

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da
Intesa Sanpaolo S.p.a.

contro
"OMISSIS"

N. Gen. Rep. **000020/14**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Notaio Rosa MENALE ora Notaio Elena PINTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R P.Iva 04692760400

con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione n.2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911
mail:essetiarchistudio@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

1/22

Beni in Rimini (RN) Viale Homs n. 11 e 11/D
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rimini (RN) Viale Homs n. 11.

Appartamento sito al piano terra di fabbricato plurifamiliare di totali 2 piani fuori terra senza piano interrato. Costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno e piccolo ripostiglio esterno collocato nel sottoscala della rampa di accesso all'appartamento del primo piano, oltre a corte comune a tutte le U.I. del mappale 50.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72,35**

L'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato al catasto:

- **Fabbricati:** intestata a "OMISSIS"
foglio 75 mappale 50 **subalterno 1**, categoria **A/3**, classe 4, composto da 5 vani, superficie catastale Totale: 72 m², Totale escluse aree scoperte 71 m², posto al piano T. - rendita: € 510,26.

Coerenze:

Fronte: Strada denominata Viale Homs

Fianco sinistro: foglio 75, mappale 720 sub 3

Retro: corte comune ai sub del mappale 50

Fianco destro: corte comune ai sub del mappale 50

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Terreni:**
foglio 75 mappale 50 qualità Ente Urbano, superficie catastale 0244.

Coerenze:

Fronte: Strada denominata Viale Homs

Fianco sinistro: foglio 75 mappale 720

Retro: foglio 75 mappali 51 e 55

Fianco destro: foglio 75 mappali 55 e 54

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 29/06/2016 Pratica n. RN0043635 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 43635.1/2016)

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato residenziale (uso non legittimato urbanisticamente)** sito in Rimini (RN) Viale Homs n. 11/D.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto

Perito: Arch. Samantha Spano

2/22

Piccolo fabbricato ad un piano fuori terra sito sul retro della corte del mappale 50, in aderenza ai confini con altre proprietà su tre lati. Composto da soggiorno/pranzo, camera, cucina e w.c., oltre a corte comune a tutte le U.I. del mappale 50.

Il fabbricato è sprovvisto di titoli edilizi pertanto per la legittimità si rimanda al successivo cap. 4.3.1

Sviluppa una superficie lorda complessiva (come legittimata da planimetria catastale del 1939) di circa mq **29,96**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato al catasto:

- **Fabbricati:** intestata a "OMISSIS"
foglio 75 mappale 50 **subalterno 3**, categoria **A/5**, classe 4, composto da 3,5 vani, superficie catastale Totale: 30 m², Totale escluse aree scoperte 30 m², posto al piano T-1, - rendita: 253,06.

Coerenze:

Fronte: corte comune a tutti i sub del mappale 50

Fianco sinistro: foglio 75 mappale 51

Retro: foglio 75 mappale 55

Fianco destro: foglio 75 mappali 55 e 54 e corte comune sul mappale 50

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

(Immobile predecessore foglio 75 particella 3095)

Note: in visura e in planimetria viene indicato lo sviluppo del fabbricato su due piani, terra e primo. Si precisa che il solaio tra piano terra e primo non è più presente e i vani si sviluppano tutti su un piano in parte con copertura piana e in parte a falda.

- **Terreni:**
foglio 75 mappale 50 qualità Ente Urbano, superficie catastale 0244.

Coerenze:

Fronte: Strada denominata Viale Homs

Fianco sinistro: foglio 75 mappale 720

Retro: foglio 75 mappali 51 e 55

Fianco destro: foglio 75 mappali 55 e 54

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 29/06/2016 Pratica n. RN0043635 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 43635.1/2016)

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Ccp è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Quanto a "OMISSIS": Non pertinente poichè persona giuridica

Quanto a "OMISSIS": Coniugato in regime di separazione dei beni. I coniugi "Omissis" e "Omissis" hanno contratto matrimonio in data 05/02/2011

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale rispetto al mare, mista residenziale/turistica (normale) a traffico limitato con parcheggi non presenti su Viale Homs (larghezza carreggiata ridotta e a senso unico di marcia).

