

Esecuzione Forzata N. 332/2017 e riunita N. 54/2019

\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*



**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**N. Gen. Rep. 332/2017 e riunita N. 54/2019**



**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Dott.ssa Elena Pinto**



**ELABORATO PERITALE**  
**Rev. 01**



*Tecnico incaricato: Geom. Mauro Balzi*

*iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 989*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.348*

*C.F. BLZMRA67L23H294P – P.IVA 02127760409*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62*

*telefono: 054122102 - cellulare: 3355400254*

*email: m.balzi@geometri.rimini.it – pec: mauro.balzi@geopec.it*



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dott.ssa Elena Pinto  
Perito: Geom. Mauro Balzi



**Beni in Coriano (RN) Via Ausa, 50, loc. Cerasolo Ausa  
Lotto 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile adibito a sala mostra in fabbricato in Comune di Coriano (Rimini), Via Ausa, 50, loc. Cerasolo Ausa (S.S.72 Rimini-San Marino). Trattasi di unità adibita a sala mostra e vendita disposta al piano strada, con terrazzi e corte pertinenziale allo stesso piano.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale con pannellature ed elementi di arredo fissi in cartongesso, uno spazio chiuso adibito ad ufficio, due w.c. con rispettivi antibagni, oltre ad un adiacente spazio sottotetto allo stato grezzo adibito a ripostiglio.

Il locale principale e i w.c. presentano altezze interne uniformi rispettivamente di ml.3,00 e ml.2,95, mentre il sottotetto ha un'altezza variabile fino ad un massimo di ml.2,15.

Esternamente l'unità comprende un terrazzo antistante la vetrina, un terrazzo sui lati destro e retro, parzialmente coperto da pergolato con tenda di altezza compresa tra ml.2,64 e ml.3,05, ed un'area cortilizia pertinenziale nel lato verso strada, perimetrata da recinzioni e adibita a parcheggio privato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte attraverso cancello scorrevole automatizzato in uso anche ad unità dell'immobile estranea alla procedura.

Alla data del sopralluogo il bene risultava fruibile, in insufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq.313,25, oltre alle superfici lorde di terrazzi (mq.118,68), sottotetto (mq.20,89 h>ml.1,50), corte pertinenziale e quota di proprietà non definita delle parti comuni. Superficie commerciale complessiva pari a **mq.357,00**.

Bene identificato al Catasto Fabbricati:

-intestato a \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (cf. \*\*\*\*\*), proprietà per 1/1, distinto in comune di Rimini al **foglio 2 mappale 573 subalterno 4**, categoria C/3, classe 2, consistenza 229 mq., superficie catastale totale 268 mq., piano 2, rendita €.520,38.

NB: L'indicazione del piano secondo in visura non è coerente con l'elenco dei subalterni ove riportato il piano terra.

Coerenze e confini: parti comuni, proprietà corpo unità sub. 28, salvo altri e come di fatto.

L'unità immobiliare in trattazione comprende il diritto per quota non definita di comproprietà sulle parti comuni (beni comuni non censibili) tra cui:

-sub. 13 – Corte comune al sub.4;

-sub. 27 – Corte comune a tutti i subalterni.

NB: La corte identificata al sub. 13, derivante dall'ex sub.7 soppresso con variazione al NCEU n.421v del 18/02/1992, essendo comune al solo sub.4, risulta di fatto corte esclusiva dell'unità in trattazione.

L'immobile è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Coriano (RN) al foglio 2, p.lla 573 - Ente Urbano di superficie catastale di mq. 2.607.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1977.

Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione.

La documentazione catastale è **allegata al n.2**.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà al momento del pignoramento.

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo stimatore attesta che **la documentazione ex art. 567 Cpc** presente all'interno dei fascicoli è **risultata idonea**

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

-planimetrie, elenco subalterni, elaborato di suddivisione dei subalterni, estratto di mappa, visure catastali storiche aggiornate (**allegato 2**);

-visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni, da cui **non sono emerse formalità**, successive i pignoramenti del 08/11/2017 e del 26/02/2019, rispettivamente trascritti a Rimini il 15/11/2017 e il 19/03/2019. (**allegato 3**)

-Estratti strumenti urbanistici (**allegato 4**).

## REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

La \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (RN) Via \*\*\*\*\* (cf. e P.IVA \*\*\*\*\*) costituita il \*\*\*\*\* ha forma giuridica di società in accomandita semplice. Si produce visura storica della società (**allegato 5**)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: artigianale / commerciale / produttiva, in aderenza all'alveo del torrente Ausa, assenza di parcheggi pubblici, viabilità con strada di scorrimento a doppia corsia di marcia, banchine laterali prive di marciapiedi.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola / residenziale  
i principali centri limitrofi sono (Km.): Bellaria Igea Marina (8,3), Coriano (8,5), Dogana di San Marino (4,2).  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: valle del fiume Marecchia; entroterra collinare  
le attrazioni storiche presenti sono: centri storici di Rimini, Santarcangelo di Rom., Verucchio, Repubblica di San Marino.

Collegamenti pubblici (Km.): aeroporto Rimini (12,5), stazione ferroviaria di Rimini (10,9), accesso autostrada A14-Rimini Sud (5,9), autobus (0,1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24/10/2018, l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo dalla debitrice.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini - rilasciata in data 27/11/2018 non ha evidenziato la presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso alla data del pignoramento (**allegato n.5**)

**N.B.:** Lo stimatore precisa come la suddetta attestazione dell'Agenzia delle Entrate faccia riferimento unicamente ai contratti registrati presso il suddetto ente.

## 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Servitù per elettrodotto interrato a favore di Enel derivante da atto di costituzione a firma Dr. Fernando Maria Pellicioni, notaio in Rimini, del 11/04/1991 rep. 59525, trascritto a Rimini in data 13/05/1991 ai nn. RP.3402 – RG.4518, relativa a fascia di terreno della lunghezza di ml.47 e larghezza di ml.2 parallela alla S.S. Rimini San Marino, insistente sull'area identificata all'epoca al C.T. al Fg.2 P.lla 574 (ora 573).

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 6)

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (terzi datori d'ipoteca) e \*\*\*\*\* (debitori non datori d'ipoteca), a firma di Dr. Parisio Alberto, notaio in Rimini, del 17/12/2007 rep. 35488/7168, iscritta a Rimini in data 19/12/2007 ai nn. RP. 5190 – RG. 21453.  
importo ipoteca: €. 880.000,00.  
importo capitale: €. 440.000,00.  
gravante su beni tra i quali all'unità negoziale 1 immobile in Coriano distinto al Catasto Fabbricati al Fg.2, p.lla 573, sub. 4.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

Formalità annotata di n. 1 annotazione del 31/10/2013 ai nn. RP.2926 – RG.13925 (modifica della durata del mutuo).

#### 4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, per atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 08/11/2017 al rep. 4455, trascritto a Rimini in data 15/11/2017 ai nn. RP.9324 – RG.15004.

-Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (oggi denominata \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*), per atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 26/02/2019 al rep. 590, trascritto a Rimini in data 19/03/2019 ai nn. RP.2542 – RG.4108.

**N.B.:** Il pignoramento corrisponde con i dati catastali dei beni.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1.223,00 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €623,00 per diritti e imposte ed €600,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50%	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 880.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
sommano				<b>€ 623,00</b>
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	<b>€ 600,00</b>
TOTALE				<b>€ 1.223,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità, in particolare per la conferma di esenzione delle ipoteche legali.

L'elenco aggiornato delle formalità al 10/07/2019, è allegato al n.3

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premesso che:

-per la DIA n.129/2009 del 07/04/2009 prot. n.4951 “Richiesta di sanzione amministrativa su opere eseguite abusivamente in difformità al precedente progetto n. 59/201 del 15/02/1986 e opere interne soggette a sanatoria...”, in data 15/06/2009 Prot. n.8552 l'Ufficio Edilizia Privata di Coriano ha inoltrato avviso di diniego in forza di verbale della Polizia di Stato riferito alla mancata autorizzazione dell'insegna;

-con DIA n.581/2009 del 17/12/2009 Prot. n.18387, è stata regolarizzata l'anzidetta insegna e da informazioni assunte presso Ufficio Edilizia comunale la pratica DIA n.129/2009 può essere definita.

Ciò premesso lo scrivente ha individuato le seguenti difformità sulla base della DIA in corso di definizione, sottolineando ad ogni modo la circostanza di aleatorietà derivante dall'attuale stato della pratica:

-parziale copertura del terrazzo lato destro mediante installazione di manufatto in legno coperto con telo impermeabile e adibito a deposito;

-accessibilità di vano sottotetto allo stato grezzo nei lati sinistro e retro;

Regolarizzabili mediante:

La parziale copertura del terrazzo e la fruibilità dello spazio sottotetto non risultano regolarizzabili.

Costi di regolarizzazione:

-realizzazione di opere di ripristino per rimozione copertura del terrazzo e chiusura accesso al vano sottotetto (importo indicato presunto) € 1.000,00;

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

-pratica di conformità edilizia ed agibilità sono stimabili indicativamente costi per diritti, spese tecniche, dichiarazioni impiantistiche, ecc. pari a € 5.000,00 circa, esclusi eventuali adeguamenti all'attualità non determinabili;  
per complessivo importo stimato di € 6.000,00

Quanto sopra è condizionato all'effettivo esito favorevole della DIA in sanatoria in fase di definizione. Di tale situazione di aleatorietà se n'è tenuto conto in sede di determinazione del giudizio di stima.

**NB.:** Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui ed informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche e operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o tecnici professionisti di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

#### 4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento di superficie dell'unità sul terrazzo fronte strada;
  - Ampliamento derivante da vano sottotetto sul lato sinistro e retro dell'unità;
  - variazioni delle aperture esterne e delle pareti interne;
  - Ampliamento derivante da tettoia/ pergolato coperto sul balcone lato destro;
- Anomala attribuzione di bene comune non censibile, corte censita al subalterno 13, attribuita in comunione al solo subalterno 4, pertanto di fatto una corte esclusiva;

**Tali situazioni non consentono all'attualità di attestare la conformità catastale del compendio in procedura.**

Regolarizzabili mediante:

Le difformità riscontrate risultano rilevanti ai fini catastali modificando consistenza e rendita dell'unità immobiliare, pertanto occorre presentare l'aggiornamento catastale mediante pratica di variazione al Catasto Fabbricati (DOCFA) relativamente ad una planimetria, oltre a elenco ed elaborato di suddivisione dei subalterni.

Costi di regolarizzazione:

-pratica Docfa Catasto Fabbricati: diritti € 50,00, onorario e spese tecniche € 700,00;  
per il complessivo importo di € 750,00.

**Lo scrivente procederà alla redazione della succitata variazione qualora il Giudice riterrà opportuno autorizzarne l'esecuzione.**

Gli importi indicati nell'ambito dei giudizi di conformità edilizia e di conformità catastale sono da intendersi di stima sommaria, con valore previsionale. Detti importi dovranno essere verificati dall'aggiudicatario preventivamente all'acquisto e/o all'atto dell'eventuale regolarizzazione con tecnici e ditte di fiducia.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo non risulta costituito il condominio.

Spese ordinarie annue condominiali indicative riferite all'unità in procedura: **Non determinabili**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e non corrisposte al momento della perizia, esercizio straordinario ancora in corso per la riqualificazione energetica del fabbricato, a carico dell'esecutato: **Non presenti.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non presenti.**

L'area pertinenziale recintata, antistante l'immobile e identificata con i subalterni 13 (BCNC comune al sub.4) e 28 (corte dell'unità abitativa ai piani superiori), è adibita come spazio di parcheggio privato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, proprietaria in quota di 1/1, dal 17/12/2007 ad oggi, in forza di atto di cessione di quote e partecipazioni sociali a firma Dr. Alberto Parisio, notaio in Rimini, del 17/12/2007 al rep.35489/7169, trascritto a Rimini in data 23/01/2008 ai nn. RP.595 – RG.959, riferito a beni immobili identificati in Coriano (RN) al Catasto Fabbricati al Fig.2, p.lla 573, sub. 4.

## 6.2 Precedenti proprietari:

\*\*\*\*\* proprietaria per quota di 1/1, dal 02/02/2006 al 17/12/2007, in forza di atto di cessione di quote e modifiche a firma Dr. Alberto Parisio, notaio in Rimi, del 02/02/2006 rep.27637/3777, trascritto a Rimini in data 07/03/2006 ai nn. RP.2644 – RG.4506, riferito a beni tra i quali immobile in Coriano Via Ausa 50, distinto al Catasto Fabbricati al Fig.2, p.lla 573, sub.4, edificato su terreno distinto al Catasto Terreni al Fig.2, p.lle 572, 573 e 574;

\*\*\*\*\* proprietaria per quota di 1/1, dal 31/10/1997 al 02/02/2006, in forza di verbale di assemblea straordinaria totalitaria a firma Dr. Mauro Plescia, notaio in Rimini, del 31/10/1997 rep.12025/2846, trascritto a Rimini in data 10/02/1999 ai nn. RP.938 – RG.1459, riferito a bene immobile in Coriano Via Ausa 50, distinto al Catasto Fabbricati al Fig.2, p.lla 573, sub.4, edificato su terreno distinto al Catasto Terreni al Fig.2, p.lle 572, 573 e 574;

\*\*\*\*\* proprietaria per quota di 1/1, da data antecedente il ventennio al 31/10/1997, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Antonio Maria Ioli, notaio in Rimi, del 31/12/1987 rep.8161/1093, trascritto a Rimini in data 08/01/1988 ai nn. RP.183 – RG.225, riferito a beni tra i quali immobile in Coriano Via Ausa 50, distinto al Catasto Fabbricati al Fig.2, p.lla 573, sub.4, edificato su terreno distinto al Catasto Terreni al Fig.2, p.lle 572, 573 e 574;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Fabbricato edificato in epoca prebellica;

