

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

GUBER BANCA S.p.A.

(Procuratrice di BERENICE SPV S.r.l.)

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **43/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario Notaio **Giorgia Dondi**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T - P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Donatello n. 8
telefono: 0541 370615
cellulare: 335 331751
email: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Comune di BELLARIA IGEEA MARINA (RN)
Via Ciro Menotti n. 3/B
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano, del tipo "plurifamiliare", ad uso civile abitazione, sito in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), Via Ciro Menotti n. 3/B;

e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo al piano terra, oltre a mansarda comunicante internamente al piano sottotetto e rip./sottoscala al piano interrato, così suddivisi:

Piano primo

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, disimpegno, terrazzo e 2 balconi.

Piano sottotetto (mansarda)

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e 3 terrazzi (di cui uno in trincea con accesso a ripostiglio esterno).

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella ufficiale è locali accessori dell'abitazione (soffitta – ripostigli – lavanderia)

Piano terra

- Corte in uso esclusivo con partenza scala di accesso al piano primo ed arrivo scala dal piano interrato.

Piano interrato

- Ripostiglio/sottoscala, disimpegno per accesso all'autorimessa e partenza scala di accesso al piano terra.
- Autorimessa posta al piano interrato, costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'elaborato planimetrico-dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina in data 23.03.2015 al Prot. n. RN0010570; dal che si evince quanto segue:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Foglio 10, Particella 637, Sub. 8, Via Ciro Menotti, piani S1-T, B.C.N.C. AI SUB 2, 3 (RAMPA E SPAZIO MANOVRA);
- Foglio 10, Particella 637, Sub. 9, Via Ciro Menotti, piani T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 241, di cui circa m² 83 (abitazione), circa m² 67 (mansarda), circa m² 44 (terrazzi e balconi), circa m² 36 (autorimessa e rip./sottoscala al piano interrato) e circa m² 11 (corte in uso esclusivo).

Identificati al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 10, Particella 637, **subalterno 7**, VIA CIRO MENOTTI n. 3/B, piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 m² - escluse aree scoperte 111 m², rendita € 635,24.
Coerenze: Subalterni n.ri 5, 6 e 2.
- ✓ Foglio 10, Particella 637, **subalterno 2**, VIA CIRO MENOTTI n. 3, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale 30 m², rendita € 98,02.
Coerenze: Subalterni n.ri 3, 11 e 7.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 10, particella 637, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 721.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cesenatico in data 25.08.2021 La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio) è allegata al n. 5.

N.B.: come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita l'esecutato OMISSIS è deceduto a OMISSIS.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale, artigianale ed agricola, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone residenziale, artigianale ed agricola; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa km 1,5; le attrazioni storiche presenti sono: Santarcangelo di Romagna a circa km 11, Savignano sul Rubicone a circa km 10, Repubblica di San Marino a circa km 34 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 20, autobus di linea a circa m 700, autostrada a circa km 8, stazione ferroviaria a circa km 2,5, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2, superstrada a circa km 0,5, (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluoghi eseguiti il 29/10/2021 e il 08/11/2021 gli immobili sono risultati occupati come segue:

APPARTAMENTO al piano primo ed AUTORIMESSA

Occupati da OMISSIS, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 08/05/2020
- Registrato a Rimini del 13/05/2020 al N. 2805 Serie 3T
- Durata locazione dal 10/05/2020 al 09/05/2024 (anni 4)
- Canone di € 3.600,00 annui, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di uguale importo (€ 300,00 mensili) entro il giorno 15 di ogni mese.

Il canone annuo sarà aggiornato ogni anno di locazione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

MANSARDA al piano sottotetto

Occupata da OMISSIS, in qualità di moglie dell'esecutato, **senza titolo**.

Da verificare eventuale diritto di abitazione.