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali e turistiche, i principali centri limitrofi sono centro storico di Rimini, mare.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,270), ferrovia (1,8), ospedale (2,5), autostrada (3,8)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano in possesso del debitore.

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:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale** derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" a firma di Tribunale di Bologna in data 06/02/2015 ai nn. rep. 576/2015 **trascritta** a Rimini in data **12/02/2015** ai nn. reg. gen. 1550, **reg. part. 1035**

Note: Questa Trascrizione è successiva alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Branchini Chiara datata 24/03/2014 ed è successiva alla data del pignoramento oggetto della presente esecuzione.

(*vedi allegato 03*).

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

4/22

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1804 del 11/07/2016 (Sentenza condanna esecutiva)**

Alla sezione D si legge:

Si trascrive il PQM del provvedimento: visti gli artt. 533 e ss. c.p.p. dichiara "omissis" e "omissis" responsabili del reato di truffa aggravata loro ascritto e con le attenuanti generiche ritenute equivalenti all'aggravante, condanna "omissis" alla pena di anni due di reclusione ed euro 700 di multa, "omissis" alla pena di anni uno di reclusione ed euro 300 di multa, oltre al pagamento del spese processuali. Condanna gli imputati e il responsabile civile "omissis" in solido alla restituzione, in favore di "omissis" nella persona del legale rappresentante "omissis", costituitosi parte civile, della somma di 2.500.000,00 oltre interessi legali decorrenti dal 4/10/2009, e al risarcimento del danno in favore delle parti civili "omissis", "omissis", e "omissis", da liquidarsi innanzi al giudice civile;

condanna agli imputati e il responsabile civile "omissis" in solido al pagamento di una provvisoria pari a 20.000,00 per "omissis", 10.000,00 ciascuno per "omissis", e "omissis".

La condanna alla restituzione, a richiesta della parte civile, dichiarata provvisoriamente esecutiva. Condanna gli imputati alla rifusione delle spese di costituzione in giudizio sostenute dalle parti civili che si liquidano in complessivi 15.000,00 oltre spese generali, iva e cpa. Dispone l'invio di copia del presente provvedimento e della motivazione della sentenza alla Procura della Repubblica presso questo Tribunale per quanto di competenza in relazione alle condotte illecite poste in essere dai funzionari e dal commissario di ber banca. Dispone la confisca e allegazione al fascicolo processuale di tutto quanto in sequestro. Visti gli artt. 163, 165 c.p. subordina la sospensione condizionale della pena e la non menzione della condanna sul certificato del casellario nei confronti di entrambi gli imputati all'adempimento dell'obbligo delle restituzioni e al pagamento della somma liquidato a titolo di provvisoria per il risarcimento del danno. Visti gli artt. 530 c.p.p. e della sentenza.

1 co.1 lett. a) d.l.vo 7/2016 assolve "omissis" e "omissis" dal reato di cui all'art. 485 c.p. loro ascritto perchè non più previsto dalla legge come reato. Fissa in giorni 30 il deposito

Note: Questa Annotazione è successiva alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Branchini Chiara del 24/03/2014 ed è successiva alla data del Pignoramento.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

5/22

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

Nessuna

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- all'Art. 5) dell' **Atto di compravendita rep. 31878/8958 del 20/12/1999** trascritto a Rimini in data 13/01/2000 al reg. part. n. 316, si legge che:

"La parte venditrice trasferisce nella parte compratrice gli immobili sopradescritti nello stato di fatto e di diritto.....servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere ed in particolare con la servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare distinta al foglio 75 mappale 20 sub 3 ed a carico dei mappali 50 et 3095 del foglio 75".

Si evidenzia che debba esserci stato un errore di battitura nel testo dell'atto in quanto il mappale 50 confina con il mappale 720 e non 20, inoltre come si evince da visura storica, il mappale 3095 è identificato ora con il mappale 50 sub. 3 (vedi allegato 02 e 05)

- all'Art. 5) dell' **Atto di compravendita rep. 38569 del 05/04/2022** trascritto a Rimini in data 20/04/2002 al reg. part. n. 3853, oggetto di acquisto immobile terra/cielo individuato al foglio 75 mappale 720 sub 3, si legge che:

... In particolare si dà atto che con l'atto di provenienza di cui sopra è stata costituita a favore dell'unità immobiliare oggetto del presente atto ed a carico del fabbricato allibrato al C.F. al foglio 75, part. 50-3095, diritto di passaggio sia sull'area che sulla scala di accesso al piano primo.

