

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 46/2023

Giudice: **Dr. CORVETTA MARIA CARLA**

Custode Giudiziario: **NOTAIO DONDI GIORGIA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Valloni Stefano**
iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014®
C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)*

*con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831
email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it*

Beni in Comune di RIMINI (RN)

VIA DEL BIANCOSPINO n. 58 - C.F.: Foglio 64, Part. 1081, Subb.23/24/36

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito in Rimini (RN), località Celle, Via Del Biancospino n. 58;
e precisamente:

- **ABITAZIONE (SUB.24)** posta al piano terra-primo-secondo/sottotetto con accesso da corte comune Sub.36 direttamente dalla Via Del Biancospino, con altezza interna al piano terra di 2.66 mt, di 2.73 mt al piano primo e al piano secondo/sottotetto con altezze pari a mt 0.26 (imposta)/mt 1.88 (in prossimità delle finestre) /mt 2.60 (colmo) mt, così suddivisa:

Accesso dal livello strada di Via Del Biancospino tramite corte Sub.36, in pendenza, per raggiungere l'ingresso dell'abitazione sito a un livello superiore; ingresso composto da soggiorno con piccolo balcone, cucina/pranzo con loggia che consente l'accesso alla corte Sub.36 sita sul retro, bagno e disimpegno per l'accesso alla scala interna di collegamento con il piano inferiore seminterrato ad uso garage.

Il piano primo è costituito da tre camere da letto e un bagno, oltre a disimpegno di collegamento, dal quale attraverso una scala a chiocciola è possibile salire al piano secondo/sottotetto attualmente ad uso camera.

- **AUTORIMESSA (SUB.23)** posto al piano seminterrato, così definita:
Accesso carrabile da corte comune Sub.36 direttamente dalla Via Del Biancospino, costituita da grande vano ad uso autorimessa, oltre a due locali, il primo sottoscala ad uso deposito, mentre il secondo un "vano tecnico" dove è collocata la caldaia; inoltre è possibile accedere al piano superiore dell'abitazione tramite una scala interna. Attualmente lo spazio usato come autorimessa, ingloba anche lo spazio "catastale" che era previsto per una cantina (come visibile dalla planimetria agli atti, allegata al n.2.1.6) collegata al subalterno dell'abitazione.

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB.36)** così suddiviso:

corte esterna sita al piano terra accessibile dalla Via Del Biancospino, comprensiva anche dello scivolo d'accesso al garage sito al piano seminterrato, ed ulteriore porzione di corte, sita sul retro accessibile dalla Via Dell'Edera.

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella legittimata è abitazione (per la porzione al piano terra e primo), mentre il piano secondo/sottotetto è ripostiglio.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 30/12/1988 al Prot. n. 2541N, si evince l'assegnazione, della corte esterna Sub.36 come bene comune non censibile (b.c.n.c.), alle unità immobiliari Subb.23-24 ad uso abitazione e garage.

Le unità immobiliari in oggetto, sviluppano una superficie lorda di circa 331 mq, di cui 112 mq ad uso abitazione, 8 mq di balcone, 51 mq servizi al piano secondo/sottotetto, 8 mq servizi al piano seminterrato, 48 mq di garage al piano seminterrato oltre a 104 mq di corte esterna.

Identificazione al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

OMISSIS, Proprietà 1/1

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 64, Particella 1081, Sub. **23**, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita € 145,02
Coerenze: Subalterni n.ri 21, 24, 36, distacco su Via Dell'Edera
- ✓ Foglio 64, Particella 1081, Sub. **24**, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano S1-T-1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 VANI, superficie catastale totale 148 mq, rendita € 783,21
Coerenze: Subalterni n.ri 22, 23, 36, distacco su Via Dell'Edera

Intestato:

BENE COMUNE NON CENSIBILE – Partita Speciale A

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 64, Particella 1081, Sub. **36**, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano T,
Bene comune non censibile Partita Speciale A (comune ai subb.23-24 come si evince dall'Elaborato Planimetrico in atti, allegato al n.2.1.7)
Coerenze: Subalterni n.ri 35, 23 e 24

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 64, particella 1081, qualità/classe Ente Urbano, superficie 2.992 mq.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta separato come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini (RN) in data 14/02/2024. La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio) è allegata alla presente al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (discreto), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare

(sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente) e vigili del fuoco (sufficiente).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa 2 Km (linea d'aria) e il Parco XXV Aprile a circa 350 mt; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di Rimini a circa km 2, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 35/40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini a circa km 10, autobus di linea a circa 50 mt, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa 2 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2, superstrada a circa 1 Km, tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo eseguito il giorno 06/03/2024, l'immobile è risultato occupato **OMISSIS** e figli, con titolo, in qualità di assegnataria dell'immobile a seguito di procedura di separazione consensuale, di cui alla procedura R.G.n.2886/2016 come da decreto di omologazione dal Tribunale di Rimini il 14/07/2016 Cron.11298/2016.

Copia del decreto è allegata al n.5.1.5.

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: Si riporta quanto indicato nella procedura di separazione consensuale, di cui alla procedura R.G.n.2886/2016. "... 2) I figli minori **OMISSIS** verranno affidati ad entrambi i genitori con collocazione preminente presso la madre, con la quale risiederanno nella casa familiare sita in Rimini Via Del Biancospino 58, di proprietà esclusiva del signor **OMISSIS N.B.**; Si evidenzia che il decreto di assegnazione della casa, non è stato trascritto e che è stato registrato in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca.