L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini, ha rilasciato attestazione con indicazione che “ *in merito alla richiesta della procedura RGE 43/2021 a carico di OMISSIS, invio copia dell'atto di locazione 2805 serie 3T del 2020 ancora in essere (scadenza maggio 2024) relativa ai cespiti indicati nella richiesta.* “. (Allegato al n. 5)

N.B.: si ribadisce che come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita l'esecutato OMISSIS è deceduto a OMISSIS.

(Allegato al n. 5)

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù:

A favore del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, esiste una servitù di fognatura attiva gravante sul limitrofo terreno distinto con la particella 69 (sessantanove), costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 cod. civ..

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A.** con sede in CESENA, c.f./p.iva 02626170407, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/2; **OMISSIS**, proprietà per 1/4 e **OMISSIS**, proprietà per 1/4;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Stefano Borrelli Notaio in Bellaria Igea Marina del 07/02/2006, Rep. n. 3993/1355, iscritta a Rimini il **21/02/2006** al **R.P. 916** e **R.G. 3544**.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 300.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Cesena – Corso Garibaldi 18.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Risultano n. 2 Annotazioni per **RESTRIZIONE DI BENI** e precisamente:

- ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2009, R.P. 1335 e R.G. 6278
 - ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2009, R.P. 1697 e R.G. 9037
- ma nessuna delle due ha per oggetto le unità immobiliari pignorate.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A.** con sede in CESENA, c.f./p.iva 02626170407, contro OMISSIS, proprietà per 1/1 e OMISSIS, debitore non datore di ipoteca;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Enrico Franciosi Notaio in Rimini del 11/02/2010, Rep. n. 149005/19624, iscritta a Rimini il **19/02/2010** al **R.P. 556** e R.G. 2580.

importo ipoteca: € 75.000,00

importo capitale: € 50.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in MILANO, c.f./p.iva 10003140968, contro OMISSIS, proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 25/02/2021, Rep. n. 464, trascritto a Rimini in data **08/04/2021** al **R.P. 3602** e R.G. 5109.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| Formalità | Importo | 0,005 | Diritto fisso | Costo totale |
|--------------------|--------------|-------|---------------|-----------------|
| ipoteca volontaria | € 600.000,00 | - | € 35,00 | € 35,00 |
| ipoteca volontaria | € 75.000,00 | - | € 35,00 | € 35,00 |
| pignoramento | - | - | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 364,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 12/01/2021, sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti il 29/10/2021 e il 08/11/2021, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO INTERRATO

- 1) Indicazione dimensioni interne di alcuni vani;
- 2) Indicazione dell'altezza interna netta;

PIANO PRIMO

- 3) Indicazione dimensioni interne di alcuni vani;
- 4) Realizzazione di porta interna di separazione tra il soggiorno e la scala di accesso al piano sottotetto;
- 5) Realizzazione di portoncino esterno, per l'ingresso diretto al piano sottotetto, dal pianerottolo della scala esterna;
- 6) Realizzazione di setto murario/canna fumaria sul balcone del soggiorno;

PIANO SOTTOTETTO

- 7) Indicazione dimensioni interne di alcuni vani;
- 8) Cambio d'uso di porzione del piano, da locali accessori (soffitta e rip./lavanderia) ad abitazione (soggiorno con angolo cottura, camera e bagno);
- 9) Aumento altezza interna variabile da circa 5 cm a circa 10 cm.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2) 3) e 7), rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 4), 5), 6) e 9) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie che potranno essere quantificate al momento della presentazione della pratica;
- la difformità di cui al punto 8) non risulta regolarizzabili, per cui dovrà essere ripristinato l'uso dei locali e lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico; la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**
- **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti il 29/10/2021 e il 08/11/2021, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO PRIMO

- 1) Realizzazione di porta interna di separazione tra il soggiorno e la scala di accesso al piano sottotetto;
- 2) Realizzazione di portoncino esterno, per l'ingresso diretto al piano sottotetto, dal pianerottolo della scala esterna;
- 3) Realizzazione di setto murario/canna fumaria sul balcone del soggiorno;

PIANO SOTTOTETTO

- 4) Cambio d'uso di porzione del piano, da locali accessori (soffitta e rip./lavanderia) ad abitazione (soggiorno con angolo cottura, camera e bagno).