Note: ad oggi l'Unità Immobiliare ricadente sul mappale 720 non ha più fisicamente accesso dalla scala esterna coperta ricadente sul mappale 50 e costituisce corpo di fabbrica a sé stante con propria corte e proprio ingresso.

Non risulta tuttavia trascritta cancellazione di servitù.

Nella compravendita del fabbricato ricadente sul mappale 720, Atto del 21 dicembre 2021, rep. 118.368/22.212 trascritto in data 13/01/2022 all'art. 248, non viene più menzionata tra le servitù.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

6/22

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCO EMILIANO ROMAGNOLO S.P.A., contro "OMISSIS"**, a firma di notaio Giovanni De Pasquale in data 25/06/2008 ai nn. rep. 180130/13219 iscritto a Rimini in data **10/07/2008** ai nn. **reg. part. 2839** reg. gen. 11079
importo ipoteca: 800.000,00
importo capitale: 400.000,00
Domicilio ipotecario eletto presso: Banco Emiliano Romagnolo, Via Farini n. 17, Bologna.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **"OMISSIS", contro "OMISSIS"**, a firma di Giudice di Pace c/o Tribunale di Imola in data 07/03/2012 ai nn. Rep. 112/2012 iscritto a Rimini in data **02/08/2012** ai nn. **reg. part. 1702** reg. gen. 10859
importo ipoteca: 8.000,00
importo capitale: 3.758,47
Elettivamente domiciliato presso: Avv. Savini, Santarcangelo di Romagna, Via Montevicchi n. 26.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CA.RI.GE. S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA - GENOVA, contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Bologna in data 24/09/2012 ai nn. rep. 5660/2012 iscritto a Rimini in data **12/11/2012** ai nn. **reg. part. 2370** reg. gen. 14845
importo ipoteca: 70.000,00
importo capitale: 44.789,11
Elezione di domicilio non indicata. Richiedente: Avv. Fausto Carrara, Via Cavallotti n. 45, Parma.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **"OMISSIS", contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Arezzo in data 16/06/2011 ai nn. rep. 754 iscritto a Rimini in data **15/01/2013** ai nn. **reg. part. 75** reg. gen. 580
importo ipoteca: 22.448,46
importo capitale: 7.448,46
Elettivamente domiciliata presso: Avv. Della Giovampaola, Via Guido Monaco n. 65, Arezzo.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto

Perito: Arch. Samantha Spano

7/22

Esecuzione Forzata N. 0020/14

Intesa Sanpaolo Spa contro "omissis"

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.-TORINO, contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Bologna in data 16/07/2013 ai nn. rep. 6502 iscritto a Rimini in data **09/08/2013** ai nn. **reg. part. 1788** reg. gen. 11137
importo ipoteca: 225.000,00
importo capitale: 221.554,16
Elettivamente domiciliata in: Rimini c/o Avv. Riccardo Paci, Via Dante n. 19.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CA.RI.GE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA-GENOVA, contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Bologna in data 27/07/2013 ai nn. rep. 5112/2013 iscritto a Rimini in data **20/08/2013** ai nn. **reg. part. 1831** reg. gen. 11338
importo ipoteca: 70.000,00
importo capitale: 44.789,11
Elezione di domicilio non indicata. Richiedente: Avv. Fausto Carrara, Via Cavallotti n. 45, Parma.

- **Iscrizione giudiziale** (annotata) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **EURO COMERCIAL BANK S.P.A., contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale Civile di Bologna in data 13/03/2013 ai nn. rep. 2728 iscritto a Rimini in data **28/02/2014** ai nn. **reg. part. 391** reg. gen. 2837
importo ipoteca: 105.758,28
importo capitale: 105.758,28
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 882 del 22/04/2014 (Cessione dell'Ipoteca)
 2. Annotazione n. 883 del 22/04/2014 (Cessione dell'Ipoteca)
 - 2.1 Annotazione n. 1368 del 02/07/2014 (Vincolo Gestorio tra SG e Fondo)

Elettivamente domiciliata presso: Avv. G. Pecci, Piazza Tre Martiri n. 2, Rimini.