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

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

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: Convenzioni stipulate con il Comune di Rimini, con rogito Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 20/03/1981, rep.22150/2259, registrato a Rimini il 26/03/1981 al n.1874 e trascritto a Rimini il 16/05/1981 all'art.3800 ed il 29/05/1981 all'art.3411 e rogito Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 12/04/2001, rep.60986/9852, registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Rimini il 02/05/2001 al n.897/I e trascritto a Rimini il 12/05/2001 agli artt.3766, 3767, 3768.

4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **Nessuno**

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 Atto Notarile pubblico a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro **OMISSIS** Proprieta' 1/1 e contro **OMISSIS** Proprieta' 1/1

in forza di atto pubblico a firma del Notaio Guastamacchia del 13/12/2012, Rep. n. 248080/31335, iscritta a Rimini il 27/12/2012, registro particolare 2776, registro generale n.17171.

importo ipoteca: € 840.000,00

importo capitale: € 420.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN), Via XXIII Settembre n.63

La presente formalità colpisce anche altro soggetto e altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro **OMISSIS** Proprietà 1/1 e contro **OMISSIS** Proprietà 1/1

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini (RN) del 16/03/2023, Rep. n. 531, trascritto a Rimini (RN) in data 17/03/2023 al R.P. 2799 e R.G. 3994.

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 **€ 329,00** 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	€ 840.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

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.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 26/04/2024, 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, Mini-condono n.30679/1985, Sanatoria n.1130/1990, Art.26 n.436/2001, CIL n.1141/2013, CIL n.1329/2013 e lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (Subb. 23-24-36) site al piano seminterrato/terra/primo/secondo-sottotetto, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 06/03/2024, verificato che le quote esterne sono in "tolleranza" ai sensi della L.R.N.23/2004, sono emerse le seguenti difformità:

Piano Seminterrato:

- 1) Demolizione dei tramezzi che costituivano il locale cantina;
- 2) Formazione di nuovi tramezzi per chiusura del sottoscala e creazione di piccolo vano tecnico ove è posizionata la caldaia;
- 3) Presenza di piccola porzione di muratura in prossimità dell'apertura del garage;
- 4) Presenza di canna fumaria all'interno del locale in aderenza alla muratura esterna vicino alla finestra;
- 5) Realizzazione di controsoffitto;
- 6) Errata rappresentazione grafica della scala interna (che collega il piano seminterrato con il piano terra), in quanto mancano due gradini d'arrivo al piano seminterrato;
- 7) Lieve arretramento di porzione del muro perimetrale esterno di accesso al garage.

Piano Terra:

- 8) Errata rappresentazione grafica della scala interna (che collega il piano terra con il piano primo), la prima alzata è stata realizzata "a piè d'oca" anziché dritta (ossia perpendicolare alla muratura esterna);
- 9) Altezza interna inferiore al minimo di 2.70 mt (requisito igienico-sanitario minimo) a causa della posa del nuovo pavimento sopra quello esistente;
- 10) Diversa posizione del tramezzo d'ingresso al bagno;
- 11) Presenza di canna fumaria all'interno del bagno;
- 12) Presenza divisorio per "chiusura" della scala che porta al piano seminterrato;
- 13) Soletta della loggia su retro realizzata più piccola (è allineata con i setti portanti anziché sporgente verso l'esterno come da progetto precedente);
- 14) Errata rappresentazione del posizionamento e della forma della scaletta esterna sul retro per l'accesso al giardino sito a un livello inferiore;

Piano Primo:

- 15) Errata rappresentazione grafica della scala interna di collegamento fra i piani terra e primo (si presume sia quella originale dell'epoca di costruzione del fabbricato), mancano due gradini "a piè d'oca" all'arrivo del piano primo;
- 16) Errata rappresentazione grafica della scala interna a chiocciola (che collega il primo piano con il secondo/sottotetto) e della zona limitrofa;
- 17) Balcone fronte Via Del Biancospino più stretto;

Piano Secondo/Sottotetto

- 18) Utilizzo del vano ad uso camera, anziché ripostiglio;
- 19) Presenza di controsoffitto sopra la scala a chiocciola di sbarco al piano;
- 20) Presenza di parete per delimitazione spazio ad uso ripostiglio nella zona più bassa (H=1.27 ca sotto la copertura);
- 21) Presenza di setti murari;
- 22) Errata rappresentazione nella planimetria per mancanza delle finestrate verso Via Del Biancospino (come correttamente visibili nella sezione e nel prospetto).

