrizioni per la suddetta zona ed ai vincoli sopra indicati, si rimanda a quanto indicato negli strumenti urbanistici in vigore (Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Ufficio	Sup. reale lorda	200,68	1,00	200,68
Portico	Sup. reale lorda	3,91	0,10	0,39
Cantina	Sup. reale lorda	21,93	0,25	5,48
TOTALE				206,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

condizioni: non verificabili.

Strutture verticali:

materiale: mista muratura portante in laterizio e c.a.; condizioni: non verificabili.

Solai:

tipologia: solaio misto c.a./laterizio; condizioni: non verificabili.

Copertura:

tipologia: copertura a falde in laterizio; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: infissi a battente; materiale: legno e vetro doppio; condizioni buone.

Infissi interni:

tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni buone.

Porta d'ingresso:

tipologia: a battente; materiale: legno e vetro doppio; condizioni buone.

Pareti esterne:

tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni discrete.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico:

sottotraccia; condizioni buone; conformità presente.

Impianto idrico:

sottotraccia; condizioni buone; conformità presente.

Impianto riscaldamento:

tipologia: autonomo; emissione: termosifoni; conformità presente.

Impianto condizionamento:

tipologia: autonomo; emissione: split; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
ABITAZIONE SUB. 24				
Portico	3,91	/	/	Buone
Ingresso-reception	45,47	ML. 3,48	/	Buone
Ufficio	12,99	ML. 3,48	N-O	Buone
Ufficio	14,40	ML. 3,48	N-O	Buone
Disimpegno	6,55	ML. 3,48	/	Buone
Ripostiglio	7,12	ML. 3,48	/	Buone
Bagno + anti	5,69	ML. 3,48	/	Buone
Ripostiglio-disimpegno	11,83	ML. 3,48	/	Buone
Bagno	8,14	ML. 3,48	S-E	Buone

Ufficio	20,68	Ml. 3,48	N-E	Buone
Disimpegno	4,00	Ml. 3,48	/	Buone
Ripostiglio	4,86	Ml. 3,48	/	Buone
Ufficio	8,23	Ml. 3,48	N-E	Buone
Ripostiglio	5,00	Ml. 3,48	S-E	Buone
Ufficio	15,23	Ml. 3,48	E	Buone

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è in aumento come numero di compravendite ed in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2022 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 1.950,00 ed € 2.900,00 al metroquadrato per uffici in stato conservativo normale in zona centro storico.

Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari pari a circa € 1730,00 e € 2.464,00 al metroquadrato, variabili a seconda dell'epoca di costruzione degli stessi, dello stato manutentivo, della metratura e della posizione nel Centro storico.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche dei beni, tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato ai paragrafi 4.3.1, si ritiene di applicare un valore unitario di €/mq. 2.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Ufficio	Sup. reale lorda	200,68	1,00	200,68
Portico	Sup. reale lorda	3,91	0,10	0,39
Cantina	Sup. reale lorda	21,93	0,25	5,48
TOTALE				206,55

ID. CORPO	SUP. CONV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Ufficio	Mq. 206,55	€/mq. 2.200,00	€ 454.410,00	1000/1000	€ 454.410,00
TOTALE					€ 454.410,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 5000,00

Valore di stima netto € 449.410,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 44.941,00

Riduzione del valore del 15% per mancata disponibilità immediata
Conseguente a contratto di locazione con scadenza al 30/04/2027

€ 67.411,50

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
cui si trova:

€ 337.000,00

Beni in Rimini Via Luigi Simbeni 2/d
Lotto 2

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione, n. 2 autorimesse e posto auto scoperto in fabbricato sito in Rimini/RN, Via Luigi Simbeni n. 2/D.

Abitazione situata ai piani quarto-quinto. Al piano quarto composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, due logge, tre balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 96,52** oltre mq. 8,93 di logge, mq. 16,00 di balconi, mq. 61,48 di soffitta (allo stato attuale non accessibile, vedi paragrafo 4.3.1).

Autorimessa situata al piano interrato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 34,05**.

Autorimessa situata al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 32,63**.

Posto auto scoperto situato al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 15,00**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 65 mappale 2981 subalterno 112, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 104, superficie escluse aree scoperte mq. 97, posto ai piani 4-5 - rendita: €544,76.

Coerenze: Subalterni 51, 81, 103, salvo altri.

- fabbricati: foglio 65 mappale 2981 subalterno 27, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq., superficie catastale mq. 35, posto al piano S1 - rendita: €150,50.