Nota: La presente Iscrizione e le relative Annotazioni sono successive al Pignoramento

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

8/22

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A., contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Bologna in data 20/02/2014 ai nn. rep. 1798 iscritto a Rimini in data **13/03/2014** ai nn. **reg. part. 492** reg. gen. 3495
importo ipoteca: 80.000,00
importo capitale: 64.928,30
Domicilio Ipotecario Eletto: Bologna, Via Garibaldi n. 1 c/o Avv. Berselli

Nota: Questa Ipoteca Giudiziale non è citata nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Chiara Branchini datata al 24/03/2014 (vedi Relazione Notarile allegata al fascicolo telematico).

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **"OMISSIS", contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Ravenna in data 24/09/2013 ai nn. rep. 1270/2013 iscritto a Rimini in data **18/04/2016** ai nn. **reg. part. 897** reg. gen. 5079
importo ipoteca: 15.000,00
importo capitale: 10.422,59
Domicilio Ipotecario Eletto: non indicato in Nota

Nota: L'iscrizione di questa Ipoteca Giudiziale è successiva al Pignoramento e alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Chiara Branchini in data 24/03/2014.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro "OMISSIS"** a firma di Tribunale di Rimini in data 10/02/2014 ai nn. rep. 372 **trascritto** a Rimini in data **14/02/2014** ai nn. **reg. part. 1685** reg. gen. 2321

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto

Perito: Arch. Samantha Spano

9/22

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **4.062,03** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 8.000,00	€ 40,00	€ 94,00	€ 134,00
Ipoteca giudiziale	€ 70.000,00	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
Ipoteca giudiziale	€ 22.448,46	€ 112,24	€ 94,00	€ 206,24
Ipoteca giudiziale	€ 225.000,00	€ 1.125,00	€ 94,00	€ 1.219,00
Ipoteca giudiziale	€ 70.000,00	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
Ipoteca giudiziale	€ 105.758,28	€ 528,79	€ 94,00	€ 622,79
Ipoteca giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 75,00	€ 94,00	€ 169,00
Pignoramento art. 3196	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.062,03

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 02/05/2023 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'Appartamento identificato al punto A:

dal rilievo effettuato sono emerse, rispetto all'ultimo precedente edilizio legittimato, agli atti presso Archivio del Comune di Rimini, ovvero Licenza Edilizia n. 1303/'53, (la S.C.I.A. in Sanatoria n. 158/2014 è decaduta perché mai perfezionata), le seguenti **difformità**:

- Presenza sul retro del lotto, in aderenza alla cucina, di un manufatto di piccole dimensioni ad uso ripostiglio;
- Differenti distanze dai confini di proprietà, differente rappresentazione dimensionale del lotto e differente sagoma del fabbricato;

- Lievi differenze nelle misurazioni delle quote interne dell'appartamento rientranti nelle tolleranze del 2%;
- Non è presente sul fronte del fabbricato il balcone di ingresso, il cui sedime resta tuttavia corte di proprietà del sub. 1;
- La rappresentazione della scala che conduce al piano primo, rappresentata nelle planimetrie catastali come BCNC a tutti i sub del mappale 50, di fatto non utilizzata dal sub 1, non è conforme allo stato di fatto;
- Non è presente il ripostiglio nel sottoscala che conduce all'appartamento del piano primo, di uso esclusivo del sub 1;
- Il bagno ha dimensioni inferiori non rientranti nelle tolleranze. Tali differenze sono dovute alla presenza della rientranza della sagoma;

Quando alle difformità rilevate, alcune di esse ricadono nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/'04, altre potranno essere sanate ai sensi degli artt. 16 bis e 17 bis della L.R. n. 23/'04 con applicazione della sanzione minima di € 1.000,00 e € 2.000,00. Le esatte spese di regolarizzazione saranno quantificabili solo al momento della presentazione della pratica edilizia di sanatoria.