In considerazione del fatto che:

- le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e)];

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- la difformità di cui al punto 4) riguarda solo un diverso uso di alcuni locali (non sanabile);

il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che non sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: ---

Condominio non costituito.

6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato risulta dotato di A.P.E.; con la seguente classificazione:

Classe Energetica "D" con $EP_{tot} = 103,02 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

Attestato N° 00328-057851-2013

Rilasciato il 01/08/2013 e valido fino al 01/08/2023

Copia dell'attestato è allegata al n. 5.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. Attuale proprietario:

Dal 26/06/2008 all'attualità:

OMISSIS, proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di divisione a firma del Dott. Rosa Menale Notaio in Rimini del 26.06.2008, Rep. 204688/17326, trascritto a Rimini il 02/07/2008 al R.P. 6234 e R.G. 10510;

relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina al Foglio 10, Particella 637, subalterni 2 e 7 (oggetto di pignoramento).

Si ribadisce che, come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita, l'esecutato OMISSIS è deceduto a OMISSIS.

7.2. Precedenti proprietari:

Dal 07/02/2006 al 26/06/2008:

OMISSIS, proprietà per 1/4; OMISSIS, proprietà per 1/4 e OMISSIS, proprietà per 1/2;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Stefano

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Borrelli Notaio in Bellaria Igea Marina del 07.02.2006, Rep. 3992/1354, trascritto a Rimini il 21/02/2006 ai R.P. 2129, 2130, 2131 e R.G. 3541, 3542, 3543.

relativamente agli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina al Foglio 10, Particella 82 ed al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 82, 626 e 627.

Al Catasto Terreni:

- con Tipo mappale del 17/12/2007 protocollo n. RN0212811 in atti dal 17/12/2007 (n. 212811.1/2007), la particella 82 è stata soppressa e creata la particella 637;
- con Tipo mappale del 29/02/2008 protocollo n. RN0036086 in atti dal 29/02/2008 (n. 36086.1/2008), le particelle 626 e 627 sono state sopprese ed unite alla particella 637.

Al Catasto Fabbricati:

- con DEMOLIZIONE TOTALE del 25/01/2008 protocollo n. RN0013986 in atti dal 25/01/2008 (n. 314.1/2008), la particella 82 è stata soppressa e creata la particella 637 (area urbana);
- con Variazione del 19/03/2008 protocollo n. RN0046612 in atti dal 19/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1738.1/2008), sono state accatastate, tra le altre, le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina al Foglio 10, Particella 637, subalterni 2 e 7 (oggetto di pignoramento).

Da ante ventennio (01/02/1999) al 07/02/2006:

OMISSIS, proprietà per 1/3, OMISSIS, proprietà per 1/3 e OMISSIS, proprietà per 1/3;

in forza di ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto conseguente al decesso di OMISSIS.

Relativamente agli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina al Foglio 10, Particella 82 ed al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 82 e 69.

Al Catasto Terreni:

- con Frazionamento del 13/09/2005 protocollo n. RN0084384 (n. 84384.1/2005), la particella 69 ha dato origine alla particella 626

Da ante ventennio (05/11/1982) al 01/02/1999:

OMISSIS, nuda proprietà per 1/3, OMISSIS, nuda proprietà per 1/3, OMISSIS, nuda proprietà per 1/3 e OMISSIS, usufrutto generale;

in forza di successione legittima in morte OMISSIS, deceduto il 05/11/1982, dichiarazione registrata a Rimini il 03/05/1983 al n. 83 – vol. 370, trascritta a Rimini il 23/11/1983 al R.P. 5367 e R.G. 7082, integrata con altra dichiarazione registrata al n. 46 – vol. 376, trascritta a Rimini il 11/04/1984 al R.P. 2375 e R.G. 3204, rettificata a sua volta con altra

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

dichiarazione registrata al n. 98 – vol. 412, trascritta a Rimini il 13/05/1987 al R.P. 2982 e R.G. 3917 nonché con altra dichiarazione registrata al n. 58 – vol. 424, trascritta a Rimini il 12/05/1988 al R.P. 2957 e R.G. 3993.