Coerenze: Subalterni 26, 28, 46, 102, 103, 104, salvo altri.

- fabbricati: foglio 65 mappale 2981 subalterno 36, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq., superficie catastale mq. 32, posto al piano T - rendita: €156,18.

Coerenze: Subalterni 37, 96, 113, 114, salvo altri.

- fabbricati: foglio 65 mappale 2981 subalterno 95, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale mq. 15, posto al piano T - rendita: €63,52.

Coerenze: Subalterni 96, particella 603, salvo altri.

Per quanto riguarda l'identificazione delle parti comuni, si rimanda all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati al numero 2.2.

In riferimento all'abitazione sub. 112, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 01008-436333-2023 redatto dallo scrivente in data 13.05.2023 certifica l'immobile in classe "E".

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 2.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'esecutato risulta essere celibe.

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

XXXXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili situati in zona semicentrale (zona Celle).
Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale.

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale — è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale — Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaro Giandomenico Pennino
Perito: Geom. Luca Saccinto

Collegamenti pubblici:

Centri limitrofi:

Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.

la zona è servita da autobus di linea. in prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (9 km circa). stazione ferroviaria Rimini (2 km circa) ed aeroporto di Rimini (8 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xx/xx/xxxx in forza di scrittura privata stipulata il 13/11/2009, ovvero prima del pignoramento, tuttavia non registrato né trascritto (v. allegato 2.6).

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:

Atto unilaterale d'obbligo a favore del XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 12/05/1999 al n. 102871, trascritta a Rimini in data 02/06/1999 reg. part. 3814 (riguardante i terreni sui quali è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima).

Costituzione di vincolo pertinenziale a favore del XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 11/05/2001 al n. 117408, trascritta a Rimini in data 07/06/2001 reg. part. 4608 (riguardante l'autorimessa sub. 36 che veniva asservita a pertinenza dell'abitazione ex sub. 50 ora sub. 112).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di servitù di elettrodotto a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 25/06/2001 al n. 118419, trascritta a Rimini in data 09/07/2001 reg. part. 5582 (riguardante i terreni sui quali è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima).

Atto modificativo di Regolamento di Condominio a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 26/11/2001, trascritto a Rimini in data 20/12/2001 reg. part. 9849.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 20/07/2001 al n. 118998, iscritta a Rimini in data 30/07/2001 reg. part. 2072, rinnovata il 28/07/2021 reg. part. 1933.

importo ipoteca: € 309.874,14

importo capitale: € 206.582,76

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio Albore Massimo in data 27/09/2010 ai nn. 10020/3918, iscritta a Rimini in data 01/10/2010 Reg. Part. 3531.

importo ipoteca: € 2.250.000,00

importo capitale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 02/11/2022 Rep. 3105 trascritto a Rimini in data 13/12/2022 Reg. Part. 13382.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 964,00**, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato

nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 309.874,14	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 2.250.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	N° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
				€ 964,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 19/04/2023 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si premette che la comparazione tra lo stato legittimo e il rilievo è riferita alle singole unità immobiliari precedentemente descritte e non all'intero fabbricato di cui fanno parte.

Inoltre, si precisa che durante il sopralluogo è stata accertata la chiusura del foro di collegamento interno del solaio tra il piano quarto ed il piano sottotetto dell'abitazione sub. 112 e conseguente rimozione della scala interna; di conseguenza, come confermato dall'occupante dell'immobile, il sottotetto risulta allo stato attuale inaccessibile e di conseguenza non utilizzabile. Pertanto, la verifica del sottotetto si limita alle misure esterne rilevate e da quanto rilevato dalla visione delle foto aeree, non essendo possibile effettuare misurazioni interne.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato con lo stato legittimo risultante dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ABITAZIONE SUB. 112: chiusura del foro di collegamento interno del solaio tra il piano quarto ed il piano sottotetto e conseguente rimozione della scala interna;
- ABITAZIONE SUB. 112: realizzazione lucernario su solaio di copertura.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 23/2004, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente; gli oneri professionali per la presentazione della suddetta pratica comprensivi anche delle sanzioni da pagare, vengono stimate nella misura di € 5.000,00.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione e non comprende le parti comuni dell'intero edificio.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, anche tenendo conto dell'effettiva epoca di realizzazione delle difformità e dell'eventuale necessità di realizzare opere conformative per l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, barriere architettoniche, ecc..