-C.E. Prog. 468 del 20/06/1977 Prot. 2344 – costruzione di fabbricato artigianale e civile abitazione, rilasciata a nome \*\*\*\*\*;

-Istanza di condono edilizio L.47/85 presentata il 30/04/1986 Prot. 4165 (condono n. 137/b e n.182/b) da \*\*\*\*\* per aumento cubatura in difformità riferito ai piani seminterrati (non pertinenti l'unità in procedura) e non ancora definiti;

-C.E. Prog. 59/201 del 15/02/1985 Prot. 4048 – rinnovo di concessione edilizia per lavori di finitura interna ed estetica a fabbricato grezzo destinazione artigianale rilasciata a nome \*\*\*\*\*

-C.E. Prog. 34/396 del 15/10/1988 Prot. 4927 – cambio di destinazione per i piani seminterrato e piano rialzato..., insediamento alberghiero rilasciato a nome immobiliare aurora di \*\*\*\*\*  
\*\*\*, riferito a unità immobiliari del fabbricato estranee alla procedura (sub.1 e sub.2), ma richiamato nell'Autorizzazione di Abitabilità del 30/12/1988 Reg. n.51, rilasciata a nome \*\*\*\*\*  
\*\*\*, ove inclusa la mostra al piano primo in ditta \*\*\*\*\*

-Art.26 L.47/85 del 10/09/1988 Prot. 9356 a nome \*\*\*\*\* per opere interne ai piani 2° e 3° consistenti nella *“costruzione di pareti e spostamento di altre al fine di rendere più funzionale la mostra al 2° piano e ... Adeguamento dei servizi tecnologici.”*

-D.I.A. n.129/2009 del 07/04/2009 Prot. 4951 per *“richiesta di sanzione amministrativa su opere eseguite abusivamente in difformità al prec. Progetto n.59/201 del 15/02/1986 e opere interne soggette a sanatoria”* a nome \*\*\*\*\*

per la quale l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Coriano, in forza di verbale della Polizia di Stato riferito all'insegna dell'attività, in data 15/06/2009 Prot. 8552 ha trasmesso avviso di prossimo diniego. Successivamente con DIA n.581/2009 del 17/12/2009 Prot. 18387 l'insegna è stata regolarizzata e l'anzidetta DIA n.129/2009 risulta in corso di definizione.

**NB:** Informazioni assunte all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Coriano hanno evidenziato come non ci siano condizioni di contrarietà alla definizione della pratica.

## 8. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

Nell'ambito dell'incarico peritale per l'immobile in trattazione è stato depositato l'Attestato di Prestazione Energetica in data 02/01/2019 al n.04226-000121-2019, valido fino al 02/01/2029, con indicazione di **Classe Energetica “E”**, indice EP tot = 348,82 kWh/mq./anno. (allegato 5).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

Descrizione **sala mostra** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità ad uso sala mostra al piano strada in fabbricato in Comune di Coriano (Rimini), Via Ausa 50, località Cerasolo Ausa.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale '97 – testo unico coordinato – 2014 approvato con delibera di G.P. n.154 del 29/07/2003 e ss.mm.ii., l'immobile è inserito nella zona “D.1: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale” -tavola P.Z.7 -Cerasolo Ausa- con riferimento nelle norme tecniche di attuazione all'art. 54, soggetto per l'area di edificazione a vincolo derivante da zone di tutela dei corsi d'acqua (tavola P.S.A.1), zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (tavola A.09), vincolo di fasce di rispetto stradale (tavola P.S.Z.1).

**NB:** Le succitate indicazioni fanno riferimento esclusivamente alla lettura degli strumenti urbanistici comunali vigenti approvati e/o adottati, non dando atto di eventuali vincoli e/o prescrizioni limitative derivanti da normative sovraordinate.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:*

struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, condizioni visivamente sufficienti.

*Copertura:*

struttura in pannelli coibentati con falde in rilevante pendenza, condizioni: insufficienti. Sono riscontrabili infiltrazioni all'interno dei locali.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: varia, ad anta a battente e scorrevoli, materiale: telaio in metallo senza taglio termico e vetro camera o vetro singolo, condizioni: insufficienti. Protezioni: assenti.

*Infissi interni:*

Porta vetrina in metallo e vetro, condizioni: insufficienti.  
tipologia: apertura ad anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: insufficienti;

*Pareti:*

Pareti esterne: muratura in laterizio intonacato al civile, privo di tinteggiatura, condizioni: insufficienti.

Pareti divisorie interne: muratura in laterizio e/o tramezze in laterizio leggero forato, rivestite con intonaco al civile. Divisori, rivestimenti e allestimenti nella sala mostra eseguiti con cartongesso.

Superfici interne tinteggiate a tempera liscia, condizioni: insufficienti.

Si riscontrano localizzati deterioramenti delle superfici interne riconducibili ad infiltrazioni.

Superfici pareti al vano sottotetto allo stato grezzo prive di intonaco.

*Plafoni:*

materiale: intonaco al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: insufficienti.

*Pavim. interna:*

tipologia: piastrelle decorate in ceramica nella sala mostra, piastrelle monocromatiche in ceramica nei servizi, condizioni: insufficienti.

Zona ingresso principale / vetrina: pavimentazione in porfido squadrato da esterni, analogo a quello dell'adiacente terrazzo.

Vano sottotetto privo di pavimentazione.

*Rivestimento:*

Bagni: piastrelle in ceramica, condizioni: insufficienti.

*Terrazzo*

Terrazzo lato sx/retro con parapetto in muratura intonacata e tinteggiatura al quarzo con coprimumo in lamiera sagomata, pavimentazione in piastrelle di klinker, parziale copertura mediante struttura intelaiata in legno coperta da tenda impermeabile, condizioni: insufficienti. Installazione sul retro del manufatto di alloggiamento del generatore termico.

Terrazzo fronte strada privo di parapetto con pavimentazione in porfido squadrato, accessibile da rampe scale rivestite con lo stesso materiale, condizioni: insufficienti.

*Copertura*

Lamiera grecata a vista a rivestimento dei pannelli, lattennerie in lamiera verniciata, condizioni: insufficienti. La copertura dello spazio di accesso / vetrina è rivestita con guaina bituminosa ardesiata a vista.

Corte (BCNC sub.13)

superficie lastricata in asfalto, adibita a parcheggio privato, recinzione in muratura intonacata e ringhiera metallica, cancello carrabile ad apertura scorrevole automatizzata in uso all'unità in trattazione e all'appartamento soprastante (sub.28).