Esterno

- 23) Mancata rappresentazione del cancello pedonale sul retro;

24) Presenza di cappotto termico dello spessore di circa 5 cm sulla facciata esterna lato Nord in prossimità di Via Dell'Edera, che occupa porzione del marciapiede pubblico;

25) Errata rappresentazione della corte esterna fronte Via Del Biancospino per l'assenza dei gradini necessari per superare il dislivello d'accesso e dell'aiuola a confine con l'altra proprietà.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 6), 7), 8), 13), 14), 15), 16), 17), 21), 22), 23) e 25) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 10), 11), 12), 19), 20) e 24) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, 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;
- n.b.: in particolare per la difformità di cui al punto 24) sarà necessario verificare con l'ufficio comunale per l'occupazione suolo pubblico la necessità o meno di un'autorizzazione specifica.
- la difformità di cui al punto 9) non è sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;
- la difformità di cui al punto 18) non è sanabile, per cui dovrà essere ripristinato l'uso e lo stato dei luoghi così come autorizzato;

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 all'unità immobiliare 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 (**subb.23-24**) del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 06/03/2024, sono emerse le difformità, già citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- la difformità citata all'art.4.3.1 di cui al punto 1), comporta necessariamente un aggiornamento catastale di entrambi i subalterni in quanto è avvenuta una modifica di sagoma delle unità stesse; il garage sub.23 ha inglobato la superficie ad uso cantina, già locale pertinenziale dell'abitazione sub.24;
- tutte le restanti difformità citate all'art.4.3.1. potranno essere corrette nell'aggiornamento delle nuove planimetrie come sopra citato.
- nella planimetria dell'autorimessa (sub.23) si ritiene più corretto eliminare la rappresentazione grafica dello scivolo in quanto inglobato nel sub.36 (b.c.n.c. da "cielo a terra") e di conseguenza precisare questo dettaglio nell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione per eseguire l'aggiornamento catastale per una spesa pari a Euro 800,00 oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate, pari ad Euro 100,00 (diritti catastali "docfa" di presentazione).

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: -----

RIF. Amministratore: CONDOMINIO NON COSTITUITO

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

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accreditamento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna, l'immobile pignorato, abitazione sub.24, risulta non dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre non è necessario per l'unità immobiliare sub.23 in quanto ad uso autorimessa.

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere eventualmente l'A.P.E. per una spesa pari a Euro 250,00+oneri di legge come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

Dal 22/06/2001 (ante ventennio) all'attualità:

OMISSIS, Proprietà 1/1, regime: bene personale

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Notaio Pelliccioni Fernando Maria in Rimini del 22/06/2001, Rep. 72062 / Racc. 12204, trascritto a Rimini il 10/07/2001 all'art.5187,

relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RIMINI (RN) al Foglio 64, Particella 1081, Subalterni 23 e 24 (oggetto di pignoramento).

7.2. Precedenti proprietari: ---

8. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) **Prog.n.1122/1980** per nuova costruzione di edificio di civile abitazione per 12 alloggi a schiera, area peep comprensorio III comparto in unità edilizia n.5 in ditta "OMISSIS";
- 2) **Prog.n.752/1981** variante al prog.n.1122/1980 in ditta "OMISSIS";
- 3) **Mini-condono n.30679/1985** (sanatoria per opere interne) in ditta "OMISSIS";
- 4) **Sanatoria n.1130/1990** (rif.: Condo edilizio L. 47/'85 Reg.n.27600/'85) in ditta "OMISSIS";
- 5) **Abitabilità n. 72/1990 in ditta "OMISSIS"**
- 6) **Art.26 n.436/2001** (denuncia di opere interne) in ditta **OMISSIS**
- 7) **CIL n.1141/2013** (opere su parti comuni, coibentazioni e nuovi lucernai) in ditta **OMISSIS** (delegato)
- 8) **CIL n.1329/2013** (variante alla CIL n.1141/2013, con comunicazione di mancata esecuzione dei lucernai) in ditta **OMISSIS** (delegato)

Descrizione **ABITAZIONE E AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione (casa a schiera) sito in Rimini (RN), località Celle, Via Del Biancospino n. 58;
e precisamente:

- **ABITAZIONE (SUB.24)** posta al piano terra-primo-secondo/sottotetto, così definita:
*accesso da corte comune (sub.36) con il garage direttamente dalla Via Del Biancospino, con altezza interna al piano terra di 2.66 mt, 2.73 mt al piano primo e al piano secondo/sottotetto con altezze pari a 0.26 /1.88/2.60mt, così suddivisa:
ingresso composto da soggiorno con piccolo balcone, cucina/pranzo con loggia che consente l'accesso alla corte comune (Sub. 36) sita sul retro, bagno e disimpegno per l'accesso alla scala interna di collegamento con il piano inferiore seminterrato ad uso garage; il piano primo è costituito da tre camere da letto e un bagno, oltre a disimpegno di collegamento, dal quale attraverso una scala a chiocciola è possibile salire al piano secondo/sottotetto usata attualmente a camera.*
- **AUTORIMESSA (SUB.23)** posto al piano seminterrato, così definita:
accesso carrabile da corte comune con l'abitazione (Sub.36) direttamente dalla Via Del Biancospino, costituita da unico vano ad uso autorimessa, oltre a due locali, il primo sottoscala ad uso deposito, mentre il secondo un ripostiglio dove è collocata la caldaia; inoltre è possibile accedere attraverso la scala interna al piano superiore ad uso abitazione.
- **BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB.36)** posto al piano terra, così definito:
corte esterna sita al piano terra accessibile dalla Via Del Biancospino, comprensiva anche dello scivolo d'accesso al garage sito al piano seminterrato, ed ulteriore porzione di corte, sita sul retro accessibile dalla Via Dell'Edera

