



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

xxx
contro
xxx

N. Gen. Rep. **000286/16**

Giudice Dr. ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Avvocato Romina Vaccarini**

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



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Rimini Via Carlini n. 9
Lotto 1**

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 con diritto di accrescimento di autorimessa sita in Rimini/RN, Via Carlini n. 7-9.

L'autorimessa, situata al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 22,85**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 85 mappale 1310 subalterno 16, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, posto al piano S1, - rendita: 94,82.

Coerenze: Subalterni 6-50-52 della Particella 2417.

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:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni, dalla quale si evince ulteriore iscrizione n. 1834 del 01/08/2017 (vedi allegato 1.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxx xxx in regime di comunione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 4).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, immobile situato in zona con presenza di traffico Moderato, in adiacenza a parco che collega con il centro di Rimini.
Caratteristiche zona limitrofe:	prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Riccione, Bellaria Igea Marina, Santarcangelo di R.
Collegamenti pubblici:	la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud. (4 km circa) stazione ferroviaria (2 km circa) ed aeroporto (6 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con materiale dell'esecutato e dei comproprietari.

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:**

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxxxx, in data 13/03/2014 al n. 582,
trascritto a Rimini in data 14/03/2014 ai nn. 503

importo ipoteca: 500.000

importo capitale: 484.935,09

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 14/03/2014 al n. 625, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 590

importo ipoteca: 1.660.491,14

importo capitale: 742.184,46

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 14/03/2014 al n. 625/1, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 591

importo ipoteca: 1.457.815,54

importo capitale: 1.457.815,54

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 04/04/2014 al n. 794, trascritto a Rimini in data 15/04/2014 ai nn. 751

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 04/04/2014 al n. 794/1, trascritto a Rimini in data 30/04/2014 ai nn. 867

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 29/01/2015 al n. 275/2015, trascritto a Rimini in data 05/02/2015 ai nn. 249

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 498.863,66

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 07/02/2015 al n. 304/2015, trascritto a Rimini in data 13/02/2015 ai nn. 312

importo ipoteca: 650.000,00

importo capitale: 511.010,92

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 24/02/2015 al n. 453/2015, trascritto a Rimini in data 13/03/2015 ai nn. 529

importo ipoteca: 350.000,00

importo capitale: 326.850,32

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data xxx/xxx/xxx al n. 3036, trascritto a Rimini in data 13/08/2015 ai nn. 1923

importo ipoteca: 290.000,00

importo capitale: 495.328,87

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Ravenna a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 03/07/2017 al n. 895/2017, trascritto a Rimini in data 01/08/2017 ai nn. 1834

importo ipoteca: 30.000,00

importo capitale: 23.709,18

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 13/10/2016 al n. 3848/2016 trascritto a Rimini in data 24/10/2016 al n. 8809

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro preventivo a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 21/10/2016 al n. 345/2015 trascritto a Rimini in data 28/10/2016 al n. 8952.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 73.289,56**, di cui € 71.089,56 per diritti e imposte ed € 2.200,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

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

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 1.660.491,14	€ 8.302,46	€ 94,00	€ 8.396,46
Ipoteca giudiziale	€ 1.457.815,54	€ 7.289,08	€ 94,00	€ 7.383,08
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 650.000,00	€ 3.250,00	€ 94,00	€ 3.344,00
Ipoteca giudiziale	€ 350.000,00	€ 1.750,00	€ 94,00	€ 1.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 290.000,00	€ 1.450,00	€ 94,00	€ 1.544,00
Ipoteca giudiziale	€ 30.000,00	€ 150,00	€ 94,00	€ 244,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 71.089,56
Onorari	N° formalità	11	€ 200,00	€ 2.200,00
				€ 73.289,56

NOTA BENE: **non è possibile cancellare il Decreto di sequestro preventivo sopra indicato.**

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 10/10/2017 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Spostamento pareti divisorie confinanti con altre unità immobiliari, comportante aumento di superficie;
- 2- Lieve maggiore altezza apertura esterna;

Relativamente alle difformità di cui ai punti 1-2, le stesse potranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004.