Quando all'accessorio realizzato sul retro, in aderenza alla cucina, non può essere sanato pertanto dovrà essere demolito.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

Per quanto riguarda il Fabbricato identificato al punto B:

Il fabbricato, di origine prebellica, è sprovvisto di titoli edilizi, ma è presente una planimetria catastale del 1939.

Nelle pratiche Edilizie che legittimano il fabbricato principale ne viene rappresentata la sagoma nello sviluppo planimetrico, ma detto fabbricato non è mai oggetto di intervento.

La legittimità del fabbricato viene dunque attestata e comprovata con la planimetria catastale del 1939, ovvero lo stato legittimo è quello desumibile dall'accatastamento di primo impianto (*vedi allegato 02*).

Rispetto a tale planimetria, sono emerse le seguenti **difformità:**

- Nello stato di fatto dimensione, forma, altezze e distanze dai confini sono differenti. Tutti i vani sono stati ampliati e sono state modificate le aperture di finestre e porte nelle pareti esterne ed interne;

- I vani ad uso soggiorno/pranzo e camera hanno altezza interna di mt 3,00;
- Non è presente la soffitta sopra ai vani del soggiorno/pranzo e della camera;
- Nel 1939 i vani avevano destinazione di locali accessori, ovvero ripostigli (*vedi allegato 02*). Solo nel 1953, in sede di sopralluogo di accertamento, i tecnici del catasto hanno attribuito ai vani gli usi a civile abitazione.

Gli ampliamenti realizzati rispetto alla sagoma rappresentata nella planimetria del 1939 non potranno essere sanati in quanto successivi alla legge urbanistica 1150/'42, pertanto le superfetazioni andranno demolite e andrà ripristinato il fabbricato come in origine, così come l'uso dei vani dovrà essere riportato a ripostigli. Ne consegue che il fabbricato non avrà più i requisiti di civile abitazione autonoma.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

4.3.2 Conformità catastale:

Dal rilievo e dall'esame della documentazione catastale, sono emerse le seguenti **difformità**:

FABBRICATO A

- Il ripostiglio rappresentato nel sottoscala alla data del sopralluogo non è presente sul posto. Inoltre la rappresentazione della scala non è conforme allo stato di fatto.
- Il balcone rappresentato sul fronte del fabbricato alla data del sopralluogo non è presente sul posto, l'area di sedime da esso occupata rimane di proprietà esclusiva del sub 1
- La sagoma del fabbricato è differente.

FABBRICATO B

- La sagoma del sub. 3 si presenta nello stato di fatto con diversa forma, dimensione ed altezza. I vani principali, soggiorno e camera, hanno altezza di m. 3,00; la cucina ha altezza variabile da m. 2,06 a m. 1.96; il w.c. varia da m. 2,25 ad m. 2,00.

L'ampliamento del sedime del fabbricato, come da stato attuale, ricade su corte comune a più Ditte diverse.

- La corte su cui insiste il fabbricato è rappresentata lineare e retta, ma nella stato di fatto ha un andamento non rettilineo.
- Nel 1953 i tecnici del catasto durante il sopralluogo per l'accertamento della proprietà immobiliare urbana, hanno apportato sull'elaborato planimetrico appunti con indicazioni sull'uso dei vani ed inserimento di alcune aperture. I vani da accessori sono stati classati come vani utili
(vedi Allegato 04)

PARTI COMUNI

- Presenza di un ripostiglio costruito in aderenza al sub. 1 del mappale 50, ai mappali 720 e 51 del foglio 75. Tale ripostiglio è ubicato sulla corte comune a più Ditte diverse.

Tutte le difformità sopracitate ricadano su corte comune. Ne consegue che, in caso di aggiornamento catastale, sulle parti in ampliamento verrà messa Riserva 1 che consiste in *atti di passaggi intermedi non esistenti*, e verranno accatastate come beni comuni censibili (B.C.C.)