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella legittimata è abitazione e autorimessa.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 30/12/1988 al Prot. n. 2541N, si evince l'assegnazione, della corte esterna Sub.36 come bene comune non censibile (b.c.n.c.), alle unità immobiliari Subb.23-24 ad uso abitazione e garage.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Abitazione	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
P.T., Soggiorno-pranzo	24.53	2.66	N/O	buone
P.T., Cucina	10.26	2.66	N/E	buone
P.T., Bagno	5.65	2.66	N/E	buone
P.T., Disimpegno	1.14	2.66	N/E	buone
P.T., Balcone fronte	2,95	---	N/O	buone
P.T., Loggia retro	5.72	2,72	N/E	buone
P.1, Bagno	4.73	2.73	N/O	buone
P.1, Disimpegno	4.02	2.73	N/E	buone
P.1, Camera	14.22	2.73	N/E	buone
P.1, Camera	16.39	2.73	N/O	buone
P.1, Camera	8.95	2.73	N/E	buone
P.1, Balcone fronte	4.16	---	N/O	buone
P.2, Camera (urbanisticamente Ripostiglio)	43.20	0.26/1.88/ 2.60	N/O	buone
P.S1, Garage	44.60	2.30/2.42	N/O	buone
P.S1, Rip. Caldaia	0.85	2.30	N/E	buone
P.S1, Rip. Sottoscala	4.19	2.22/0.15	N/E	buone
Corte esterna sul fronte	48.17	---	N/O	buone
Corte esterna sul retro	56.24	---	N/E	buone
Totale	299.96			

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 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., coibentazione, condizioni: buone.
Scala esterna: assente.
Balcone: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale comune:** assente
Cancello pedonale privato: Tipologia: una anta, apertura singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone
Cancello carrabile comune: assente.
Cancello carrabile privato: tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: buone
Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con camera, protezione: tapparelle, accessori: -, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: (cappotto termico solo parete lato Sud verso strada Via Dell'Edera), rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle in gres/porfido, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres in tutti i locali, 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:

- Antenna comune:** tipologia: terrestre centralizzato, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Ascensore: assente.
Citofonico: presente a chiamata, probabilmente originario.
Condizionamento: assente
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: non rilevabile

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 installata al piano seminterrato in apposito locale, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, 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, finiture 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.

La valutazione tiene conto, di una riduzione del valore dei beni pignorati, per l'assegnazione alla moglie (OMISSIS) dell'immobile oggetto di pignoramento e della collocazione dei figli (con età inferiore ai 25 anni) negli stessi immobili oggetto della perizia (vedi punto 2 dell'allegato 5.1.5); per il calcolo di tale riduzione, si utilizzano i parametri dell'usufrutto a termine mancando otto anni al raggiungimento del 25^o anno di età del figlio minore OMISSIS

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., servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, sono emersi i seguenti valori:

- 1) valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, fascia/zona: semicentrale/celle-cimitero-ferrovia ravenna da € 1.800 a € 2.600 al mq (abitazioni civili, stato conservativo normale);
- 2) valore rilevato sul sito internet "www.borsinoimmobiliare.it", da € 1.938 a € 2.320 al mq (zone semicentrale, abitazioni di fascia media in stabili di qualità nella media di zona);

3) osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 1.500 a € 2.000 al mq (abitazione, buono stato).

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima, sia pari ad **€ 2.000,00 / mq**.

9.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE CON GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO E CORTE AL PIANO TERRA

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

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

Composizione del bene	Superficie lorde	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione al P.T./P.1	111,87	1,00	111,87
Balconi	8,27	0,50	4,14
Servizi al P.2/sottotetto	50,82	0,65	33,03
Servizi al P.S1/sottoscala e vano caldaia	8,07	0,30	2,02
Garage al P.S1	47,86	0,50	23,93
Corte esterna (Sub.36)	104,41	0,10	10,44
TOTALE	331,30		185,83

sulla base di un prezzo pari ad € 2.000,00 / mq, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 371.660,00
- Valore complessivo intero:	€ 371.660,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 371.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Abitazione con garage	186	€ 371.660,00	€ 371.660,00
	TOTALE	186	€ 371.660,00	€ 371.660,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 371.660,00

Riduzione del valore per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia (stima sanzione e parcella del Tecnico): € 6.000,00

Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in ripristino dell'altezza originale di 2.70 mt per i locali soggiorno e cucina del piano terra: € 7.500,00

Riduzione del valore per assegnazione della casa familiare alla moglie per la collocazione dei figli con età inferiore ai 25 anni.

Valore della piena proprietà: € 371.660,00

Compimento del 25^a anno di età del figlio minore **OMISSIS** tra anni 8

Tasso di interesse legale: 2,50%

Valore della detrazione: € 66.621,17

Parziale

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.):

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 66.621,17
€ 291.538,83

€ 29.153,88

€ 262.000,00

Beni in Comune di RIMINI (RN)

VIALE CERVIGNANO DEL FRIULI N.6 - C.F.: Foglio 59, Part. 194, Subb.29-47

Lotto 2

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Rimini (RN), Viale Cervignano del Friuli n.6 e precisamente:

- **ABITAZIONE (SUB.47)** posta al piano secondo con accesso da ballatoio comune, altezza interna di 2,70 mt circa, così suddivisa:
Accesso dal piano terra tramite scala esterna e ballatoio comune, successivamente attraverso una scala interna, si accede all'abitazione, internamente costituita da ingresso, cucina-pranzo con annessa veranda, anti e bagno zona giorno, soggiorno con accesso alla grande terrazza, disimpegno che porta alla zona notte, costituita da un ripostiglio con annessa veranda, una camera da letto e un bagno.
- **CANTINA (SUB.29)** posto al piano seminterrato, così definito:
Accesso dal corsello esterno comune a tutte le unità immobiliari, costituito da un locale di forma rettangolare ad uso cantina, con possibilità d'accesso carrabile e finestra sulla parete frontistante l'accesso.