Oneri e spese tecniche SCIA in Sanatoria: € 5.000,00.

Oneri totali: **€ 5.000,00.**

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.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- La verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende la parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2 Conformità catastale:

L'immobile non risulta essere catastalmente conforme per le modifiche indicate al precedente paragrafo, che hanno comportato un aumento della consistenza.

I costi per l'aggiornamento catastale ammontano a € 200,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza di onorari e € 50,00 di diritti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

A seguito di richiesta scritta all'Amministratore Pro Tempore delle informazioni di cui sopra, lo scrivente non ha ancora ricevuto risposta in merito. Si possono stimare spese condominiali nell'ordine di € 150,00/annui.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxxxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il

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

xxx/xxx/xxx, usufruttuari generali in regime di comunione dei beni con diritto di accrescimento, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx nudo proprietario per 1/2, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx nudo proprietario per 1/2 dal 17/09/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio xxxxxx xxxxxx in data 17/09/1991 Rep. 10610 trascritto a Rimini in data 11/10/1991 al n. 6326.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1368/88 Concessione Edilizia 1368/88 del 02/02/1989 intestata a xxxxxx xxxxxx per costruzione di fabbricato denominato “unità d’intervento P1a” (riferito alle Particelle originarie 1309, 1310, 1322, 1199).

P.E. n. 126/91 Concessione Edilizia 126/91 del 26/02/1991 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx, variante a Concessione Edilizia 126/91.

P.E. n. 103/91 Abitabilità 103/91 del 29/06/1991 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx.

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

Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 con diritto di accrescimento relativo ad autorimessa sita in Rimini (Rn) Via Carlini nn. 7-9.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 06.04.2016, gli immobili sono identificati in AUC4, ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento (articolo 54 RUE).

Nel piano Strutturale Comunale (PSC) vigente approvato in data 06.04.2016, relativamente alla tavola PSC 3 (schema di assetto della mobilità e ambiti normativi) gli immobili ricadono in AUC_U - Ambiti urbani consolidati.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,85	1,00	22,85
TOTALE				22,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

tipologia: porta basculante materiale: alluminio, condizioni buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianto elettrico:

sottotraccia; è presente dichiarazione conformità impianto.

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Autorimessa	22,08	Ml. 1,56 – ml. 2,44	/	Sufficienti

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l’indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l’Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2016 e del Borsino Immobiliare. Dall’indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare stagnante a causa della domanda scarsa a fronte della abbondante offerta di immobili con caratteristiche simili.

Il rapporto del 2° semestre 2016 dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 1.200,00 ed € 1.500,00 al metroquadrato per autorimesse in zona corona urbana.

Il Borsino Immobiliare indica valori oscillanti tra € 925,00 ed € 1.157,00 al metroquadrato per autorimesse in zona corona urbana.
Ai fini della stima si è tenuto altresì conto della trascrizione relativa al Decreto di sequestro non cancellabile.
Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 1.000,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

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
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,85	1,00	22,85
TOTALE				22,85

Valore complessivo: Mq. 22,85 x €/mq. 1.000,00 = € 22.850,00

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00

Valore complessivo netto: € 17.850,00

8.4. Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile oggetto di stima non risulta essere comodamente divisibile.

8.5. Valore del diritto di usufrutto:

Il valore del diritto di usufrutto è stato calcolato sulla base di valori riferiti al 01.10.2017, in base ai seguenti dati:

- Età usufruttuario (anni compiuti): 73
- Valore usufrutto: 35%
- Calcolo: € 17.850,00 x 35% = € 6.247,50

VALORE USUFRUTTO INTERO: € 6.247,50

VALORE USUFRUTTO QUOTA 1/2: € 3.123,75

8.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima netto € 6.247,50

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

€ 624,75

8.7. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 5.622,75

8.8. Regime fiscale dell'immobile

La risposta al quesito necessita del ricorso ad apposito ausiliario, per il Quale si chiede autorizzazione alla S.V.

