

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX – XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **000021/20**
(riunita con **180-2020**)

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini

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 Viale Mazzini 13 Lotto 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione e garage in fabbricato sito in Rimini/RN, Viale Mazzini n. 13.

Abitazione situata ai piani primo e secondo; al piano primo composta da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone, al piano secondo (sottotetto) composta da due ripostigli, lavanderia (attualmente adibita a bagno) e terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 62,39** oltre mq. 29,41 di sottotetto, mq. 1,50 di balcone al piano primo e mq. 10,35 di terrazzo.

Garage situato al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 16,96**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 48 mappale 203 subalterno 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 82, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 79, posto ai piani 1-2 - rendita: €399,51.

Coerenze: Subalterni 12-14-15-16, particelle 806-710, salvo altri.

- fabbricati: foglio 48 mappale 203 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale mq. 17, posto al piano T - rendita: €104,58.

Coerenze: Subalterni 6-8, salvo altri.

Per quanto riguarda l'identificazione delle parti comuni, si rimanda all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati al numero 1.2

In riferimento all'abitazione sub. 13, l'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di redazione da parte dello scrivente.

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:

- Visure catastali aggiornate, planimetrie catastali;
- 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:

L'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig. xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxx (estratto di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 3).

Con atto in data 08.10.2012 a rogito del Notaio Massimo Albore i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di costituzione di fondo patrimoniale (art. 167 c.c.), riguardante anche gli immobili oggetto della presente stima, trascritto a Rimini il 15/10/2012 Reg. Part. 8947, successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

immobili situati in zona periferica, frazione Viserba, a mare della ferrovia.

Caratteristiche zona limitrofe:

prevalentemente alberghiera e residenziale.

Centri limitrofi:

Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.

Collegamenti pubblici:

la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord. (9 km circa) stazione ferroviaria Rimini (5 km circa) ed aeroporto (12

km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati.

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: **Nessuna****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, a firma di Notaio Albore Massimo in data 17/07/2008 ai nn. 8126/2680, iscritta a Rimini in data 22/07/2008 ai nn. 11648/2971.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Albore Massimo in data 17/12/2014 ai nn. 13957/6577, iscritta a Rimini in data 18/12/2014 ai nn. 16322/2675 (riguardante anche altri beni oltre a quelli oggetto di stima).

importo ipoteca: € 48.000,00

importo capitale: € 32.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx in data 14/03/2019 ai nn. 1750/13719, iscritta a Rimini in data 14/03/2019 ai nn. 3893/618.

importo ipoteca: € 164.931,58

importo capitale: € 82.465,79

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 26/10/2020 ai nn. 2112/2020 trascritto a Rimini in data 24/11/2020 Reg. Part. 9758.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Fondo patrimoniale costituito con atto a firma di Notaio Massimo Albore in data 08/10/2012 ai nn. 12120/5290 del 08/10/2012 trascritto a Rimini in data 15/10/2012 Reg. Part. 8947, **successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.164,00**, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 800,00 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	€ 400.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 48.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 164.931,58		/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 1.164,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 17.09.2022 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:****Immobili non conformi.**