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella legittimata è abitazione (sub.47) e cantina (sub.29).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nella banca dati catastali non è stato trovato nessun elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni), tali aree si desumo dalla loro rappresentazione all'interno delle singole planimetrie catastali e precisamente corte fronte Via Cervignano del Friuli, porzione di corte esterna confinante con la Via Nervesa, scala esterna e ballatoio d'accesso alle unità, corsello di manovra carrabile.

Le unità immobiliari in oggetto, sviluppano una superficie lorda di circa 345 mq, di cui 101 mq ad uso abitazione, 215 mq di terrazza, 8 mq di balcone oltre a 21 mq di cantina al piano seminterrato.

Identificazione al **Catasto Fabbricati per entrambi i subb. 29 e 47:**

Intestati:

- **OMISSIS**, Proprietà 1000/1000

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 59, Particella 194, **Sub. 29**, Viale Cervignano del Friuli n.6, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita € 202,19
Coerenze: Corsello di manovra e scivolo in comune, Subb. n.ri 28 e 30
- ✓ Foglio 59, Particella 194, **Sub. 47**, Viale Bassano del Grappa n.22, Piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 109 mq, rendita € 762,70

Coerenze: Vano scale comune (senza n.ro di sub), lastrico solare comune (senza n.ro di sub), distacco su Viale Bassano del Grappa (lato Nord) e distacco su Via Nervesa della Battaglia (lato Sud)

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 59, particella 194, qualità/classe Ente Urbano, superficie 1596 mq.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta di stato libero come da Certificato di stato libero/Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rimini (RN) in data 14/02/2024. La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita) è allegata alla presente al n. 5.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a mano di 1 Km (linea d'aria) e il Parco XXV Aprile a circa 2 Km; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di Rimini a circa km 2, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 35/40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 10, autobus di linea entro i 150 mt, autostrada a circa km 7, stazione ferroviaria a circa 2 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 3, superstrada a circa 4 Km, tangenziale (assente), tram (assente).

STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo eseguito il 08/03/2024, l'immobile risultava occupato **OMISSIS**, in qualità di proprietaria.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, è emerso che relativamente agli immobili pignorati non esiste alcun contratto (vedi Allegato n. 5)

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: **Nessuna**
- 4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**
- 4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **Nessuno**

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 Atto Notarile pubblico a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro **OMISSIS** Proprietà 1/1 e contro **OMISSIS**, Proprietà 1/1 in forza di atto pubblico a firma del Notaio Guastamacchia del 13/12/2012, Rep. n. 248080/31335, iscritta a Rimini il 27/12/2012, registro particolare 2776, registro generale n.17171.

importo ipoteca: € 840.000,00

importo capitale: € 420.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN), Via XXIII Settembre n.63

La presente formalità colpisce anche altro soggetto e altri immobili.

Ipoteca volontaria (Non Attiva) derivante da Atto Notarile pubblico a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro **OMISSIS** Proprietà 1/1 in forza di atto pubblico a firma del Notaio Pelliccioni del 22/06/2006, Rep. n. 75086/13578, iscritta a Rimini il 16/01/2007, registro particolare 155, registro generale n.923

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 1770.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN), Frazione San Vito, Via Vilfredo Pareto n.1

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro **OMISSIS**, Proprietà 1/1 e contro **OMISSIS** Proprietà 1/1

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini (RN) del 16/03/2023, Rep. n. 531, trascritto a Rimini (RN) in data 17/03/2023 al R.P. 2799 e R.G. 3994.

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	€ 840.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 350.000,00	-	€ 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.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 26/04/2024, 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, in particolare Progetto n.668/1981, Progetto n.946/1983, Sanatoria n.311/1991, oltre all'Abitabilità n.1/1984, sono emerse le seguenti difformità, nell'abitazione **Sub.47**:

- 1) Mancata rappresentazione delle canne fumarie nella grande terrazza
- 2) Imprecisione nelle quote e negli elementi costruttivi/decorativi che costituiscono i "vuoti/modifica sagoma" nella grande terrazza della superficie calpestabile
- 3) Lieve imprecisione delle quote esterne
- 4) Presenza di controsoffitto zona cucina ad una altezza di mt 2,46
- 5) Presenza di controsoffitto zona disimpegno/cucina ad una altezza di mt 2,57
- 6) Presenza di controsoffitto zona soggiorno a diversi livelli (in prossimità dell'uscita verso la terrazza) per una altezza di mt 2,67/2,76
- 7) Tamponamento della terrazza lato nord con creazione di veranda accessibile dalla cucina
- 8) Tamponamento della terrazza lato nord con creazione di veranda accessibile dal ripostiglio della zona notte (ove è attualmente ubicata la caldaia)
- 9) Allargamento della portafinestra della cucina (lato nord) da circa 0.70 mt a 2.00 mt
- 10) Parziale tamponamento (parte inferiore) della portafinestra lato sud (direzione ravenna) che si affaccia sul balcone, divisa inoltre con due serramenti, che danno luce e aria, rispettivamente alla camera e al bagno