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

- | | |
|---|----------|
| ✓ N. 1 docfa per Quadro dimostrativo € (250,00+60,00) = | € 310,00 |
| ✓ N. 1 docfa per Fabbricato A | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per ampliamento Fabbricato B (B.C.C.) | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per fabbricato B come da planimetria esistente | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per ripostiglio sul retro (B.C.C.) | € 250,00 |
| ✓ Diritti € 109,00 + € 200,00 = | € 309,00 |

Il costo totale ammonterà ad € **1.919,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinenti**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinenti**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"OMISSIS" (Leg. Rapp. "OMISSIS")
proprietario dal 20/12/1999 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Federico Rossi in data 20/12/1999 ai nn. rep. 31878 **trascritto** a Rimini in data **13/01/2000** ai nn. reg. gen. 316 **reg. part. 224** (*L'Atto di Compravendita è allegato al n. 05*)

Con il presente Atto di compravendita, la Soc. "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS", acquistava il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura identificati al C.F al Foglio 75 Mappale 50 Sub. 1 (A/5) e Mappale 3095 (A/5) (oggi mappale 50 sub 3) e al C.T. al Foglio 50 mappali 50 e 3095 (oggi mappale 50)

6.2 Precedenti proprietari:

"OMISSIS"

proprietario dal 19/06/1969 al 20/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sante Bernardi Fabbrani in data 19/06/1969 registrato a Rimini il 28/06/1969 al n. 1.980, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Forlì e Rimini in data **07/07/1969** all'**art. 6534**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

14/22

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **LICENZA EDILIZIA n. 1079/'49** per lavori di "Ricostruzione di civile abitazione" intestata a "OMISSIS". Licenza Edilizia rilasciata in data **19/10/1949**

Note:

Nello sviluppo della planimetria in cui sono riportate le distanze dai confini, viene rappresentato l'ingombro del Fabbricato di cui al punto B.

Di tale fabbricato non esistono precedenti edilizi presso l'archivio di Rimini mentre al Catasto Fabbricati è presente una planimetria risalente al 1939 in cui il fabbricato ha forma, dimensione e altezze differenti rispetto allo stato attuale.

Non è stato possibile stabilire se tali variazioni siano state effettuate in concomitanza con la costruzione del fabbricato principale oppure se siano ad esso posteriori.

- **LICENZA EDILIZIA n. 1303/'53** per lavori di "IV Variante al Progetto" intestata a F.lli "OMISSIS". Licenza Edilizia rilasciata in data **01/02/1953**.

Note:

Anche in questa pratica è presente la sagoma del fabbricato di cui alla lettera B.

- **ABITABILITA' n. 337/'53** rilasciata in data **06/07/1953** in conformità al progetto 1303/'53.

- **LICENZA EDILIZIA n. 955/'70** per lavori di "Ampliamento alla costruzione esistente" intestata a "OMISSIS". Licenza Edilizia rilasciata in data **02/03/1970** con n. prot. 4130/69.

Note: L'ampliamento al fabbricato esistente, oggetto di questa pratica edilizia, ricade sul mappale 720; la scala comune che conduce agli appartamenti del piano primo, ricade invece sul mappale 50.

- **ABITABILITA' n. 194/'72** rilasciata in data **12/12/1972** in conformità alla Licenza Edilizia n. 955/'70.

- **D.I.A. n. 500/'01** per lavori di "Sistemazione esterna per manutenzione ordinaria e straordinaria" intestata a "OMISSIS". Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data **15/06/2001 prot. n. 133286g**

Note:

Questa pratica, riferita al solo mappale 50, ha per oggetto la realizzazione di una nuova pavimentazione esterna, di pergole in legno e di nuova recinzione con pannelli alveolari in legno affiancati alla rete metallica esistente.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

15/22

Esecuzione Forzata N. 0020/14
Intesa Sanpaolo Spa contro "omissis"

- **S.C.I.A. in Sanatoria n. 158/2014** per le opere eseguite in parziale difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore Legge n.10/1977 presso il fabbricato esistente ad uso residenziale. Intestata a "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS". Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data **28/10/2014**- n. prot. 203548.