Relativamente agli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina al Foglio 10, Particella 82 ed al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 82 e 69.

Da ante ventennio (05/11/1982) al 07/02/2006:

OMISSIS, nuda proprietà per 1/3, OMISSIS, nuda proprietà per 1/3, OMISSIS, nuda proprietà per 1/3 e OMISSIS, usufrutto generale;

in forza di successione legittima in morte di OMISSIS, deceduto il 05/11/1982, dichiarazione registrata a Rimini il 03/05/1983 al n. 83 – vol. 370, trascritta a Rimini il 23/11/1983 al R.P. 5367 e R.G. 7082, integrata con altra dichiarazione registrata al n. 46 – vol. 376, trascritta a Rimini il 11/04/1984 al R.P. 2375 e R.G. 3204, rettificata a sua volta con altra dichiarazione registrata al n. 98 – vol. 412, trascritta a Rimini il 13/05/1987 al R.P. 2982 e R.G. 3917 nonché con altra dichiarazione registrata al n. 58 – vol. 424, trascritta a Rimini il 12/05/1988 al R.P. 2957 e R.G. 3993.

Relativamente all'immobile distinto nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 111.

Al Catasto Terreni:

- con Frazionamento del 13/09/2005 protocollo n. RN0084384 (n. 84384.1/2005), la particella 111 ha dato origine alla particella 627

8. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 95/2005 del 06/08/2005, per “costruzione di edificio ad uso civile abitazione previa demolizione di fabbricato esistente”, intestato a OMISSIS.

Prog. n. 201/2007 – Prot. n. 12984 del 15/02/2007, per “voltura del P.C. n. 95/2005”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. 37/2008 – Prot. n. 3455 del 07/02/2008, per “variante al P.C. n. 95/2005”, intestata a OMISSIS.

Abitabilità n. 37/2008 maturata per Silenzio Assenso il 23/02/2015 – Comunicazione di Fine Lavori e Richiesta Certificato di Conformità Edilizia Prot. n. 10268 del 12/04/2008, a nome OMISSIS.

Descrizione APPARTAMENTO e AUTORIMESSA di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano, del tipo “plurifamiliare”, ad uso civile abitazione, sito in Comune di Bellaria Igea Marina(RN), Via Ciro Menotti n. 3/B;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo al piano terra, oltre a mansarda comunicante internamente al piano sottotetto e rip./sottoscala al piano interrato, così suddivisi:

Piano primo

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, disimpegno, terrazzo e 2 balconi.

Piano sottotetto (mansarda)

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e 3 terrazzi (di cui uno in trincea con accesso a ripostiglio esterno).

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella ufficiale è locali accessori dell'abitazione (soffitta – ripostigli – lavanderia)

Piano terra

- Corte in uso esclusivo con partenza scala di accesso al piano primo ed arrivo scala dal piano interrato.

Piano interrato

- Ripostiglio/sottoscala, disimpegno per accesso all'autorimessa e partenza scala di accesso al piano terra.

- Autorimessa posta al piano interrato, costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'elaborato planimetrico-dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria Igea Marina in data 23.03.2015 al Prot. n. RN0010570;

dal che si evince quanto segue:

- Foglio 10, Particella 637, Sub. 8, Via Ciro Menotti, piani S1-T, B.C.N.C. AI SUB 2, 3 (RAMPA E SPAZIO MANOVRA);
- Foglio 10, Particella 637, Sub. 9, Via Ciro Menotti, piani T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE).