- 11) Presenza nicchia nella camera, sul muro esterno (fra le due finestre), con H=1,90 mt
- 12) Presenza di controsoffitto in camera ad una altezza di mt 2,58 ca (in aderenza alla parete confinante con il vano scale)
- 13) Trasformazione da finestra in portafinestra di porzione dell'apertura zona soggiorno per l'accesso alla terrazza lato est
- 14) Tamponamento di portafinestra nel soggiorno per l'accesso alla terrazza lato nord
- 15) Modifica alla distribuzione interna
- 16) Presenza di lucernaio nel vano ad uso ripostiglio della zona notte

N.B.: *Si fa presente che non è stato possibile visionare la pratica edilizia D.I.A. n.158/97 prot.n. 61416/C del 25/03/1997 (in cui è oggetto l'abitazione sub.47 di cui alla presente), in quanto durante l'accesso agli atti, la stessa non è stata trovata dai funzionari del Comune di Rimini; è stata "scoperta" dal sottoscritto durante il sopralluogo in **OMISSIS** ne conserva parte della medesima.*

Alla nuova richiesta di accesso agli atti, il Comune non è stato in grado di farmi visionare la detta pratica, in quanto in possesso della società esterna che ha in appalto la digitalizzazione. Da recenti comunicazioni ricevute dai funzionari comunali, si ritiene pressochè impossibile, la visione di detta pratica, entro la scadenza della consegna della presente perizia.

Questa premessa per giustificare la presenza, nell'elenco di cui sopra, di "possibili" difformità, che probabilmente sono state autorizzate con la D.I.A. n.158/97; il sottoscritto ha basato la sua analisi confrontando la documentazione ufficiale consegnata dal Comune di Rimini, con la situazione rilevata durante il sopralluogo.

Si resta disponibile ad aggiornare/modificare tale elenco, nel momento in cui si verrà in possesso della documentazione inserita all'interno della citata D.I.A. n.158/97.

Sub.29 Cantina: Conforme

NOTA/PRECISAZIONI: L'unità immobiliare, nei progetti sopra citati, è stata legittimata, ottenendo anche l'abitabilità, come "CANTINA" ed in effetti, al momento del sopralluogo era utilizzata come sgombero/ripostiglio; la grande apertura d'accesso, larga quanto il locale, caratteristica tipica delle autorimesse è stata autorizzata con le dimensioni esistenti, nei titoli edilizi citati.

Nella normativa urbanistica, non c'è alcuna differenza fra cantina e autorimessa, perché entrambe sono servizi, ossia superficie accessoria; nel caso in cui si voglia avere "ufficialmente" la destinazione dell'unità ad uso autorimessa, si ritiene, probabilmente, che sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia per cambio d'uso senza opere.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

Rif.: Sub.47 abitazione

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.

- le difformità di cui ai punti 5), 6), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, 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;
- le difformità di cui ai punti 4), 7) e 8) non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato, previa presentazione di pratica edilizia, lo stato dei luoghi così come autorizzato;

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 all'unità immobiliare 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:

Sub.47 Abitazione: Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 08/03/2024, sono emerse le seguenti difformità: vedi riferimento articolo precedente punto 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 9), 10), 11), 12), 13), 14) e 16) non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e);
- la difformità di cui al punto 15) comporta una modifica nei dati metrici e quindi necessità di una variazione catastale;
- le difformità di cui ai punti 7) e 8) non vengono prese in considerazione, pur comportando una variazione della rendita, in quanto trattasi di elementi urbanisticamente abusivi, non sanabili, che dovranno essere demoliti dall'eventuale aggiudicatario.
- risulta inoltre errata, l'indicazione toponomastica dell'ubicazione dell'immobile, ossia "Viale Bassano Del Grappa 22", anziché quella corretta di "Viale Cervignano Del Friuli 6", che potrà essere corretta all'interno della necessaria variazione catastale.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale.
Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione per eseguire l'aggiornamento catastale, per una spesa pari a Euro 500,00, più spese documentate pari ad Euro 50,00 (diritti catastali "docfa" di presentazione) oltre a oneri di legge.

Sub.29 Cantina: Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nei dati censuri e nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 08/03/2024, considerata anche la nota all'articolo precedente punto 4.3.1, si può dichiarare che l'unità immobiliare è conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare, nonostante urbanisticamente abbia una destinazione di cantina/box e quindi verrebbe da pensare che la categoria catastale corretta sia la C/2, in realtà l'attuale, ossia C/6, è considerata valida e corretta dagli uffici catastali provinciali in quanto gli stessi, considerano la grande apertura d'accesso (che permette un accesso carrabile), un elemento caratteristico perché l'unità debba rientrare nella categoria già assegnata ed in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.517,88
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0 (zero)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	€ 0 (zero)

RIF. Amministratore: **OMISSIS**

Le suddette informazioni sono aggiornate al 25/03/2024, sono allegata al n.5.

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

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accredimento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna l'immobile pignorato ad uso abitazione sub.47 risulta non dotato di A.P.E., mentre non è necessario per l'unità immobiliare sub.29 in quanto ad uso cantina.