## Impianti:

Gas:

tipologia: internamente sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare, non reperibile la certificazione.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: visivamente ordinarie, conformità: da verificare, non reperibile la certificazione.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: visivamente ordinarie, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

Sanitario:

tipologia: accessori sanitari in porcellana smaltata con lavandino a mensola e vaso appoggiato a pavimento, cassette w.c. esterne in plastica, rubinetterie, condizioni: insufficienti, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

Termico:

Produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler ad alimentazione elettrica, marca Braun, installato internamente nei servizi.

tipologia: autonomo con generatore marca Ocean, modello Slim 26 pvi attivato nel 1997, installato esternamente sul terrazzo in apposito alloggiamento non coibentato, impianto di diffusione in radiatori a colonne in ghisa, conformità: da verificare, non reperita la certificazione. Alla data del sopralluogo l'impianto risultava disattivato.

Condizionamento:

assente.

UtENZE:

Acqua: autonomo.

Gas: autonomo

Elettricità: autonomo

Accessori: non presenti

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio.

destinazione	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
<b>Unità immobiliare sub. 4</b>							
Sala mostra	289,20	3,00	tutti lati	insufficiente	313,25	1,00	313,25
Anti	1,86	2,95	/	insufficiente			
w.c.	1,97	2,95	NE	insufficiente			
Anti	1,44	2,95	/	insufficiente			
w.c.	1,96	2,95	NE	insufficiente			
Sottotetto (h>ml.1,50)	20,70	var.	NO-SO	scarse	20,89	0,00	0,00
Sommano	317,13						
Terrazzo (in parte coperto)	95,54	2,64-3,05	NO-NE	insufficiente	99,45	0,25	24,86
Terrazzo fronte strada	19,23	/	E	insufficiente	19,23	0,25	4,81
Corte / parcheggio (*)	/	/	/	insufficienti	280 ca.	0,05	14,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE mq.</b>							<b>356,95</b>
<b>arrotondato mq.</b>							<b>357,00</b>

(\*) La superficie dell'area scoperta pertinenziale, solo parzialmente perimetrata in loco, è determinata in base alle rappresentazioni catastali (quadro dimostrativo).

La documentazione fotografica è all'**Allegato n.1.**Le planimetrie catastali dell'immobile sono all'**Allegato n.2.**Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile rilevato sono all'**Allegato n.4.**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

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

La presente valutazione viene svolta con il metodo di stima sintetico-comparativo, individuando i parametri di riferimento quali il prezzo medio di mercato di immobili comparabili, ubicati nella stessa zona ed assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni in oggetto, e la superficie commerciale determinata attraverso l'indicizzazione con coefficienti correttivi della superficie lorda rilevata direttamente dallo stimatore nello svolgimento del proprio incarico.

Le indagini del mercato immobiliare riscontrano una scarsa contrattazione per carenza di domanda di beni immobili con destinazione artigianale / sala mostra tipologicamente assimilabili, dovuta all'attuale fase di crisi economica ed alle difficoltà di accesso ai finanziamenti.

Per quanto esposto in relazione, tenuto conto della localizzazione, tipologia, insufficiente stato di manutenzione e di conservazione, qualità delle finiture, fruibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, alea derivante dallo stato di incertezza circa la possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, nonché dei valori medi desumibili da borsini immobiliari di riferimento, dalle pubblicazioni consultate, dalle indagini svolte presso agenzie ed operatori immobiliari operanti in zona, di precedenti stime effettuate in zona e per conoscenze dirette del mercato, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima un prezzo unitario di mercato di **€ 650,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale determinata in tabella esplicativa pari a **mq.357,00**.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Coriano, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dell'osservatorio immobiliare della F.I.A.I.P.

In forza delle limitate contrattazioni riscontrabili per beni immobili di tipologia assimilabile, lo scrivente nello svolgimento delle indagini commerciali ha necessariamente fatto riferimento anche ad immobili solo parzialmente comparabili, assumendo criteri di ragguaglio a compensazione di quelle diverse caratteristiche riscontrabili.

Il Borsino Immobiliare non rileva valori utili per immobili per tale tipologia.

Il rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre 2018, rileva per immobili produttivi (capannoni tipici) in Coriano, Fascia/zona - Suburbana/Frazioni-", in uno stato conservativo normale, dei valori unitari compresi tra €.485 e €.700 al mq.

Il rapporto dell'osservatorio F.I.A.I.P. anno 2017 non rileva valori utili per tale tipologia d'uso.

**8.3 Valutazione corpi****Unità immobiliare adibita a sala mostra al piano terra.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata in riferimento ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Sala mostra</b>	mq. 357,00	€. 650,00	€. 232.050,00	<b>€. 232.050,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica / ripristino: **€. 6.000,00**

**Valore di stima netto € 226.050,00**

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*



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

€. 22.605,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: €. 203.445,00

Arr. €. 203.000,00



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dott.ssa Elena Pinto  
Perito: Geom. Mauro Balzi

**Beni in Rimini strada privata traversa di Via Sant'Aquilina, 1f.  
Lotto 02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile seminterrato adibito a civile abitazione e deposito in Comune di Rimini, strada privata traversa di Via Sant'Aquilina, 1f.

Trattasi di fabbricato unifamiliare costituito da appartamento disposto su unico piano (seminterrato), suddiviso in vani di conformazione regolare, adibiti a soggiorno, cucina-pranzo, camere, w.c., bagno e disimpegno, di altezza netta uniforme di ml.2,85, con portico coperto da tenda di forma rettangolare ed altezza netta di ml.2,95, non legittimato.

In aderenza verso strada è presente un vano deposito a servizio dell'abitazione non legittimato, ricavato dalla copertura della rampa scivolo, con piano di calpestio inclinato ed altezze interne disomogenee, variabili da ml.2,40 e ml.3,30 circa.

Sul retro in aderenza al corpo fabbrica principale è presente un vano ad uso cantina, non legittimato, completamente interrato e di altezza interna di ml.2,00.

L'immobile è edificato su area cortilizia pertinenziale dal profilo altimetrico in pendenza, perimetrata da recinzioni in muretti e/o rete metallica ed accessi pedonali e carrabili prospicienti la strada d'accesso. Nella corte, in parte pavimentata e in parte a verde, è presente un manufatto isolato in legno e metallo di rilevanti dimensioni, non legittimato.

L'accesso avviene da strada privata non lastricata in asfalto, in pessime condizioni al limite della fruibilità, connessa alla viabilità pubblica.

L'abitazione e accessori appaiono fruibili, in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete la parte abitativa ed insufficienti gli accessori (deposito, cantina e manufatto esterno).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq.122,63, oltre alla superficie di accessori non legittimati ed area cortilizia. Superficie commerciale complessiva pari a **mq.172,00**.