L'intestazione catastale non identifica la ditta effettivamente proprietaria in quanto l'esecutata XXXXXXXXXX

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

| Locali al piano interrato | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|---------------------------|--------------|---------|-------------|------------|
| Ripostiglio/sottoscala | 3,33 | 2,41 | - | al grezzo |
| Disimpegno | 3,11 | 2,41 | - | buone |
| Autorimessa | 26,49 | 2,41 | - | buone |
| Sommario | 32,93 | | | |

| Locali al piano terra | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|------------------------|--------------|---------|-------------|------------|
| Corte in uso esclusivo | 10,69 | - | W | buone |
| Sommario | 10,69 | | | |

| Locali al piano primo | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------------------|--------------|---------|-------------|------------|
| Soggiorno/pranzo con angolo cottura | 32,50 | 2,71 | W | buone |
| Terrazzo soggiorno | 16,22 | - | W | buone |
| Camera -1- | 14,40 | 2,71 | S | buone |
| Balcone | 3,58 | - | S | buone |
| Camera -2- | 13,23 | 2,71 | S/E | buone |
| Balcone | 3,58 | - | S/E | buone |
| Bagno | 5,56 | 2,71 | S/E | buone |
| Disimpegno | 2,90 | 2,71 | - | buone |
| Sommario | 91,97 | | | |

| Locale al piano sottotetto (terzo) | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|---|------------|-------------------|-------------|------------|
| Soffitta (Soggiorno-pranzo con angolo cottura) | 13,74 | da 1,71 a 2,86 | W | buone |
| Terrazzo | 4,27 | - | W | buone |
| Soffitta (Camera) | 15,40 | da 1,71 a 2,86 | S/E | buone |
| Ripostiglio | 11,64 | da 0,91 a 2,06 | W | buone |
| Terrazzo | 4,35 | - | S/W | buone |
| Rip./lavanderia (Bagno) | 8,44 | da 0,91 a 2,06 | W | buone |

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS

| | | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|-----|-------------|
| Disimpegno | 4,36 | da 2,06 a 2,86 | - | buone |
| Terrazzo | 10,02 | - | S/E | buone |
| Ripostiglio esterno | 2,70 | 1,35 media | - | sufficienti |
| Sommano | 74,92 | | | |
| TOTALE | 210,51 | | | |

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi/Cordoli: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
Scala esterna: tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
Scala interna: tipologia: a rampa singola, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.
Loggia: assente.
Terrazzo: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- Cancello pedonale comune:* assente.
Cancello pedonale privato: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone.
Cancello carrabile comune: tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: buone.
Cancello carrabile privato: assente.
Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: pvc con vetro-doppio, protezione: tapparelle avvolgibili in alluminio, accessori: -, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Manto di copertura:* materiale: tegole/coppi in laterizio, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile (probabile "cassa vuota"), rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres (soggiorno-pranzo con angolo cottura – bagno – disimpegno) e legno (camere da letto), condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: ferro ricoperto con pannelli, accessori: blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- Antenna comune:* tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Antifurto:* assente.
- Antincendio:* assente.
- Ascensore:* assente.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Condizionamento:* solo predisposizione.
- Diffusione:* assente.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Energia solare:* assente.
- Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Gas:* di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cottura, tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Termico:* tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'interno nella zona cottura, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Caratteristiche descrittive: MANSARDA PIANO SOTTOTETTO

Caratteristiche strutturali:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Fondazioni:</i> | non rilevabili. |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Travi/Cordoli:</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Solai:</i> | materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde inclinate, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone. |
| <i>Scala esterna:</i> | tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone. |
| <i>Scala interna:</i> | tipologia: a rampa singola, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone. |
| <i>Balcone:</i> | assente. |
| <i>Loggia:</i> | assente. |
| <i>Terrazzi:</i> | materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone. |