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere l'A.P.E. (per il sub.7) per una spesa pari a Euro 250,00+oneri di legge come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

SUB.29 (cantina): Dal 14/01/2000 (ante ventennio) all'attualità

OMISSIS, proprietà 1000/1000

bene, in forza di atto pubblico di compravendita Notaio Pelliccioni Rep.n.71036 Atto 11866, trascritto a Rimini il 04/02/2000 all'art.995,

relativamente alla unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del

Comune di RIMINI (RN) al Foglio 59, Particella 194, Subalterno 29 (oggetto di pignoramento)

SUB.47 (abitazione): Dal 20/01/1997 (ante ventennio) all'attualità

OMISSIS proprietà 1000/1000

bene, in forza di atto pubblico di compravendita Notaio Pelliccioni Rep.n.68729 Atto 11029, trascritto a Rimini il 04/02/2000 all'art.720,

relativamente alla unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del

Comune di RIMINI (RN) al Foglio 59, Particella 194, Subalterno 47 (oggetto di pignoramento)

7.2 Precedenti proprietari: ---

8. PRATICHE EDILIZIE:

1) Concessione Edilizia n. 668 del 24/06/1981 per "realizzazione di edificio di civile abitazione" intestata a **OMISSIS**;

2) Variante Concessione Edilizia n. 946 del 19/09/1983 per "variante per modifiche alla distribuzione interna, etc ..." intestata a intestata a **OMISSIS**;

3) Abitabilità n.1 del 10/01/1984 intestata a **OMISSIS**;

4) Concessione in Sanatoria n. 311 del 02/09/1991 di "porzione di fabbricato per cambio di destinazione da garage a uso civile abitazione, ..."

5) D.I.A. n.158/97 prot.n.61416/C del 25/03/1997

Descrizione **ABITAZIONE E CANTINA** di cui al punto **A**.

Proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Cervignano del Friuli n.6;

*E precisamente **appartamento (sub.47)** al piano secondo:*

Ingresso posto al piano secondo con accesso tramite scala esterna e ballatoio comune, successivamente attraverso una scala interna si accede all'abitazione, gli spazi interni sono così composti: ingresso, cucina-pranzo con annessa veranda, anti e bagno zona giorno, soggiorno con accesso alla grande terrazza, disimpegno che porta alla zona notte, costituita da un ripostiglio con annessa veranda, una camera da letto da cui si accede ad un balcone e un bagno; l'altezza interna è pari a 2,70 mt circa, tranne nel soggiorno dove sono presenti dei controsoffitti che portano ad avere 2.76/2.67 mt come altezza interna.

*E precisamente **cantina (sub.29)** al piano seminterrato:*

Accesso dalla Via Cervignano del Friuli attraverso il corsello esterno comune a tutte le unità immobiliari, ambiente costituito da un locale di forma rettangolare ad uso cantina, con apertura che garantisce anche un accesso carrabile e finestra sulla parete frontistante l'accesso.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nella banca dati catastali non è stato trovato nessun elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni), tali aree si desumo dalla loro rappresentazione all'interno delle singole planimetrie catastali e precisamente corte fronte Via Cervignano del Friuli, porzione di corte esterna confinante con la Via Nervesa, scala esterna e ballatoio d'accesso alle unità, corsello di manovra carrabile

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Abitazione e Cantina	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soggiorno-pranzo	32,63	2,46/2,57/ 2,67 contr. 2,76	S/E	buone
Cucina	4,16	2,46 contr.	E	buone
Veranda Cucina	11,35	2,73	E	buone
Disimpegno giorno	1,53	2,67	S/E	buone
Bagno giorno	2,49	2,67	S	buone
Disimpegno notte	1,45	2,70	N	buone
Ripostiglio	11,85	2,70	N	buone
Veranda Rip.	3,98	2,73	N	buone
Camera	12,89	2,70	S	buone
Bagno	4,93	2,70	S	buone
Balcone camera	6,93	-	S	buone
Terrazza	210,09	-	S	buone
Cantina al P.S1	19,75	2,25	S	buone
Totale	324,02			

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 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: lastrico solare piano, materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.

Scala esterna: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone

Balcone: materiale: laterizio e c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: Tipologia: una anta, apertura singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone

Cancello pedonale privato: assente

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

Cancello carrabile privato: assente.

Infissi esterni: Tipologia per abitazione: ante a battente, materiale: alluminio con una camera, protezione: tapparelle, accessori: -, condizioni: buone.

Tipologia per garage: bascula in ferro, condizioni: discrete

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

Manto di copertura: materiale: in parte pavimentato in gres (zona della grande terrazza) e in parte in guaina (zona del lastrico solare), condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle in gres/porfido, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: parquet e in parte in piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: Tipologia abitazione: anta a battente, materiale: ferro ricoperto con pannelli, accessori: blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Tipologia garage: bascula d'ingresso in ferro con sistema apertura manuale

Impianti:

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

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Citofonico: presente

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: presente

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 installata nella veranda del ripostiglio, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, 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, finiture 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 punto 4.3.2 Conformità catastale** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

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., servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, compravendite; sono emersi i seguenti valori:

1) valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2023, fascia/zona: semicentrale/rivabella da € 2.000 a € 2.700 al mq (abitazioni civili - stato conservativo normale);

2) valore rilevato sul sito internet "www.borsinoimmobiliare.it", da € 1.725 a € 2.556 al mq (zone semicentrale-frazioni-abitazioni in stabili di fascia media – qualità nella media, stato conservativo normale);

3) osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.000 a € 2.400 al mq (abitazione, buono stato o ristrutturati completamente).