Il compendio risulta così identificato al Catasto Fabbricati in Rimini al:

**-foglio 116 mappale 119 subalterno 2 (unità abitativa)**, z.c. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq., rendita €475,14, dati derivati da variazione per ampliamento del 06/12/2011 prot. RN0175755 in atti dal 06/12/2011, intestato a \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**-foglio 116 mappale 119 subalterno 3 (deposito)**, z.c. 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq., superficie catastale totale 91 mq., rendita €146,42, dati derivati da denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 06/12/2011, prot. RN0175760 in atti dal 06/12/2011, intestato a \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Coerenze e confini: strada privata, proprietà corpo immobili p.lle 118, 204,102, 101, 2 e 138, salvo altri e come di fatto.

Le unità immobiliari complessivamente comprendono il diritto di proprietà sul bene comune non censibile -corte- comune a tutti i sub. identificato al **foglio 116, mappale 119, subalterno 4**.

L'immobile è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Rimini al foglio 116, p.la 119 - Ente Urbano di superficie catastale di mq. 2.738.

NB.: Nella mappa catastale la rappresentazione della particella 119 comprende la striscia di strada privata in servitù.

L'edificio originario è stato oggetto di istanza di sanatoria edilizia con indicazione della realizzazione nel 1982.

Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione.

La documentazione catastale è **allegata al n.2**.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà al momento del pignoramento.

---

Quanto al quesito 1, di cui all'incarico, lo stimatore attesta che:

**-con riferimento alla procedura RGE 332/2017 la documentazione ex art. 567 Cpc in fascicolo non è risultata idonea**, in quanto l'atto di pignoramento del 08/11/2017 e trascrizione del 15/11/2017 fanno riferimento all'immobile identificato in Rimini al Catasto Fabbricati al foglio 116, p.la 119, sub. 1 e al Catasto Terreni al foglio 116, p.la 119, come da titolo di Contratto di Mutuo Fondiario del 17/12/2007, non rilevando che **in data 06/12/2011** con variazioni di aggiornamento catastale è stato **soppresso il subalterno 1 e costituiti i subalterni 2 (abitazione), 3 (deposito) e 4 (corte comune)**. La certificazione notarile ventennale del

11/12/2017 agli atti rileva come l'attuale subalterno 2 derivi da variazione del subalterno 1, senza menzionare i restanti subalterni presenti sull'area pignorata dallo stesso derivati, costituiti per successivamente alla data di stipula del titolo e non indicati in pignoramento;

**-con riferimento alla procedura riunita RGE 54/2019 la documentazione ex art. 567 Cpc in fascicolo è risultata idonea**

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- planimetrie, elenco subalterni, elaborato di suddivisione dei subalterni, estratto di mappa, visure catastali storiche aggiornate (**allegato 2**);
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni, da cui non sono emerse formalità, dopo il pignoramento alla data del 08/11/2017, trascritto a Rimini il 15/11/2017. (**allegato 3**)
- Estratti strumenti urbanistici (**allegato 4**).

## REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

La debitrice risulta coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Si producono estratti dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio (**allegato 5**).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola, a traffico limitato ai residenti, capacità di parcheggio nulla, viabilità costituita da strada privata non asfaltata e in pessime condizioni, connessa alla Via Sant'Aquilina.  
la zona non è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'approvvigionamento del gas avviene attraverso cisterna GPL interrata nell'area cortilizia di proprietà.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole in pendici collinari  
i principali centri limitrofi sono (Km.): Rimini (4,0), San Marino (7,0), Riccione (12,5).  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale balneare, valle del fiume Marecchia;  
le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico cittadino, centri storici di Santarcangelo di Rom., Verucchio, Repubblica di San Marino.

Collegamenti pubblici (Km.): aeroporto Rimini (10,6), stazione ferroviaria di Rimini (6,2), accesso autostrada A14-Rimini Sud (3,0), area portuale (9,1), autobus (0,4).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 29/10/2018, il compendio immobiliare in oggetto risultava occupato dalla debitrice e famigliari, senza titolo.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini - rilasciata in data 27/11/2018 non ha evidenziato la presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso alla data del pignoramento (**allegato n.5**)

**N.B.:** Lo stimatore precisa come la suddetta attestazione dell'Agenzia delle Entrate faccia riferimento unicamente ai contratti registrati presso il suddetto ente.

## 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Servitù perpetua incondizionata derivante da atto di compravendita a firma Dr. Alberto Settimio Belluzzi, notaio in San Marino, del 21/12/1981 rep.2929, con deposito di atto estero a firma Dr. Rosa Menale, notaio in Rimini, del 13/05/1982 rep.31703/3393, trascritto a Rimini in data 21/05/1982 all'art.270, per striscia di terreno di ml.2,50 di larghezza che, in abbinamento a striscia di egual misura sul terreno adiacente, forma la strada di accesso in favore degli appezzamenti adiacenti.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 6)****4.2.1. Iscrizioni:**

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (terzi datori d'ipoteca) e \*\*\*\*\* (debitori non datori d'ipoteca), a firma di Dr. Parisio Alberto, notaio in Rimini, del 17/12/2007 rep. 35488/7168, iscritta a Rimini in data 19/12/2007 ai nn. RP. 5190 – RG. 21453.  
importo ipoteca: €. 880.000,00.  
importo capitale: €. 440.000,00.  
gravante su beni tra i quali all'unità negoziale 2 su immobile in Rimini distinto al Catasto Fabbricati al Fg.116, p.lla 119, sub. 1 e al Catasto Terreni al Fg.116, p.lla 119.  
Formalità annotata di n. 1 annotazione del 31/10/2013 ai nn. RP.2926 – RG.13925 (modifica della durata del mutuo).

**4.2.2. Pignoramenti:**

-Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , per atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 08/11/2017 al rep. 4455, trascritto a Rimini in data 15/11/2017 ai nn. RP.9324 – RG.15004.

**N.B.: Il pignoramento non corrisponde con i dati catastali dei beni.**

-Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (oggi denominata \*\*\*\*\* ) e \*\*\*\*\* , per atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 26/02/2019 al rep. 590, trascritto a Rimini in data 19/03/2019 ai nn. RP.2542 – RG.4108.

**N.B.: Il pignoramento corrisponde con i dati catastali dei beni.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.1.223,00 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.623,00 per diritti e imposte ed €.600,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50%	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€. 880.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
sommano				<b>€ 623,00</b>
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	<b>€ 600,00</b>
TOTALE				<b>€ 1.223,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità, in particolare per la conferma di esenzione delle ipoteche legali.

L'elenco aggiornato delle formalità al 10/07/2019, è allegato al n.3

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

Premesso che:

-in data 26/01/2009 Prot. n.13410 il Comune di Rimini –Ufficio Condonò- comunicava la **non accoglibilità** dell'istanza di condono edilizio per la legittimazione di opere abusive consistenti in "trasformazione di locale deposito in civile abitazione mediante opere interne",

-in data 17/06/2009 prot. 98379 l'ufficio controlli edilizi del Comune di Rimini comunicava l'avvio al procedimento ai sensi della legge n.241/1990 e ss.mm.ii. relativamente alla Pratica Amministrativa Reg. n.8342/1341;

-in data 03/07/2009 prot. 113830 risulta depositato un ricorso a tutt'oggi non definito.