8.9. Stima del valore locativo

L'Om indica per la zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima Valori tra € 5,00 e € 6,50 al metroquadrato.

Tenuto altresì conto della zona e del contesto in cui l'immobile è situato si stima un canone di locazione pari a **€ 120,00/mese** (€ 1.440,00/anno).

Beni in Verucchio Via Marconi 18 Lotto 2

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 9/40 di proprietà di magazzino sito in Verucchio/RN, Via Marconi 18.

Il magazzino, situato al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 45,51**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 16 mappale 1520 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 34, posto al piano T, rendita: 80,07.

Coerenze: Subalterno 2 della Particella 1520, salvo altri.

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:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni.

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx xxxxxx in regime di comunione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 4).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico Verucchio, immobile situato in zona con presenza di traffico scarso.

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Rimini, Santarcangelo di R., Novafeltria

Collegamenti pubblici: la zona è scarsamente dotata di collegamenti pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con materiale dei comproprietari.

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:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di **xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx**, in data 13/03/2014 al n. 582, trascritto a Rimini in data 14/03/2014 ai nn. 503

importo ipoteca: 500.000

importo capitale: 484.935,09

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di **xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx**, in data 14/03/2014 al n. 625, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 590

importo ipoteca: 1.660.491,14

importo capitale: 742.184,46

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data
 14/03/2014 al n. 625/1, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 591

importo ipoteca: 1.457.815,54

importo capitale: 1.457.815,54

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data
 04/04/2014 al n. 794, trascritto a Rimini in data 15/04/2014 ai nn. 751

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data
 04/04/2014 al n. 794/1, trascritto a Rimini in data 30/04/2014 ai nn. 867

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data
 29/01/2015 al n. 275/2015, trascritto a Rimini in data 05/02/2015 ai nn. 249

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 498.863,66

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx
 xxxxxx, in data 07/02/2015 al n. 304/2015, trascritto a Rimini in data 13/02/2015 ai nn.
 312

importo ipoteca: 650.000,00

importo capitale: 511.010,92

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx
 xxxxxx, in data 24/02/2015 al n. 453/2015, trascritto a Rimini in data 13/03/2015 ai nn.
 529

importo ipoteca: 350.000,00

importo capitale: 326.850,32

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data 04/05/2015 al n. 531,
 trascritto a Rimini in data 22/06/2015 ai nn. 1351

importo ipoteca: 300.000,00

importo capitale: 482.634,05

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di
 xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data 03/08/2015 al n. 3036, trascritto
 a Rimini in data 13/08/2015 ai nn. 1923

importo ipoteca: 290.000,00

importo capitale: 495.328,87

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx
 xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data
 13/10/2016 al n. 3848/2016 trascritto a Rimini in data 24/10/2016 al n. 8809

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro preventivo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx
 xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 21/10/2016 al n. 345/2015 trascritto a
 Rimini in data 28/10/2016 al n. 8952.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 74.639,56**, di
 cui € 72.439,56 per diritti e imposte ed € 2.200,00 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 giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00

Publicazione 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 Corvatta
 Curatore Custode: Avvocato Romina Vaccarini
 Perito: Geom. Luca Saccinto

Ipoteca giudiziale	€ 1.660.491,14	€ 8.302,46	€ 94,00	€ 8.396,46
Ipoteca giudiziale	€ 1.457.815,54	€ 7.289,08	€ 94,00	€ 7.383,08
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 650.000,00	€ 3.250,00	€ 94,00	€ 3.344,00
Ipoteca giudiziale	€ 350.000,00	€ 1.750,00	€ 94,00	€ 1.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 300.000,00	€ 1.500,00	€ 94,00	€ 1.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 290.000,00	€ 1.450,00	€ 94,00	€ 1.544,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 72.439,56
Onorari	N° formalità	11	€ 200,00	€ 2.200,00
				€ 74.639,56

NOTA BENE: **non è possibile cancellare il Decreto di sequestro preventivo sopra indicato.**

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 10/10/2017 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale, non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Gli unici documenti che possono essere utili all'accertamento sull'epoca di realizzazione dell'immobile sono:

- Fotografie aeree, dove il fabbricato di cui fa parte l'immobile sembrerebbe essere presente alla data del 1969;
- Planimetria catastale del 1971 (allegato 2.2);
- Rogito di acquisto del 1969 dove viene specificato che viene venduta una "(...) piccola area di casa distrutta per eventi bellici (...)"; gli acquirenti si impegnavano a costruire il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima (allegato 2.4);
- Comunicazione del Comune di Verucchio, Ufficio Amministrazione Imposte di Consumo, datata 22/04/1965 avente come oggetto "Avviso di Accertamento della misurazione e classificazione di edifici in tutto o in parte nuovi"; nel suddetto accertamento il bene viene descritto con indicazione delle misure che sembrerebbero all'incirca coincidere con il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quest'ultimo documento si suppone pertanto che il fabbricato possa considerarsi antecedente al 1967, anche se le informazioni contrastano con quanto indicato nel rogito del 1969.

Sulla base della documentazione reperita **l'immobile non risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.**

La eventuale 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:

L'immobile non risulta essere catastalmente conforme in quanto viene indicata una consistenza inferiore a quella reale.

I costi per l'aggiornamento catastale ammontano a € 200,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza di onorari e € 50,00 di diritti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx proprietario per 9/40 di cui 1/40 in comunione

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

dei beni con xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxx/xxx/xxx proprietaria per 1/40 in comunione dei beni con xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx proprietario per 10/40, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx proprietario per 10/40, xxx xxx nato a xxx il xxx.xxx.xxx proprietario per 10/40. La quota di 2/40 ciascuno è pervenuta a seguito di Decreto di Trasferimento Tribunale di Rimini del 03/02/2009 Rep. 356, trascritto a Rimini al n. 1264 in data 13/02/2009. La quota di 8/40 ciascuno è pervenuta a seguito di successione legittima in morte di xxxxxx xxxxxx in data 25/04/1973.

6.2 Proprietari precedenti:

- xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxx/xxx/xxx usufruttuaria per 1/3 dal 25/04/1973 al 21/06/2004 a seguito di successione legittima in morte di xxxxxx xxxxxx in data 25/04/1973;
- xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx fino al 25/04/1973 in forza di atto di compravendita a firma Notaio xxxxxx xxxxxx in data 09/11/1957 rep. 4147/2479 trascritto a Forlì in data 28/11/1957 al n. 8345 e di atto di compravendita a firma Notaio xxxxxx xxxxxx xxxxxx in data 23/06/1969 rep. 3174/611 trascritto a Forlì in data 23/07/1969 al n. 7001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti.

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Quota di proprietà pari a 9/40 relativo a magazzino sito in Verucchio (Rn) Via Marconi n. 18.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 15/12/2010 con delibera c.c. n. 80 e successivamente modificato in data 05/02/2014 con delibera c.c. n. 3 (variante normative e cartografica), l'immobile è situato in zona centro storico (art. 51) e fa parte di categoria di intervento soggetto a ristrutturazione edilizia (art. 22); l'immobile viene identificato nella stessa zona anche nella Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottato in data 29/11/2016 con delibera c.c. n. 59.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Magazzino	Sup. reale lorda	45,51	1,00	45,51
TOTALE				45,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente materiale: legno, condizioni mediocri.

Impianto elettrico:

presente.

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Magazzino	37,13	Ml. 2,85	/	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, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2016 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare stagnante a causa della domanda scarsa.

Considerate le caratteristiche del bene ed il suo grado di vetustà, tenendo altresì conto

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

della trascrizione relativa al Decreto di sequestro non cancellabile e della non conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 500,00**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID. CORPO	SUP. CONV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Magazzino	Mq. 45,51	€/mq. 500,00	€ 22.755,00	1000/1000	€ 22.755,00
TOTALE LOTTO					€ 22.755,00

Valore intero: € 22.755,00.

Valore diritto e quota: € 5.119,88

8.4. Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile oggetto di stima non risulta essere comodamente divisibile.