4) Compravendita di unità immobiliare similare a quella oggetto della presente, nella stessa Via Cervignano del Friuli, con atto notarile Dott. Albore di Rimini (RN) Rep.n.23.061 Racc.n.13.325 del 23/04/2024, trascritto a Rimini il 24/04/2024 reg.gen.n.5984 reg.part.n.4373, per un prezzo pari a circa € 3.000,00 / mq.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima, sia pari ad € 2.600,00 / mq.

9.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE CON CANTINA

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 (verande comprese)	100,74	1,00	100,74
Balcone	7,72	0,50	3,86
Terrazza (porzione-1)	(214,89-100,74)= 114,15	0,33	37,67
Terrazza (porzione-2)	(214,89-114,15)= 100,74	0,10	10,07
Cantina al P.S1	22,60	0,50	11,30
TOTALE	345,95		163,64

sulla base di un prezzo pari ad € 2.600,00 / mq,
 si ottiene:

- Valore corpo:	€ 425.473,10
- Valore complessivo intero:	€ 425.473,10
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 425.473,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Abitazione con autorimessa	345	€ € 425.473,10	€ 425.473,10
	TOTALE	345	€ 425.473,10	€ 425.473,10

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 425.473,10

Riduzione per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia (stima sanzione e parcella del Tecnico): € 7.000,00

Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in pristino del controsoffitto zona cucina: € 2.000,00

Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in pristino dei luoghi in prossimità della veranda zona cucina € 5.500,00

Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in pristino dei luoghi in prossimità della veranda zona ripostiglio € 3.000,00

sommano € 407.973,10

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità 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.):

€ 40.797,13

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 367.000,00

Il Perito Stimatore
Geom. Stefano Valloni

Elenco Allegati:

1) documentazione fotografica

- 1.1 Lotto 1
- 1.2 Lotto 2

2) documentazione catastale

2.1 Lotto 1

- 2.1.1 visura storica C.F. Sub.23
- 2.1.2 visura storica C.F. Sub.24
- 2.1.3 visura storica C.F. Sub.36
- 2.1.4 visura storica C.T. Fg.64, Part.1081
- 2.1.5 planimetria Sub.23
- 2.1.6 planimetria Sub.24
- 2.1.7 elaborato planimetrico
- 2.1.8 elenco subalterni assegnati
- 2.1.9 estratto di mappa

2.2 Lotto 2

- 2.2.1 visura storica C.F. Sub.29
- 2.2.2 visura storica C.F. Sub.47
- 2.2.3 visura storica C.T. Fg.59, Part.194
- 2.2.4 planimetria Sub.29
- 2.2.5 planimetria Sub.47
- 2.2.6 elenco subalterni assegnati
- 2.2.7 estratto di mappa

3) documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare

3.1 Lotto 1

- 3.1.1 ispezione ipotecaria per nominativo (Giorgi Alessandro Maria)
- 3.1.2 nota di iscrizione ipoteca volontaria
- 3.1.3 nota di trascrizione pignoramento

3.2 Lotto 2

- 3.2.1 ispezione ipotecaria per nominativo (Giorgi Beatrice)
- 3.2.2 ispezione ipotecaria per unità immobiliare (Fg. 59, Part.194, Sub.47)

3.2.3 nota di iscrizione ipoteca volontaria

3.2.4 nota di trascrizione pignoramento (Vedi Lotto 1)

4) documentazione edilizia

4.1 Lotto 1

4.1.1 Prog.n.1122/1980 (elaborato)

4.1.2 Prog.n.752/1981 (elaborato)

4.1.3 Minicondono n.30679/1985 (elaborato)

4.1.4 Sanatoria n.1130/90 (rif. Condono Reg.n.27600/85) – titolo

4.1.5 Sanatoria n.1130/90 (rif. Condono Reg.n.27600/85) – elaborato, tav.1

4.1.6 Sanatoria n.1130/90 (rif. Condono Reg.n.27600/85) – elaborato, tav.2

4.1.7 Abitabilità n.72/1990 (titolo)

4.1.8 Art.26 n.436/2001

4.1.9 CIL n.1141/2013 (elaborato)

4.1.10 CIL n.1141/2013 (titolo)

4.1.11 CIL n.1329/2013 (titolo)

4.1.12 CIL n.1329/2013 (elaborato)

4.1.13 CIL n.1329/2013 (relazione)

4.2 Lotto 2

4.2.1 Prog.n.668/1981 (titolo)

4.2.2 Prog.n.668/1981 (elaborato)

4.2.3 Prog.n.946/1983 (titolo)

4.2.4 Prog.n.946/1983 (elaborato)

4.2.5 Abitabilità n.1/1984 (titolo)

4.2.6 Prog.n.311/1991 (titolo)

4.2.7 Prog.n.311/1991 (elaborato)

5) altra documentazione

5.1 Lotto 1

5.1.1 atto notarile di provenienza

5.1.2 estratto per riassunto dell'atto di nascita

5.1.3 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

5.1.4 comunicazione agenzia entrate (esito negativo)

5.1.5 separazione (decreto)

5.2 Lotto 2

5.2.1 atto notarile di provenienza del sub.47 (abitazione)

5.2.2 atto notarile di provenienza del sub.29 (cantina)

5.2.3 estratto per riassunto dell'atto di nascita

5.2.4 comunicazione agenzia entrate (Vedi Lotto 1)

5.2.5 documentazione trasmessa dall'Amministratore Ardini Andrea

5.2.6 regolamento di condominio trasmesso dall'Amministratore Ardini Andrea