Note:

QUESTA PRATICA E' DECADUTA per mancata integrazione documentale come richiesta dal comune.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini)
Viale Homs n. 11.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1949

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico **R.U.E. vigente** in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 e successive Varianti, ultima stesura approvata con Delibera di C.C. n. 15 del 08/04/2021, l'immobile è identificato nella zona **AUC T2**

TAVOLE

RUE TAVOLA 1-8 "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale"
- AUC_ T2 -Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art.59)

NORME

(stesura marzo 2023)

-Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento A	Sup. reale lorda	72,35	1,00	72,35
	Sup. reale lorda	72,35		72,35

Il valore della corte esterna, non essendo ad uso esclusivo bensì BCNC a più Ditte, sarà incluso nel prezzo di stima.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

16/22

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento si trova in pessime condizioni di manutenzione. Gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, i pavimenti e gli intonaci presentano forti tracce di degrado e vetustà. Si è rilevata la presenza di puntelli di sostegno del solaio del piano primo, posizionati probabilmente dalla Ditta esecutrice dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento al piano primo (sub. 2) e sono depositati ovunque i materiali di cantiere. Lo stimatore ha effettuato recentemente sopralluogo con l'Ing. Vagnini Andrea per verificare la possibile rimozione dei puntelli senza compromettere la stabilità del solaio. Non essendo stato possibile l'accesso all'appartamento del piano primo, poiché di altra proprietà e non oggetto di esecuzione, e non avendo potuto constatare gli effettivi lavori realizzati nell'appartamento del piano superiore, si evidenzia che per la rimozione dei puntelli andrà effettuata una verifica puntuale del solaio tramite sondaggi e imprescindibile accesso al piano primo per verificare che non ci siano sovraccarichi imprevisti. Tale verifica esula dall'incarico dello stimatore.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: pessime.

Infissi interni:

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

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: pessime.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Impianti:

Condizionamento:

tipologia: autonomo, diffusori: a split, conformità: non pervenuta.

Gas:

tipologia: a vista, alimentazione: metano, conformità: non pervenuta.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: non pervenuta.

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

Locali al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Ingresso	5,98	3,10	S-O	Pessime
Soggiorno/Pranzo	12,58	3,10	N-O	Pessime
Cucina	8,97	3,10	N-E	Pessime
Camera	13,92	3,10	S-O	Pessime
Camera	13,96	3,10	S-E	Pessime
Bagno	3,36	3,10	N-E	Pessime

Vedi documentazione fotografica (*Allegato 01*)

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

17/22

Accessori: /

Descrizione Fabbricato di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini) Viale Homs n. 11/D.
L'edificio è di origine prebellica, l'accatastamento risale al 1939 con successivo accertamento del 1953.

Note:

Il fabbricato si presenta in forma, sagoma e dimensioni differenti rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale. La sola ed unica planimetria catastale presente agli atti è risalente al 1939. Su di essa nel 1953, a seguito di Accertamento e Classamento, i tecnici del Catasto hanno apportato annotazioni e specifiche sulle aperture esterne ed interne e sulla destinazione dei vani. L'altezza dei vani principali è indicata in m. 2.20 più una soffitta sovrastante ad essi avente altezza di 1.00 m. Allo stato attuale, il w.c. risulta ampliato, la soffitta, non più esistente, costituisce vano a tutta altezza con il soggiorno e la camera (h. m. 3.00); la cucina al colmo è di mt 2.06 e all'imposta mt. 1.96; il bagno al colmo è alto mt 2.25 e all'imposta mt. 2.00.

Per le difformità si rimanda all'elaborato comparativo tra stato di fatto e planimetrie catastali in essere.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico **R.U.E. vigente** in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 e successive Varianti, ultima stesura approvata con Delibera di C.C. n. 15 del 08/04/2021, l'immobile è identificato nella zona **AUC T2**

TAVOLE

RUE TAVOLA 1-8 "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale"
- AUC_ T2 -Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art.59)

NORME

(stesura marzo 2023)

-Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento B (sup come da planimetria del 1939)	Sup. reale lorda	29,96	1,00	29,96
(sup in ampliamento non legittimabile)	Sup. reale lorda	9,37	0,00	/
	Sup. reale lorda			29,96

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

18/22

Il valore della corte esterna, non essendo ad uso esclusivo bensì BCNC a più Ditte, sarà incluso nel prezzo di stima.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, protezione: inferriate, condizioni: pessime.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: mediocri.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia porta, anta singola a battente quella interna e a doppia anta quella esterna, materiale: ferro e vetro, condizioni: pessime.

Impianti:

Condizionamento:

tipologia: autonomo a split, conformità: non pervenuta.