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima netto

€ 22.755,00

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

€ 2.275,50

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.000,00

8.7. Regime fiscale dell'immobile

La risposta al quesito necessita del ricorso ad apposito ausiliario, per il Quale si chiede autorizzazione alla S.V.

8.8. Stima del valore locativo

Si stima un canone di locazione pari a **€ 100,00/mese** (€ 1200,00/anno).

Beni in Verucchio Via Foschi n. 22 Lotto 3

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di proprietà pari a 1/2 di appartamento ed autorimessa siti in Verucchio/RN, Via Foschi n. 22.

Abitazione composta al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, cantina, bagno e corte esclusiva, al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno e antibagno, al piano sottotetto da 3 vani ad uso ripostiglio; i tre piani sono collegati mediante scala interna.

Autorimessa al piano terra.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di **mq. 147,23**, mq. 83,05 di sottotetto, mq. 37,63 di corte esterna, mq. 18,87 di autorimessa.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) N. 01008-074874-2017, redatto e registrato dal sottoscritto in data 10/10/2017, valido fino al 10/10/2027, classifica l'abitazione in **classe G** (vedi allegato 5).

Identificato in catasto:

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

- fabbricati: foglio 16 mappale 999 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, posto ai piani T-1-2, - rendita: 416,26.
Coerenze: Subalterno 2 della Particella 999, Particelle 998-970-971.
- fabbricati: foglio 16 mappale 999 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, posto al piano T, - rendita: 29,83.
Coerenze: Subalterno 1 della Particella 999, Particelle 998-970-971.

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

La documentazione catastale è allegata al numero 3.2.

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:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni.

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx xxxxxx in regime di comunione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Collegamenti pubblici: la zona è scarsamente dotata di collegamenti pubblici.

Caratteristiche zona: centro storico Verucchio, immobile situato in zona con presenza di traffico scarso.

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Rimini, Santarcangelo di Romagna

Collegamenti pubblici: la zona è scarsamente dotata di collegamenti pubblici

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con dall'esecutato.

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:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data 13/03/2014 al n. 582, trascritto a Rimini in data 14/03/2014 ai nn. 503

importo ipoteca: 500.000

importo capitale: 484.935,09

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data 14/03/2014 al n. 625, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 590

importo ipoteca: 1.660.491,14

importo capitale: 742.184,46

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, in data 14/03/2014 al n. 625/1, trascritto a Rimini in data 25/03/2014 ai nn. 591

importo ipoteca: 1.457.815,54

importo capitale: 1.457.815,54

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXX XXXXXX, in data 04/04/2014 al n. 794, trascritto a Rimini in data 15/04/2014 ai nn. 751

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 04/04/2014 al n. 794/1, trascritto a Rimini in data 30/04/2014 ai nn. 867

importo ipoteca: 4.266.402,59

importo capitale: 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 29/01/2015 al n. 275/2015, trascritto a Rimini in data 05/02/2015 ai nn. 249

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 498.863,66

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 07/02/2015 al n. 304/2015, trascritto a Rimini in data 13/02/2015 ai nn. 312

importo ipoteca: 650.000,00

importo capitale: 511.010,92

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 24/02/2015 al n. 453/2015, trascritto a Rimini in data 13/03/2015 ai nn. 529

importo ipoteca: 350.000,00

importo capitale: 326.850,32

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini a favore di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, in data 03/08/2015 al n. 3036, trascritto a Rimini in data 13/08/2015 ai nn. 1923

importo ipoteca: 290.000,00

importo capitale: 495.328,87

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 13/10/2016 al n. 3848/2016 trascritto a Rimini in data 24/10/2016 al n. 8809