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che:

- è presente Abitabilità 88/02 a seguito di Silenzio assenso su richiesta abitabilità presentata il 16/05/2002 prot. 85309C ed integrata il 20/05/2014 prot. 91597 per la quale fa fede quanto dichiarato dal tecnico asseveratore;
- l'agibilità non è aggiornata con i lavori successivamente realizzati di cui alle D.I.A. 681-2002, 1308-2005 e con le opere non legittimate come sopra rilevato.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

L'abitazione sub. 112 risulta essere non conforme.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 per onorari professionali ed € 50,00 di diritti, oltre oneri di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.840,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.321,79

Non sono stati riferiti procedimenti giudiziari in corso relativi al condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx pieno proprietario per la quota di 1/1, dal 16/11/2009 ad oggi in forza atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo di Rimini del 16/11/2009, Repertorio numero 9190/3388 trascritto a Rimini al n. 11651 il 19/11/2009.

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx pieno proprietario per la quota di 1/1 dal 20/07/2001 al 16/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini del 20/07/2001, Repertorio numero 118997/6182, trascritto a Rimini al n. 6169 il 30/07/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 152/99 Concessione Edilizia 152/1999 del 01/07/1999 intestato a xxxxxx xxxxxx xxxxxx per nuova costruzione previa demolizione.

P.E. n. 658/99 Concessione Edilizia 658/99 del 24/01/2000 intestato a xxxxxx xxxxxx xxxxxx per Variante a Concessione Edilizia 152/99.

P.E. n. 14444A/01 Denuncia Inizio Attività prot. 14444A del 19/01/2001 intestato a xxxxxx xxxxxx xxxxxx per Variante a Concessione Edilizia 152/99 e 658/99.

P.E. n. 754/01 Concessione Edilizia 754/01 del 05/11/2001 intestato a xxxxxx xxxxxx xxxxxx per Variante a Concessione Edilizia 658/99.

P.E. n. 681/02 Denuncia Inizio Attività 681/02 del 11/07/2002 intestata a xxxxxx xxxxxx.

P.E. n. 1308/05 Denuncia Inizio Attività 1308/05 del 22/09/2005 intestata a xxxxxx xxxxxx.

P.E. n. 88/02 Abitabilità 88/02 a seguito di Silenzio assenso su richiesta abitabilità presentata il 16/05/2002 prot. 85309C ed integrata il 20/05/2014 prot. 91597.

Descrizione abitazione, due autorimesse e posto auto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione, due autorimesse e posto auto site in Rimini/RN, Via Simbeni 2/d.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. 15 del 15.03.2016 l'immobile ricade in zona AUC_U-URB Ambiti Urbani Consolidati.

Nello strumento urbanistico Variante Regolamento Urbanistico edilizio approvato con Delibera di C.C. 15 del 14.03.2023 l'immobile ricade in zona AUC2, ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste.

Si segnala che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima ricade in zone soggette a vincolo 1 (aree soggette a vincolo paesaggistico), 2.2 (grado di potenzialità archeologica medio).

In merito alle prescrizioni per la suddetta zona ed ai vincoli sopra indicati, oltre ad ulteriori vincoli eventualmente presenti e verificabili dagli elaborati grafici allegati al PSC, si rimanda a quanto indicato negli strumenti urbanistici in vigore (Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione	Sup. reale lorda	96,52	1,00	Mq. 96,52
Logge	Sup. reale lorda	8,93	0,30	Mq. 2,68
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,25	Mq. 4,00
Autorimessa piano terra	Sup. reale lorda	32,63	0,40	Mq. 13,05
Autorimessa piano interrato	Sup. reale lorda	34,05	0,40	Mq. 13,62
Posto auto	Sup. reale lorda	15,00	0,10	Mq. 1,50
TOTALE				Mq. 131,37

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: non verificabili.
 Solai: tipologia: solaio misto c.a./laterizio; condizioni: non verificabili.
 Copertura: tipologia: copertura a falde in laterizio; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: infissi a battente; materiale: legno e vetro doppio; condizioni buone.

Infissi interni: tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni buone.