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, conformità: non rilevata.

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, conformità: non pervenuta.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi esterni, diffusori: termosifoni, condizioni: pessime, conformità: non pervenuta.

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

Locali al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Soggiorno/Pranzo	11,63	3,01	S-E	Pessime
Cucina	6,29	2,01 media	S-E	Pessime
Camera	9,23	3,03	N-O	Pessime
Bagno	3,16	2,12 media	S-O	Pessime

Note:

Le condizioni del fabbricato sono pessime. L'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non sono a norma. Gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, i pavimenti e gli intonaci presentano forti tracce di degrado e vetustà. Sono evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura piana con distacco degli intonaci dal soffitto.

Vedi documentazione fotografica (*Allegato 01*)

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è prettamente turistica commerciale lungo Viale Vespucci e verso il mare e residenziale dalla Via Regina Elena fino alla linea ferroviaria, il cui prestigio diminuisce con l'avvicinarsi alla linea ferroviaria.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2022 riporta per la zona Marina centro, per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore che va da un minimo di €/mq 2.300,00 ad un massimo di €/mq 3.200,00.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per l'anno 2022, nella zona Marina centro, attribuisce per abitazioni in stabili in 2° fascia ovvero in stabili di qualità inferiori alla media di zona, valori da €/mq 1.686,00 ad €/mq 2.745,00.

-Il report Fiaip 2022 per la zona Pascoli-Tripoli indica per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare completamente, valori da €/mq 2.000,00 ad €/mq 2.500,00.

-Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione compravendite recenti di beni immobili simili, siti nelle vicinanze (raggio di 200 m) del compendio pignorato:

-Atto di compravendita del 21 dicembre 2021, rep. **118.368/22.212 trascritto in data 13/01/2022 all'art. 248**, avente ad oggetto fabbricato terra-cielo, sito in Viale Homs n. 11, costituito da appartamento ad uso civile abitazione sviluppatosi ai piani terra e primo con corte esclusiva **mq catastali totali 99** al prezzo di vendita € 220.000,00 ovvero circa **€/mq 2.222,00. Fabbricato in aderenza al fabbricato oggetto del presente pignoramento identificato al C.F. al Foglio 75 mappale 720 sub. 5.**

-Atto di compravendita del 09 marzo 2023, rep. **73.220/17.355 trascritto in data 10/03/2023 all'art. 2564**, avente ad oggetto appartamento al piano primo di fabbricato plurifamiliare sito in Viale Misurata n. 45 di **mq catastali totali 107** al prezzo di vendita € 210.000,00 ovvero circa **€/mq 1.962,00**. Anno di costruzione del fabbricato 1952, U.I. identificata al C.F. al Foglio 75 mappale 957 sub. 17.

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca soprattutto verso l'usato mentre si ha un incremento di tendenza verso il nuovo.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto
Perito: Arch. Samantha Spano

20/22

La presente valutazione tiene inoltre conto del forte stato di degrado e conservazione degli immobili oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione e dei costi di ripristino.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq 1.750,00 di superficie commerciale per l'appartamento di cui al punto A e di €/mq 1.300,00 per il fabbricato di cui al punto B tenuto conto delle porzioni da doversi demolire e della ristrutturazione pesante che dovrà essere attuata sulla restante porzione di fabbricato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona di Rimini.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento (A/3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	72,35	€ 1.750,00	€ 126.612,50
	72,35		€ 126.612,50

- Valore corpo:	€ 126.612,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 126.612,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 126.612,50

B. Fabbricato (A/5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato (sup. legittimata)	29,96	€ 1.300,00	€ 38.948,00
	29,96		€ 38.948,00

- Valore corpo:	€ 38.948,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 38.948,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 38.948,00

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale ora Notaio Elena Pinto

Perito: Arch. Samantha Spano

21/22

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	72,35	€ 126.612,50	€ 126.612,50
B	fabbricato	29,96	€ 38.948,00	€ 38.948,00
			€ 165.560,50	€ 165.560,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- € 16.556,05

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

€ 149.004,45

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 149.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 24/05/2023
Codice documento: E118-14-000020-001

La presente relazione si compone di pagine 22 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Il perito
Arch. Samantha Spano