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro preventivo a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 21/10/2016 al n. 345/2015 trascritto a Rimini in data 28/10/2016 al n. 8952.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 72.845,56**, di cui € 70.845,56 per diritti e imposte ed € 2.000,00 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 giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 1.660.491,14	€ 8.302,46	€ 94,00	€ 8.396,46
Ipoteca giudiziale	€ 1.457.815,54	€ 7.289,08	€ 94,00	€ 7.383,08
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 4.266.402,59	€ 21.332,01	€ 94,00	€ 21.426,01
Ipoteca giudiziale	€ 500.000,00	€ 2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
Ipoteca giudiziale	€ 650.000,00	€ 3.250,00	€ 94,00	€ 3.344,00
Ipoteca giudiziale	€ 350.000,00	€ 1.750,00	€ 94,00	€ 1.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 290.000,00	€ 1.450,00	€ 94,00	€ 1.544,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 70.845,56

Onorari	N° formalità	10	€ 200,00	€ 2.000,00
				€ 72.845,56

NOTA BENE: **non è possibile cancellare il Decreto di sequestro preventivo sopra indicato.**

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 10/10/2017 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Maggiore spessore muri perimetrali;
- 2- Aumento superficie bagno appartamento piano terra e conseguente riduzione superficie autorimessa;
- 3- Realizzazione lucernario piano sottotetto;
- 4- Realizzazione bagno al piano sottotetto.

Relativamente alla difformità di cui al punto 1 la stessa potrebbe rientrare nella tolleranza prevista dall'art. 19bis L.r. 23/2004.

Relativamente alla difformità di cui al punto 3, la stessa potrà essere regolarizzata mediante presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004.

Relativamente alle difformità di cui ai punti 2-4, non potranno essere regolarizzate e pertanto occorrerà provvedere alla remissione in pristino.

Oneri e spese tecniche SCIA in Sanatoria: € 4.000,00.

Oneri remissione in pristino: € 2.000,00

Oneri totali: **€ 6.000,00.**

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.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

4.3.2 Conformità catastale:

Gli immobili non risultano essere catastalmente conforme per le modifiche indicate al precedente paragrafo.

I costi per l'aggiornamento catastale ammontano a € 500,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza di onorari e € 100,00 di diritti.

NOTA BENE: si rileva che l'accesso all'appartamento è sulla Via Foschi; la porzione della suddetta via risulta essere identificata con la Particella 971 e la Ditta intestataria della suddetta risultano essere le Sigg.re xxxxxx xxxxx, xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx xxxxxx.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxx/xxx/xxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxx/xxx/xxx proprietari per 1/2 ciascuno, per quanto riguarda la proprietà superficaria in forza di atto di assegnazione di alloggi cooperativi a firma di Notaio xxxxxx xxxxxx in data 14/06/1984 Rep. 17369/1608 trascritto a Rimini in data 09/07/1984 al n. 4063 e successivo atto di parziale rettifica e precisazione catastale autenticato dal Dott. xxxxxx xxxxxx in data 01.04.2006 rep. 35815 trascritto a Rimini il 02.05.2006 al n. 4704; per quanto riguarda la proprietà dell'area sottostante in forza di atto a firma di Notaio xxxxxx xxxxxx in data 30.04.2011 rep. 40697/9445 trascritto a Rimini il 27.05.2011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 14/80 Concessione Edilizia 14/80 del 29/03/1980 intestata a xxxxxx per costruzione di fabbricato civile abitazione (riferito alle Particelle originarie 805-811-666).

P.E. n. 127/83 Concessione Edilizia 127/83 del 10/11/1983 intestata a xxxxxx, variante a Concessione Edilizia 14/80.

P.E. n. 3/84 Abitabilità 3/84 del 25/02/1984 intestata a xxxxxx.

Descrizione appartamento ed autorimessa di cui al punto A

Quota di 1/2 di proprietà relativo ad appartamento ed autorimessa sito in Verucchio (Rn) Via Foschi n. 22.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 15/12/2010 con delibera c.c. n. 80 e successivamente modificato in data 05/02/2014 con delibera c.c. n. 3 (variante normative e cartografica), l'immobile è situato in zona centro storico (art. 51) e fa parte di categoria di intervento soggetto a ristrutturazione edilizia (art. 22); l'immobile viene identificato nella stessa zona anche nella Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottato in data 29/11/2016 con delibera c.c. n. 59.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Sup. abitativa	Sup. reale lorda	147,23	1,00	147,23
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	37,63	0,10	3,76
Sottotetto	Sup. reale lorda	83,05	0,35	29,06
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,87	0,50	9,44
TOTALE				189,49

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro doppio, condizioni buone.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica, condizioni: buone.