Lo stimatore ha individuato, dall'esame degli atti autorizzati rilasciati e quelli per i quali è pendente un ricorso, le seguenti difformità:

- realizzazione abusiva di deposito derivante dalla copertura, tamponamento e modifica della rampa scivolo;
- realizzazione abusiva di vano interrato adibito a cantina;
- realizzazione abusiva di portico con copertura impermeabile;
- realizzazione abusiva di manufatto esterno isolato in legno e metallo;
- modifiche dell'assetto altimetrico del terreno circostante l'immobile mediante terrazzamenti, recinzioni con cordoli in c.a. e realizzazione di aree pavimentate;
- modifiche delle aperture esterne, della suddivisione ed utilizzo dei vani, ecc.;
- mancato rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione naturale in alcuni vani.

Regolarizzabili mediante:

Le difformità per realizzazione abusiva di deposito, cantina interrata, portico e manufatto esterno non risultano regolarizzabili, pertanto occorrerà disporre opere di rimozione e ripristino dei luoghi.

Il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali abitativi non è regolarizzabile, occorrerà quindi ripristinare una destinazione compatibile dei vani ovvero eseguire opere di adeguamento, se possibile.

Le difformità presenti nel corpo fabbrica originario sono regolarizzabili con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004.

**NB:** La regolarizzazione delle difformità presenti nel corpo fabbrica principale è condizionata all'esito positivo del ricorso al giudizio di "non ammissibilità" espresso dal competente ufficio comunale in relazione all'istanza di sanatoria. Nell'eventualità che l'esito del ricorso fosse negativo, occorrerà provvedere al ripristino della destinazione legittimata di deposito attrezzi, attraverso opere di adeguamento all'attualità non determinabili.

Costi di regolarizzazione:

Per opere di rimozione dei manufatti abusivi, chiusura dell'interrato adibito a cantina e ripristino morfologia dell'area è stimabile un importo presunto di €.5.000,00.

Per pratica edilizia SCIA in sanatoria: sanzioni, diritti, oblazioni, onorari, ecc. (importo presunto) di €.6.500,00.

Per pratica edilizia di Segnalazione di Conformità Edilizia ed Agibilità (C.E.A.),diritti, onorari, ecc. (importo presunto) di €.3.000,00.

**Oneri totali (importo indicativo presunto): €.14.500,00.**

**NB.:** Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui ed informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche e operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o tecnici professionisti di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

**4.3.2 Conformità catastale:**

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali – si riscontra la non conformità catastale dei beni in forza delle seguenti difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate:

- assenza del vano interrato adibito a cantina;
- assenza del manufatto isolato esterno adibito a deposito;

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi



-mancata rappresentazione nella mappa catastale della strada in servitù;

Regolarizzabili mediante:

Trattasi di difformità per opere non urbanisticamente legittimabili incidenti sui parametri reddituali delle unità in procedura per la cui regolarizzazione catastale è necessario provvedere a:

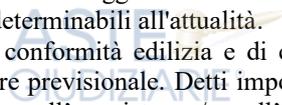
-deposito al Catasto Terreni di pratica di Tipo Mappale di aggiornamento (PREGEO) con costi di €. 107,00 per diritti e di €.800,00 per spese tecniche;

-deposito al Catasto Fabbricati di pratiche di aggiornamento di variazione e di costituzione di unità afferenti su ente urbano (DOCFA) per complessive n.2 unità immobiliari con aggiornamento dell'elenco e elaborato di suddivisione dei subalterni con costi di €.100,00 per diritti e di €.900,00 per spese tecniche;

per il complessivo importo stimato pari a €.1.907,00.  
**Lo scrivente procederà alla redazione della succitata variazione qualora il Giudice riterrà opportuno autorizzarne l'esecuzione.**

**NB.:** L'assegnatario a seguito dell'avvenuto ripristino e regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi dovrà provvedere all'aggiornamento catastale con costi per diritti e competenze tecniche non determinabili all'attualità.

Gli importi indicati nell'ambito dei giudizi di conformità edilizia e di conformità catastale sono da intendersi di stima sommaria, con valore previsionale. Detti importi dovranno essere verificati dall'aggiudicatario preventivamente all'acquisto e/o all'atto dell'eventuale regolarizzazione con tecnici e ditte di fiducia.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali indicative riferite all'unità in procedura: *Nessuna*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e non corrisposte al momento della perizia, esercizio straordinario ancora in corso per la riqualificazione energetica del fabbricato, a carico dell'esecutato: *Nessuna*.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*.

La strada privata di accesso all'immobile (traversa di Via Sant'Aquilina) alla data del sopralluogo è risultata priva di asfaltatura, sconnessa ed in condizioni di scarsa fruibilità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni per la piena proprietà in quota di 1/1, dal 19/11/1999 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Antonio Maria Ioli, notaio in Rimini, del 19/11/1999 al rep. 4354/789, trascritto a Rimini in data 30/11/1999 ai nn. RP.8769 – RG.13352, riferito a bene immobile identificato in Rimini (RN) al Catasto Fabbricati al Fg.116 p.lla 119.

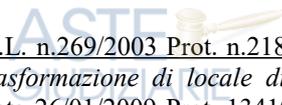
### 6.2 Precedenti proprietari:

\*\*\*\*\* coniugi in regime di comunione dei beni, proprietari dell'intero in quota indivisa di 1/2 ciascuno, da data anteriore al ventennio al 19/11/1999, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Alberto Settimio Belluzzi, notaio in Rimini, del 21/12/1981 al rep.2929 e verbale di deposito di atto estero a firma Dr. Rosa Menale, notaio in Rimini, del 13/05/1982 al rep.31703/3393, trascritto a Rimini in data 21/05/1982 all'art.2708, relativamente a beni immobili identificati in Rimini al Catasto Terreni al Fg.116 p.lla 119.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

-Concessione in sanatoria n.5064 del 22/05/1993 Prot. 17372 ai sensi del Capo IV della L.47/1985, rilasciato a nome \*\*\*\*\* per realizzazione di immobile con destinazione d'uso "*Funzione residenziale, accessorio in zona agricola*";

-Istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art.32 del D.L. n.269/2003 Prot. n.218884 del 09/12/2004 Reg. n.70890 presentata a nome \*\*\*\*\* per "*trasformazione di locale di deposito in civile abitazione mediante opere interne*", per la quale in data 26/01/2009 Prot. 13410 l'Ufficio Condono del Comune di Rimini comunicava la **non accogliibilità** e in data 17/06/2009 Prot. n.98379 l'Ufficio Amministrativo del Comune di Rimini trasmetteva comunicazione di avvio al procedimento ai sensi della L.241/1990 e ss.mm.ii. (Pratica Amm.va n.8342/1341). Avverso detti provvedimenti era



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi



presentato ricorso straordinario al Capo dello Stato comunicato ai preposti uffici comunali dei Controlli Edilizi e Condoni in data 26/06/2009 Prot. n.105700, per il quale non risulta documentato alcun pronunciamento a riguardo dell'esito presso gli archivi consultati;

## 8. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

Nell'ambito dell'incarico per l'unità abitativa al sub. 2 è stato depositato l'Attestato di Prestazione Energetica in data 02/01/2019 al n.04226-000065-2019, valido fino al 02/01/2029, con indicazione di **Classe Energetica "F"**, indice EP tot = 222,90 Kwh/mq./anno. **(allegato 5)**.  
Per l'unità a deposito al sub. 3 non è normativamente disposta la presentazione dell'attestazione di prestazione energetica

### Descrizione **immobile adibito a civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile adibito a civile abitazione e deposito al piano seminterrato in Comune di Rimini, strada privata traversa di Via Sant'Aquilina, 1f.

#### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n.15 del 15/03/2016, l'immobile è inserito nella zona "ARP-RUR Territorio rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico".  
Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera C.C. n.16 del 15/03/2016, l'immobile è inserito nella zona "ARP Ambiti di rilievo paesaggistico", con riferimento alla NTA Titolo II°, Capo 14, art.76, sottoposto a vincoli "VIN 1- scheda 05 "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "VIN 1 - scheda 12 "Aree soggette a vincolo paesaggistico da specifiche disposizioni", "VIN 2\_2 - scheda 27 Grado potenzialità archeologiche: Medio".

**NB:** Le succitate indicazioni fanno riferimento esclusivamente alla lettura degli strumenti urbanistici comunali vigenti approvati e/o adottati, non dando atto di eventuali vincoli e/o prescrizioni limitative derivanti da normative sovraordinate.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:* struttura portante in cemento armato , solai in latero-cemento, condizioni visivamente discrete.

*Copertura:* solaio piano in latero c.a. non praticabile, rivestito con guaina bituminosa impermeabilizzante, lattonerie in lamiera di rame, condizioni visivamente discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: apertura ad anta battente, materiale: telaio in metallo con vetro camera, condizioni: discrete. Protezioni: varie, tipologia, in parte, persiane a doghe con apertura ad anta battente o scorrevoli in metallo, in parte assenti. Inferiate metalliche installate in luce dell'apertura, condizioni: sufficienti. Alcune finestre sono provviste di sistema di apertura a vasistas automatizzato

*Infissi interni:* Banchine in pietra, condizioni: sufficienti.

*Pareti:* tipologia: apertura ad anta battente o scorrevole a scomparsa, materiale: porte in legno tamburato con cornici in legno, condizioni: discrete;

Pareti esterne: muratura in laterizio, intonacata al civile, priva di tinteggiatura, condizioni: sufficienti. Si ravvisano deterioramenti localizzati della finitura alla base riconducibili all'umidità per diretto contatto con il terreno

Pareti divisorie interne: muratura in laterizio forato leggero, rivestita con intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete.

*Plafoni:* materiale: intonaco al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete.

*Pavim. interna:* unità abitativa: piastrelle in ceramica e/o gres, condizioni: discrete.

*Rivestimento:* Bagni: piastrelle in ceramica e/o gres con fasce decorative, condizioni: discrete.

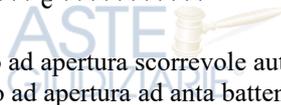
*Corte* Angolo cottura: piastrelle in ceramica e/o gres, condizioni: discrete.

Recinzioni in cordoli in c.a., muratura e rete metallica, percorsi carrabili e manovra principalmente rivestiti con elementi autobloccanti permeabili,

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi



cancello carrabile in metallo ad apertura scorrevole automatizzata, cancello pedonale in metallo ad apertura ad anta battente, muretti a secco in elementi prefabbricati in cemento per terrazzamenti, area a giardino in discrete condizioni con siepi, alberature e piante decorative e da frutto.

**Impianti:**

*Gas:*

tipologia: internamente sottotraccia, adduzione da cisterna GPL interrata nell'area cortilizia, condizioni: ordinarie, conformità: da verificare, non reperibile la certificazione.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione 220V, quadro elettrico con sistema salvavita, placche interruttori Btino, condizioni: ordinarie, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

*Citofonico:*

Sistema di aerazione meccanica per ricambio d'aria nei w.c. Videocitofono con monitor nel vano cucina, telecamera e punto chiamata in prossimità del cancello pedonale, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: ordinarie, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

*Sanitario:*

tipologia: accessori sanitari in ceramica smaltata di tipologia sospesa, cassetta w.c. ad incasso, box doccia, rubinetterie con miscelatore, condizioni: discrete, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

*Termico:*

tipologia: autonomo con generatore marca Immergas, installato in alloggiamento dedicato nel deposito adiacente al soggiorno, alimentato a gas GPL da cisterna, canna fumaria a tetto in acciaio, collettore AR, termostato di zona, sistema di diffusione mediante radiatori a colonne e termoarredi in acciaio, condizioni: discrete, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

*Condizionamento:*

diffusore split a parete nel soggiorno, con generatore esterno in copertura, conformità: da verificare, non reperita la certificazione.

**Accessori (non legittimati):**

*Portico*

Struttura a telaio in metallo in aderenza al corpo fabbrica principale, con sostegni verticali in profilati scatolari in metallo in appoggio su muretti laterali, copertura con telo impermeabile, canale di gronda e pluviale in lamiera di rame, chiusure laterali con telo plastico trasparente retraibile, pavimentazione interna in piastrelle, impianto di illuminazione.

*Deposito (sub.3)*

Struttura articolata a telai in metallo con sostegni verticali in profilati scatolari in metallo in appoggio su pareti in c.a. della rampa scivolo, copertura in pannelli coibentati di tipo "sandwich", gronde, scossaline e pluviali in lamiera di rame, fruibilità limitata da piano di calpestio in pendenza rivestito in parte in piastrelle di cemento ed in parte in elementi autobloccanti, impianto di illuminazione.

*Cantina interrata*

Struttura in aderenza al corpo fabbrica principale con pareti in c.a. controterra e sostegno centrale mediante putrelle di acciaio, copertura con solaio in latero c.a. non intonacato, accesso da apertura nella parete della rampa scivolo, pavimentazione in piastrelle di cemento, impianto di illuminazione.

*Manufatto esterno*

Struttura portante verticale in elementi metallici a sostegno di travi orizzontali di copertura in legno lamellare, copertura con telo impermeabile, tamponamenti laterali in pannelli di materiale plastico traslucido, calpestio in elementi autobloccanti, impianto di illuminazione.