Componenti edilizie e costruttive: MANSARDA PIANO SOTTOTETTO

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Cancello pedonale comune:</i> | assente. |
| <i>Cancello pedonale privato:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone |
| <i>Cancello carrabile comune:</i> | tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: buone. |
| <i>Cancello carrabile privato:</i> | assente. |
| <i>Infissi esterni a tetto:</i> | tipologia: ante a battente, materiale: pvc con vetro-doppio, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone. |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: "Velux", materiale: legno e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone. |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. |
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: tegole/coppi in laterizio, condizioni: buone. |
| <i>Pareti esterne:</i> | materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile (probabile "cassa vuota"), rivestimento: intonaco tintecciato, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Esterna:</i> | materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle di ceramica/gres (soggiorno-pranzo con angolo cottura – ripostiglio - bagno – disimpegno) e legno (camera da letto), condizioni: buone. |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta a battente, materiale: ferro ricoperto con pannelli, accessori: blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: buone. |

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Impianti: MANSARDA PIANO SOTTOTETTO

Antenna comune: tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: solo predisposizione.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Gas: di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cottura, tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'interno nel ripostiglio, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Componenti edilizie e costruttive: AUTORIMESSA

Cancello pedonale comune: assente.

Cancello pedonale privato: assente.

Cancello carrabile comune: tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: buone.

Cancello carrabile privato: assente.

Infissi esterni: tipologia: "bocca di lupo", materiale: pvc con vetro-doppio, protezione: -, accessori: -, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
- Rivestimento:* assente.
- Portone di ingresso:* tipologia: "basculante", materiale: lamiera, accessori: automatizzata, condizioni: buone.

Impianti: AUTORIMESSA

- Antifurto:* assente.
- Ascensore:* assente.
- Condizionamento:* assente.
- Diffusione:* assente.
- Elettrico:* tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 4.3.1 – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Nella formulazione del valore al m² si è tenuto conto anche del vano scala privato esterno di accesso.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2021, da € 1.750 a € 2.350 al m² (abitazioni civili - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.369 a € 2.461 al m² (abitazioni di fascia media - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2018, da € 1.350 a € 1.800 al m² (abitazione - buono stato).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.600,00 / m²**.

9.3. Valutazione corpi**A. APPARTAMENTO e AUTORIMESSA**

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

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

| Composizione del bene | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---------------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione | 83,14 | 1,00 | 83,14 |
| Sottotetto | 67,06 | 0,70 | 46,94 |
| Balconi e Terrazzi | 44,12 | 0,30 | 13,24 |
| Corte in uso esclusivo | 10,69 | 0,10 | 1,07 |
| Autorimessa e vani al piano interrato | 36,22 | 0,50 | 18,11 |
| TOTALE | 241,23 | | 162,50 |

sulla base di un prezzo pari ad € 1.600,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo: € 260.000,00
- Valore complessivo intero: € 260.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € **260.000,00**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore complessivo intero | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| A. | Appartamento e Autorimessa | 241 | € 260.000,00 | € 260.000,00 |
| | TOTALE | 241 | € 260.000,00 | € 260.000,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 260.000,00

Riduzione del valore del 10% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 09/05/2024:

€ 26.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 23.400,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 211.000,00

Rimini, 17 gennaio 2022

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.F. appartamento
 - 2.2. visura C.F. autorimessa
 - 2.3. planimetria appartamento
 - 2.4. planimetria autorimessa
 - 2.5. quadro dimostrativo con elenco subalterni assegnati
 - 2.6. visura C.T.
 - 2.7. estratto di mappa C.T.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento elenco sintetico e formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. permesso di costruire n. 95/2005 del 06/08/2005
 - 4.2. voltura permesso di costruire - prog. n. 201/2007 – prot. n. 12984 del 15/02/2007
 - 4.3. D.I.A. 37/2008 – prot. n. 3455 del 07/02/2008 con stralcio progetto
 - 4.4. abitabilità n. 37/2008 maturata per silenzio assenso il 23/02/2015
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita
 - 5.3. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - 5.4. contratto di locazione
 - 5.5. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato
 - 5.6. A.P.E. - attestato di prestazione energetica



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