Pareti esterne ed interni:

in laterizio.

Impianto elettrico:

sottotraccia.

Impianto idrico:

sottotraccia.

Impianto riscaldamento:

sottotraccia; n.b. caldaia a condensazione installata nel 2011.

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Soggiorno-pranzo	22,88	Ml. 2,70	E	Buone
Cucina	11,95	Ml. 2,70	N-E	Buone
Vano scala- disimpegno P.t.	7,51	Ml. 2,70	/	Buone
Bagno	2,51	Ml. 2,70	S-O	Buone
Cantina	7,61	Ml. 2,70	S-O	Buone
Corte esclusiva	37,63	/	N-E	Buone
Camera	17,35	Ml. 2,70	E	Buone
Camera	17,73	Ml. 2,70	N-E	Buone
Camera	14,65	Ml. 2,70	S-O	Buone
Vano scala disimpegno p. 1	10,55	Ml. 2,70	/	Buone
Bagno + anti	8,20	Ml. 2,70	S-E	Buone
Vano scala dis. Sottotetto	6,17	Ml. 2,70	/	Buone
Soffitto	29,40	Ml. 0,45 – Ml. 1,88	E	Buone
Soffitto	22,58	Ml. 1,60 – Ml. 2,68	S-O	Buone
Servizio + centrale termica	5,57	Ml. 1,60 – Ml. 2,68	S-O	Buone
Autorimessa	16,15	Ml. 2,50	/	Buone

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

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

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2016 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare stagnante a causa della domanda scarsa a fronte della abbondante offerta di immobili con caratteristiche simili.

Il rapporto del 2° semestre 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 1.400,00 ed € 2.100,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, in zona Centro Storico Borgo.

Il Borsino Immobiliare indica valori oscillanti tra € 1.080,00 ed € 1.619,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo civile in zona Centro Storico Borgo.

Ai fini della stima si è tenuto altresì conto della trascrizione relativa al Decreto di sequestro non cancellabile.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 1.100,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

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
Sup. abitativa	Sup. reale lorda	147,23	1,00	147,23
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	37,63	0,10	3,76
Sottotetto	Sup. reale lorda	83,05	0,35	29,06
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,87	0,50	9,44
TOTALE				189,49

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione garage	Mq. 189,49	€/mq. 1.100,00	€ 208.439,00	1000/1000	€ 208.439,00
TOTALE LOTTO					€ 208.439,00

Valore intero: € 208.439,00.

Valore diritto e quota: € 104.219,50

8.4. Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile oggetto di stima non risulta essere comodamente divisibile.

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 6.000,00

Valore di stima netto

€ 202.439,00

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

€ 20.243,90

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 182.000,00

8.7. Regime fiscale dell'immobile

La risposta al quesito necessita del ricorso ad apposito ausiliario, per il Quale si chiede autorizzazione alla S.V.

8.8. Stima del valore locativo

L'Omi indica per la zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima Valori tra € 5,50 e € 8,00 al metroquadrato.

Tenuto conto della zona e del contesto in cui l'immobile è situato si stima un canone di locazione pari a **€ 1.000,00/mese** (€ 1.200,00/anno).

La presente relazione si compone di pagine 17 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 acquisto lotto 1;
- 2.1 Documentazione fotografica lotto 2;
- 2.2. Documentazione catastale lotto 2;
- 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2;
- 2.4 Documentazione varia lotto 2;
- 3.1 Documentazione fotografica lotto 3;
- 3.2 Documentazione catastale lotto 3;
- 3.3 Documentazione ipotecaria lotto 3;
- 3.4 Documentazione edilizia lotto 3;
- 3.5 Documentazione varia lotto 3;
- 4 Documentazione varia comune a tutti i lotti.

Rimini, 11.10.2017

Il Perito
Geom. Luca Saccinto