La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio.

destinazione	Sup. netta	altezza	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
<b>Unità immobiliare SUB. 2 adibita ad abitazione</b>							
<b>Piano Seminterrato</b>							
Soggiorno	26,51	2,85	NO-SO	discrete	122,63	1,00	122,63
Cucina	20,77	2,85	SO-SE	discrete			
Camera	17,47	2,85	SE	discrete			
w.c.	4,89	2,85	NE-SE	discrete			
Rip. (adibito a camera)	9,78	2,85	NE	discrete			
Rip. (adibito a camera)	15,34	2,85	NO-NE	discrete			
Bagno	4,14	2,85	NO	discrete			
Disimpegno	3,42	2,85	/	discrete			
Sommano	102,32						
(**) Corte scoperta	2.487 ca.	/	tutti	sufficienti	2.487 ca.	0,02	49,74
<b>Accessori non regolarizzabili da rimuovere</b>							
(*) Portico	35,24	2,95	SE	sufficienti	38,49	/	/
(*) Deposito (sub.3)	82,16	2,40-3,30	NO-SO	insufficienti	90,83	/	/
(*) Cantina interrata	23,40	2,00	/	insufficienti	27,24	/	/
(*) Manufatto esterno	88,58	2,61-2,68	tutti	scarse	88,58	/	/
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE mq.</b>							<b>172,37</b>
<b>arrotondato mq.</b>							<b>172,00</b>

(\*) xxx: porzioni di fabbricato, vani e/o manufatti non legittimati e non regolarizzabili, per i quali dovrà prevedersi la rimozione, smontaggio e/o chiusura.

\*\* (corte....): la superficie dell'area cortilizia scoperta è determinata con riferimento alla superficie catastale indicata nelle visure e negli atti, dedotta la superficie coperta dal corpo fabbrica legittimato e la porzione esterna alle recinzioni adibita a strada in servitù.

La documentazione fotografica è all'**Allegato n.1.**

Le planimetrie catastali dell'immobile sono all'**Allegato n.2.**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile rilevato sono all'**Allegato n.4.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente valutazione viene svolta con il metodo di stima sintetico-comparativo, individuando i parametri di riferimento quali il prezzo medio di mercato di immobili comparabili, ubicati nella stessa zona ed assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni in oggetto, e la superficie commerciale determinata attraverso l'indicizzazione con coefficienti correttivi della superficie lorda rilevata direttamente dallo stimatore nello svolgimento del proprio incarico.

Le indagini del mercato immobiliare locale evidenziano una stagnazione delle trattative di compravendita di immobili residenziali tipologicamente assimilabili, dovuta all'attuale fase di crisi economica ed alle difficoltà di accesso ai finanziamenti.

L'aspetto peculiare che condiziona radicalmente il presente giudizio di stima è la condizione di aleatorietà derivante dall'incerta legittima destinazione dell'immobile in ragione dell'utilizzo abitativo dello stesso, del parere di non accoglibilità dell'istanza di condono finalizzata alla modifica di destinazione da deposito a civile abitazione e dal ricorso avverso a tale parere ancora non definito. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza penalizzante nella

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi

determinazione del prezzo unitario, applicando una riduzione percentuale al valore altrimenti deducibile in una condizioni di ordinarietà.

Per quanto esposto in relazione, tenuto conto della localizzazione, tipologia, complessivo discreto stato di manutenzione e di conservazione del corpo fabbrica principale e area cortilizia, fruibilità, accessibilità degli spazi, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, pessime condizioni della strada privata di accesso, nonché dei valori medi desumibili da borsini immobiliari di riferimento, dalle pubblicazioni consultate, dalle indagini svolte presso agenzie ed operatori immobiliari operanti in zona, di precedenti stime effettuate in zona e per conoscenze dirette del mercato locale, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima un prezzo unitario di mercato di **€. 750,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale determinata in tabella esplicativa di **mq.172,00**.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dell'osservatorio immobiliare della F.I.A.I.P.

Il rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre 2018, rileva per immobili residenziali in Rimini, Fascia/zona: "Extraurbana/zona agricola", di tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, dei valori unitari compresi tra €.1.700 e €.2.000 al mq.

Il rapporto dell'osservatorio F.I.A.I.P. anno 2017 rileva per immobili residenziali in zona limitrofa parametrabile (Grotta Rossa), in buono stato di conservazione, dei valori unitari variabili da €.1.400 a €.1.800 al mq.

## 8.3 Valutazione corpi

### Fabbricato adibito ad abitazione con corte.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata in riferimento ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato adibito ad abitazione con corte	mq. 172,00	€. 750,00	€. 129.000,00	<b>€. 129.000,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€. 14.500,00**

**Valore di stima netto €. 114.500,00**

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:

**€. 11.450,00**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: €. 103.050,00

**Arr. €. 103.000,00**

Relazione LOTTO 01 e LOTTO 02 REV.01 creata in data 10/07/2019

Assolto il proprio mandato lo scrivente Esperto ex art.568 c.p.c. deposita l'elaborato peritale in assolvimento all'incarico affidatogli restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott.ssa Elena Pinto

Perito: Geom. Mauro Balzi



Il perito

Geom. Mauro Balzi

La presente relazione si compone di pagine 20,  
oltre agli allegati di seguito elencati:

**ALLEGATI**

**LOTTO 01**

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica. (*INVARIATO*)
- ALLEGATO 2 Documentazione catastale: visure storiche aggiornate CF; planimetrie unità immobiliari; elenco ed elaborato di suddivisione dei subalterni; visure storiche aggiornate CT; estratto di mappa CT.
- ALLEGATO 3 Documentazione Agenzia del Territorio: visura aggiornata rilasciata dal Servizio Pubblicità Immobiliare.
- ALLEGATO 4 Documentazione edilizia: stralci ed estratti dei titoli autorizzativi; stralci cartografia e normative tecniche di attuazione della strumentazione urbanistica vigente; planimetria dello stato di fatto. (*INVARIATO*)
- ALLEGATO 5 Altra documentazione: documentazione Agenzia delle Entrate per verifica contratti registrati; visura storica della Camera di Commercio di Rimini; copia atto di proprietà; Attestato di Prestazione Energetica.

**LOTTO 02**

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica. (*INVARIATO*)
- ALLEGATO 2 Documentazione catastale: visure storiche aggiornate CF; planimetrie unità immobiliari; elenco ed elaborato di suddivisione dei subalterni; visure storiche aggiornate CT; estratto di mappa CT.
- ALLEGATO 3 Documentazione Agenzia del Territorio: visura aggiornata rilasciata dal Servizio Pubblicità Immobiliare.
- ALLEGATO 4 Documentazione edilizia: stralci ed estratti dei titoli autorizzativi; stralci cartografia e normative tecniche di attuazione della strumentazione urbanistica vigente; planimetria dello stato di fatto. (*INVARIATO*)
- ALLEGATO 5 Altra documentazione: attestazione Agenzia delle Entrate per verifica contratti registrati; estratto di nascita e di matrimonio; copia atto di proprietà; Attestato di Prestazione Energetica.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dott.ssa Elena Pinto  
Perito: Geom. Mauro Balzi