Porta d'ingresso:	tipologia: a battente, blindata; materiale: legno; condizioni buone.
Pareti esterne:	tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni buone.
Pavim. Interna:	materiale: parquet in legno e ceramica nei bagni; condizioni: buone.
Pavim. Esterna:	materiale: gres; condizioni: buone.
Impianto elettrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità presente.
Impianto idrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità presente.
Impianto riscaldamento:	tipologia: autonomo; emissione: termosifoni; conformità presente.
Impianto condizionamento:	presente in soggiorno e camere. tipologia: autonomo; emissione: split; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Soggiorno-pranzo	Mq. 24,64	Ml. 2,70	N-O	Buone
Cucina	Mq. 8,50	Ml. 2,70	E	Buone
Disimpegno	Mq. 4,29	Ml. 2,70	/	Buone
Ripostiglio	Mq. 7,34	Ml. 2,70	N-O	Buone
Camera	Mq. 14,05	Ml. 2,70	O	Buone
Camera	Mq. 10,50	Ml. 2,70	S	Buone
Bagno	Mq. 5,76	Ml. 2,70	S-E	Buone
Bagno	Mq. 4,08	Ml. 2,70	S-O	Buone
Loggia	Mq. 6,93	/	N-E	Buone
Balcone	Mq. 7,35	/	S-E	Buone
Loggia	Mq. 2,00	/	N-O	Buone
Balcone	Mq. 3,74	/	N-O	Buone
Balcone	Mq. 5,40	/	S-O	Buone
Sottotetto (*)	Mq. 61,48	Var. Ml. 0,7 - 2,17	/	N.D.
Autorimessa piano interrato	Mq. 30,73	Ml. 2,30	/	Buone
Autorimessa piano terra	Mq. 28,24	Ml. 2,50	E	Buone
Posto auto	Mq. 15,00	/	/	Buone

Come precedentemente indicato ai paragrafi 1.1 e 4.3.1 il sottotetto risulta inaccessibile; la superficie indicata è quella desumibile dall'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio.

La documentazione fotografica è allegata al numero 2.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile come numero di compravendite ed in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2022 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 1.700,00 ed € 2.450,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in zona semicentrale (celle, cimitero, ferrovia Ravenna).

Gli atti di compravendita stipulati in epoca recente, riferiti di immobili situati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili, indicano prezzi unitari pari a circa € 2.450,00 e € 3.240,00 al metroquadrato.

Si è tenuto altresì conto dell'ampia consistenza delle superfici accessorie (circa mq. 104,55) rispetto alla superficie principale dell'abitazione (pari a circa mq. 96,52).

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche dei beni, tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1, si ritiene di applicare un valore unitario di €/mq. 2.350,00.

Nel calcolo delle superfici lorde equivalenti sulle quali poi applicare il suddetto valore unitario, non si è tenuto conto della superficie del sottotetto in quanto, seppure di proprietà esclusiva, risulta fisicamente inaccessibile per le motivazioni esposte al precedente paragrafo 4.3.1.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di

intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione	Sup. reale lorda	96,52	1,00	Mq. 96,52
Logge	Sup. reale lorda	8,93	0,30	Mq. 2,68
Balconi	Sup. reale lorda	16,00	0,25	Mq. 4,00
Autorimessa piano terra	Sup. reale lorda	32,63	0,40	Mq. 13,05
Autorimessa piano interrato	Sup. reale lorda	34,05	0,40	Mq. 13,62
Posto auto	Sup. reale lorda	15,00	0,10	Mq. 1,50
TOTALE				Mq. 131,37

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione Garages e Posto auto	Mq. 131,37	€/mq. 2.350,00	€ 308.719,50	1000/1000	€ 308.719,50
TOTALE LOTTO					€ 308.719,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ **5000,00**

Valore di stima netto

€ **303.719,50**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **30.371,95**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova:

€ **273.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1.1 Documentazione fotografica lotto 1.
- 1.2 Documentazione catastale lotto 1.
- 1.3 Documentazione ipotecaria lotto 1.
- 1.4 Documentazione edilizia lotto 1.
- 1.5 Atto di provenienza lotto 1.
- 1.6 Contratto affitto lotto 1.
- 1.7 Attestato di prestazione energetica lotto 1.
- 2.1 Documentazione fotografica lotto 2.
- 2.2 Documentazione catastale lotto 2.
- 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2.
- 2.4 Documentazione edilizia lotto 2.
- 2.5 Atto di provenienza lotto 2.
- 2.6 Scrittura privata lotto 2.
- 2.7 Attestato di prestazione energetica lotto 2.
- 3 Estratto nascita e visura camerale.

Rimini, 15.05.2023

Il Perito

Geom. Luca Saccinto

[firmato digitalmente]