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

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

1. Maggiore altezza interna rilevata al piano primo, ml. 2,75/2,80 anziché ml. 2,70;
2. Minore altezza interna rilevata al piano sottotetto nella parte bassa dei vani ripostiglio e lavanderia (ml. 1,91 anziché ml. 2,00);
3. Modifiche dimensionali di alcune finestre al piano primo;
4. Trasformazione di vano lavanderia in bagno al piano sottotetto;
5. Mancato rispetto dei requisiti minimi di illuminazione del vano soggiorno;
6. Realizzazione bagno piano primo non conforme alla L. 13/89 (normativa barriere architettoniche);
7. Ampliamento superficie del bagno e realizzazione balcone al piano primo, non legittimata da titolo edilizio;
8. **Realizzazione interventi strutturali**, quali, a titolo non esaustivo, interventi su muri portanti consistenti in chiusura porte, aperture porte, portoni e finestre, demolizioni di muri interni a due teste, allargamento porte su muri interni a due teste, inspessimento solai, come da D.I.A. 1604/2006 e 574/2008, **in assenza di Pratica Sismica per lavori rilevanti dal punto di vista sismico**; si segnala che tutti gli interventi aventi rilevanza strutturale desumibili dagli elaborati grafici di cui alle suddette D.I.A. (**Denunce Inizio Attività relative a opere di ristrutturazione e divisione unità riguardanti l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima**) **sono stati realizzati in assenza di Pratica Sismica per lavori rilevanti dal punto di vista sismico** (tra queste, si segnala la demolizione di muratura interna portante al piano terra, sviluppo circa ml. 7,00, all'interno dell'autorimessa sub. 7 e parzialmente sottostante alla muratura portante perimetrale di delimitazione dell'appartamento sub. 13 al piano primo, entrambi oggetto di stima).

Si rilevano alcune errate rappresentazioni degli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo (diversa rappresentazione posizionamento e spessore muri interni, dimensioni e posizione aperture), che possono ricondursi alle tolleranze di cui all'art. 19bis L.R. 23/2004.

Le difformità di cui ai punti 1-2-3 sono regolarizzabili con presentazione di pratica in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

La difformità di cui al punto 4 non è regolarizzabile e andrà effettuata la remissione in pristino.

Per difformità di cui ai punti 5-6 andranno realizzate le opere conformative volte al rispetto della normativa tecnica (con particolare riferimento ai requisiti di illuminazione e superamento delle barriere architettoniche).

Per la difformità di cui al punto 7, andrà verificato con l'amministrazione comunale, la possibilità di regolarizzazione con presentazione di SCIA in Sanatoria art. 17bis l.r. 23/2004 (verificando l'effettiva epoca di realizzazione dell'abuso); in caso di esito negativo, andrà effettuata la remissione in pristino.

Le difformità di cui al punto 8, trattandosi di interventi realizzati in assenza di Pratica Sismica, qualora non si potesse ottenere relativa Autorizzazione Sismica in Sanatoria (previe pertanto opportune verifiche strutturali da parte di tecnico abilitato, **su tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima**), non sono sanabili e pertanto dovrà essere effettuata la remissione in pristino totale/parziale previo eventuale idoneo titolo abilitativo legittimante nel rispetto della normativa di sicurezza ed antisismica. **In entrambi i casi (sanatoria o remissione in pristino) le pratiche e/o le opere strutturali andranno eseguite congiuntamente su tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, ovvero anche su quelle non oggetto di stima appartenenti ad altri proprietari, con i relativi costi a carico di tutte le unità immobiliari, ciascuna per quanto di propria competenza, ripartite come per Legge.**

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

- è stata presentata richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 15/07/2008 (prot. 128567), parzialmente integrata in data 08/06/2009;
- tenuto conto che la precedente richiesta di abitabilità risulta decaduta, che andranno presentate pratiche volte alla regolarizzazione delle difformità sopra indicate e/o realizzate opere di remissione in pristino, **andrà richiesta nuova agibilità previa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.**

Per quanto riguarda le opere di remissione in pristino e relativi permessi e la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità aggiornato, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, verrà applicata una decurtazione percentuale sul valore dell'immobile ricavato al successivo paragrafo 8.1.

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.

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.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

L'abitazione sub. 13 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.

Si segnala che le difformità rilevate non incidono sulla rendita catastale degli immobili, pertanto lo scrivente si rimette alla decisione del G.E. circa l'opportunità o meno di eseguire l'aggiornamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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 sono stati forniti i costi indicativi di gestione dell'immobile.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx proprietario per la quota di 1/1 dal 17/07/2008 ad oggi in forza atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo di Rimini del 17/07/2008, Repertorio numero 8124/2678 trascritto a Rimini al n. 7005 il 22.07.2008.

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx proprietaria per 1/1 dal 22/06/2006 al 17/07/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Borrelli Stefano rep. 4613/1700 trascritto a Rimini il 29.06.2006 al n. 7248.

xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietaria per 1/1 dal 06/09/2004 al 22/06/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pizzi Ulisse del 29/08/1975 rep. 180419/8220 trascritto a Rimini il 27/09/1975 al n. 4122 per acquisto della nuda proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2017/56 Licenza Edilizia 2017/1956 del 13/03/1956 intestato a xxxxxx xxxxxx per ampliamento fabbricato.

P.E. n. 20838-20839/2007 Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 del 28/09/2007 intestato a xxxxxx xxxxxx per ampliamento, cambio destinazione d'uso e modifiche estetiche.

P.E. n. 927/03 Denuncia Inizio Attività 927/2003 del 03/07/2003 intestato a xxxxxx xxxxxx per ristrutturazione e frazionamento.

P.E. 1604/06 Denuncia Inizio Attività 1604/2006 del 19/12/2006 intestato a xxxxxx xxxxxx per ristrutturazione e divisione unità immobiliari.

P.E. 574/08 Denuncia Inizio Attività 574/2008 del 25/02/2008 intestato a xxxxxx xxxxxx per Variante a D.I.A. 1604/06.

Descrizione **abitazione ed autorimessa** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione ed autorimessa sita in Rimini/RN, Viale Mazzini n. 13.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. del 25.03.2021, gli immobili sono identificati in AUCT2, ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (articolo 59 RUE).

Si segnala che parte del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione ricadono in fascia di rispetto ferroviario.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	62,39	1,00	62,39
Abitazione piano sottotetto	Sup. reale lorda	29,41	0,50	14,71
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	1,50	0,30	0,50
Terrazzo piano sottotetto	Sup. reale lorda	10,35	0,15	1,55
Autorimessa	Sup. reale lorda	16,96	0,50	8,48
TOTALE				Mq. 87,63

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio; condizioni: discrete.
 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: pvc e vetro doppio; condizioni buone.
 Infissi interni: tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni buone.
 Porta d'ingresso: tipologia: a battente blindato; materiale: legno; condizioni mediocri.
 Pareti esterne: tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni buona.
 Pavim. Interna: materiale: ceramica; condizioni: buone.
 Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
 Impianto idrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
 Impianto riscaldamento: tipologia: autonomo; riscaldamento a pavimento di tipo elettrico; conformità non verificabile.
 Impianto prod. Acqua calda: tipologia: autonomo; boiler ed impianto solare termico; conformità e funzionamento non verificabile.
 Impianto condizionamento: tipologia: autonomo; sistema di emissione: split a parete (non presente in tutti i vani).

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Soggiorno-pranzo	24,16	Ml. 2,80	N-O	Buone
Disimpegno	3,49	Ml. 2,80	/	Buone
Bagno	3,49	Ml. 2,80	S	Buone
Camera	9,57	Ml. 2,80	N-O	Buone
Camera	11,05	Ml. 2,80	S-E	Buone
Balcone	1,50	/	/	Buone
Ripostiglio sottotetto	12,60	Var. Ml. 1,90/2,70	S-E	Buone
Ripostiglio sottotetto	4,73	Ml. 1,75	N	Buone
Lavanderia sottotetto	3,16	Var. Ml. 1,90/2,70	S-E	Buone
Terrazzo sottotetto	10,35	/	/	Buone
Autorimessa	14,69	Ml. 2,90	N-O	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 flessione come numero di compravendite ed in flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2021 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 1.900,00 ed € 2.700,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in zona periferica, "Viserba e Viserbella mare".

Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari pari a circa € 1.900,00 e € 2.070,00 al metroquadrato, variabili a seconda dell'epoca di costruzione degli stessi.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene di applicare un valore unitario di €/mq. 1.950,00.

Tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1 (presentazione pratica in sanatoria, **difformità strutturali su tutto il fabbricato e conseguenti eventuali interventi di ripristino che possono comportare modifiche distributive rilevanti ai singoli**

vani, assenza agibilità) si porterà in detrazione una quota pari a €/mq. 450,00 dal suddetto valore; di conseguenza il valore unitario da assumere sarà pari a **€/mq. 1.500,00**.

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.
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	62,39	1,00	62,39
Abitazione piano sottotetto	Sup. reale lorda	29,41	0,50	14,71
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	1,50	0,30	0,50
Terrazzo piano sottotetto	Sup. reale lorda	10,35	0,15	1,55
Autorimessa	Sup. reale lorda	16,96	0,50	8,48
TOTALE				Mq. 87,63

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione e rimessa	Mq. 87,63	€/mq. 1.500,00	€ 131.445,00	1000/1000	€ 131.445,00
TOTALE LOTTO					€ 131.445,00

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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.144,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 118.000,00

Beni in Rimini Viale Porto Palos SNC Lotto 2

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di manufatto edilizio (attualmente utilizzato a magazzino/deposito) sito in Rimini/RN, Viale Porto Palos SNC.

Magazzino situato al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 39,65**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 38 mappale 124 subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 38 mq., superficie catastale mq. 41, posto al piano T - rendita: €341,48.

Coerenze: particelle 719-2181, salvo altri.

Per il suddetto immobile non si rende necessario l'**Attestato di Prestazione Energetica**.

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:

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

- Visura catastale aggiornata, planimetria catastale;
- 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:

Gli esecutati risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni (estratti di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5).

Con atto in data 08.10.2012 a rogito del Notaio Massimo Albore i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di costituzione di fondo patrimoniale (art. 167 c.c.), riguardante anche gli immobili oggetto della presente stima, trascritto a Rimini il 15/10/2012 Reg. Part. 8947, successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobile situato in zona periferica, frazione Viserbella, a mare della ferrovia, sul lungomare di Viserbella.

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente alberghiera.

Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.

Collegamenti pubblici: la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord. (9 km circa) stazione ferroviaria Rimini (5 km circa) ed aeroporto (12 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati.

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: **Nessuna**

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, a firma di Notaio Albore Massimo in data 08/02/2005 ai nn. 4637/455, iscritta a Rimini in data 09/02/2005 ai nn. 2148/540.

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 40.000,00

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Albore Massimo in data 17/12/2014 ai nn. 13957/6577, iscritta a Rimini in data 18/12/2014 ai nn. 16322/2675 (riguardante anche altri beni oltre a quelli oggetto di stima).

importo ipoteca: € 48.000,00

importo capitale: € 32.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx in data 14/03/2019 ai nn. 1750/13719, iscritta a Rimini in data 14/03/2019 ai nn. 3893/618.

importo ipoteca: € 164.931,58

importo capitale: € 82.465,79

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 26/10/2020 ai nn. 2112/2020 trascritto a Rimini in data 24/11/2020 Reg. Part. 9758.

4.2.3. Altre trascrizioni:

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

Fondo patrimoniale costituito con atto a firma di Notaio Massimo Albore in data 08/10/2012 ai nn. 12120/5290 del 08/10/2012 trascritto a Rimini in data 15/10/2012 Reg. Part. 8947, **successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.164,00**, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 800,00 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	€ 80.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 48.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 164.931,58		/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 1.164,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 24.09.2022 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si premette che l'unico titolo abilitativo reperito è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4048 del 14.02.1994 riguardante la regolarizzazione delle seguenti opere:

Formazione di chiosco fisso in totale difformità (superficie mq. 16,62);

Aumento superficie utile per allargamento fabbricato (superficie mq. 21,91).

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato ed il titolo abilitativo reperito (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4048 del 14.02.1994) l'immobile risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico edilizio.

Tuttavia, si evidenzia che l'immobile non presenta i requisiti igienico-sanitari minimi per essere utilizzato con destinazione negozio/commercio al dettaglio così come condonato (l'altezza interna è inferiore a quella prevista dalla normativa vigente); inoltre, l'attuale uso a deposito/magazzino risulta incompatibile come destinazione con quanto previsto dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini.

Di tali aspetti si terrà conto nella valutazione al successivo paragrafo 8.1.

Si precisa che non è presente l'agibilità dell'immobile.

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.

4.3.2 Conformità catastale:

Immobile conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia /

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: /

Non sono stati forniti i costi indicativi di gestione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxxxx proprietari per la quota di 1/1 dal xx/xx/xxxxxx ad oggi in forza atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo di Rimini del xx/xx/xxxx, Repertorio numero 4636/454 trascritto a Rimini ai nn. 2147/1238 il 09.02.2005.

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx proprietaria per 1/1 dal 23/07/2004 al 08/02/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo rep. 2602/248 del 23/07/2004 trascritto a Rimini il 05.08.2004 al n. 11263/7290.

xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxxxx, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietari da data antecedente il ventennio al 23/07/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4048/94 Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 del 14.02.1994 intestato a xxxxxx xxxxxx per formazione di chiosco fisso ed allargamento fabbricato.

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

Descrizione magazzino di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Rimini/RN, Via Porto Palos SNC.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. del 25.03.2021, gli immobili ricadono nell'arenile (spiaggia Viserbella).

Si segnala che l'immobile oggetto della presente relazione ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico e zona di riqualificazione della costa e dell'arenile.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Magazzino	Sup. reale lorda	39,65	1,00	39,65
TOTALE				Mq. 39,65

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: misto muratura portante in laterizio e acciaio; condizioni: mediocri.
 Solai: tipologia: solaio misto c.a./laterizio e travi in acciaio; condizioni: mediocri.
 Copertura: tipologia: copertura a falde in laterizio e pannelli prefabbricati; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: infissi a battente; materiale: metallo e vetro singolo; condizioni mediocri.

Porta esterna: tipologia: basculante in ferro; condizioni mediocri.

Pareti esterne: tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni sufficienti.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Magazzino	36,78	Var. Ml. 2,32/2,98	/	Mediocri

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 (tenendo conto quindi dell'attuale utilizzo a magazzino e della posizione all'interno dell'arenile) è pressoché nullo; non sono stati infatti trovati atti di compravendita recenti.

Nell'assunzione del valore unitario si è tenuto conto:

- Di quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati dal Comune di Rimini (Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, Piano dell'Arenile);
- Del mediocre stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima;
- Di quanto evidenziato al paragrafo 4.3.1 (assenza di requisiti igienico-sanitari per adibire l'immobile a negozio/commercio al dettaglio, incompatibilità dell'attuale utilizzo a magazzino/deposito con quanto prescritto dal Piano dell'Arenile);
- Dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicati nel rapporto del 2° semestre 2021 (referiti però ad immobili ad uso residenziale e commerciale, non essendo disponibili dati relativi alla destinazione dell'immobile oggetto di stima).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene di applicare un valore unitario di **€/mq. 550,00.**

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:

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Magazzino	Sup. reale lorda	39,65	1,00	39,65
TOTALE				Mq. 39,65

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Magazzino	Mq. 39,65	€/mq. 550,00	€ 21.807,50	1000/1000	€ 21.807,50
TOTALE LOTTO					€ 21.807,50

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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:

€ 2.180,75

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.000,00

La presente relazione si compone di pagine 11 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.
- 2.1 Documentazione fotografica lotto 2.
- 2.2 Documentazione catastale lotto 2.
- 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2.
- 3 Estratti di nascita e di matrimonio.

Rimini, 30.09.2022

Il Perito

Geom. Luca Saccinto

[firmato digitalmente]