

TRIBUNALE DI RIMINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietà

***** e *****

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di Stima dei beni

redatta dall' Arch. Luigi Sorgente

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406
con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30
telefono: 0541641184
cellulare: 3356346518
email: luigi.sorgente@alice.it
luigi.sorgente@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE DI FABBRICATO INDIPENDENTE (ABBINATO SU DUE LATI)

SITO A RIMINI IN VIA COVIGNANO 218 e 220

Premessa

- La stima del seguente Lotto 2 riguardante il piano terra distinto con il sub. 7 è da considerarsi integrata e non scindibile con la stima del lotto 3 che comprende il piano primo ed il piano sottotetto distinti con il sub.8 e 10.

Allo stato attuale non è possibile separare le due porzioni di immobili, per la cui esecuzione sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia con la verifica della conformità sia urbanistica che igienico sanitaria.

Quindi il lotto in vendita comprenderà tutte e due le porzioni di fabbricato.

- Si premette che alcune porzioni di immobili per motivi di privacy, su richiesta della proprietà, non sono state visitate, trattandosi di immobili locati, si è proceduto alla loro descrizione per analogia con le unità immobiliari a cui si è potuto liberamente accedere, aventi le medesime caratteristiche.

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di un fabbricato adibito a civile abitazione con accesso diretto da Via Covignano 218 e 220.

Appartamento posto al piano terra con ingresso dal civico n. 220, distinto con il sub.7, costituito da: monolocale con guardaroba, angolo cottura, bagno e ripostiglio/sottoscala.

ALL.1

Caratteristiche della zona: zona semicentrale, località Covignano. Zona prettamente residenziale. Dista circa 2,5 km dal centro di Rimini. Nella zona sono presenti i maggiori servizi. La zona è servita da trasporti pubblici.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prettamente ad uso residenziale (ville/villetta). L'arenile del mare Adriatico dista circa km. 4, l'autostrada circa km. 2,5, l'aeroporto di Miramare circa km. 6,5, stazione FS a circa km. 3,5.

1 TITOLARITÀ

L'immobile, appartiene a:

- ***** nata a CUNEO il 05/07/1941,
c.f. *****, Piena Proprietà per 1/2
- ***** nato a RIMINI il 24/08/1938,
c.f. *****, Piena Proprietà per 1/2

I proprietari risultano coniugati in data 2 febbraio 1967.

2 CONFINI

Via Covignano, sub.4 altra proprietà ***** su più lati (Subb. 8 e 11), salvo altri e come in fatto.

3 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff	Sup. Comm.	H.	Piano
Monolocale	Mq. 24,09	Mq. 27,70	1,00	Mq. 27,70	ml. 2,95	T.
Guardaroba	Mq. 9,90	Mq. 11,38	1,00	Mq. 11,38	ml. 2,95	T.
Angolo cottura	Mq. 6,30	Mq. 7,25	1,00	Mq. 7,25	ml. 2,95	T.
Bagno	Mq. 4,15	Mq. 4,77	1,00	Mq. 4,77	ml. 2,95	T.
Ripostiglio/sotto- scala	Mq. 0,14	Mq. 0,15	0,50	Mq. 0,08	> ml. 1,80	T.
Totale sup. netta: Mq. 44,58						
Superficie commerciale complessiva: Mq. 51,18						

4 DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (C.F.)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
96	362	7	3	A/2	2	3 vani	Mq. 55	Euro 285,08	T.

Catasto Terreni (C.T.)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
96	362	-	-	E.U.	-	Mq. 121	-	-

Si precisa che, come indicato nell'Elaborato Planimetrico – Dimostrazione Grafica dei Subalterni Assegnati (Quadro Dimostrativo) depositato in data 03/02/2012 al Prot. n. RN0013965, costituisce parte comune la seguente unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati:

Fg. 96, P.Illa 362, Sub. 6, Bene Comune Non Censibile (ingresso), ai Subb. 7 e 8.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale della P.Illa 362 **Sub. 7**, è conforme con lo stato dei luoghi.

ALL. 2

5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili;

Strutture verticali: struttura in muratura; condizioni: buone;

Solai: tradizionali in c.a. e laterizio; condizioni: buone;

Copertura del fabbricato, a falde inclinate, condizioni: buone;

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica/gres, condizione: buone;

Infissi esterni: materiale: legno, con vetro doppio, condizioni buone; protezione assente, accessori: alcune aperture con inferriate, condizioni: buone; portoncino d'ingresso: tipo in legno massello, senza maniglione antipanico, condizioni: buone;

Infissi interni porte: tipologia: in legno, a battente; condizioni: buone. Impianti: elettrico, idrico, sanitario, a norma con le vigenti normative, condizioni: buone.

ALL.1

6 STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo.

7 PROVENIENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Da data anteriore al ventennio all'attualità	***** nata a CUNEO il 05/07/1941, c.f. *****, Piena Proprietà per 1/2 ***** nato a RIMINI il 24/08/1938, c.f. *****, Piena Proprietà per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Notaio Sante Bernardi Fabbrani	05.05.1976	17710	3436
		Registrato			
		Presso	Data	Art.	-
		Rimini	21.05.1976	N.1861 mod. I	-
		Trascritto			
		Presso	Data	R.P.	R.G.
		Rimini	01.06.1976	2439	3111

ALL.4

8 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 02/12/2021, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritta il **15.01.1999**

Reg. gen. 467 – **Reg. part. 90**

A favore: BANCA DI RIMINI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro: ***** per 1/2 e ***** per 1/2

Pubblico ufficiale: Notaio Tomaso Bosi di Rimini

Data: 14.01.1999

N. repertorio: 41270

Capitale: Lire 600.000.000

Ipoteca: Lire 1.200.000.000

Domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi 147 - RIMINI

Note: La formalità non risulta rinnovata.

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo

iscritta il **04.02.2016**

Reg. gen. 1329 – **Reg. part. 232**

A favore: BANCA DI RIMINI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'

SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: ***** per 1/2 e ***** per 1/2

Pubblico ufficiale: Tribunale di Rimini

Data: 21.01.2016

N. repertorio: 122

Capitale: € 152.712,04

Ipoteca: € 160.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Avv. Cavagna – Corso d'Augusto 220 - RIMINI

Note: La formalità colpisce anche altri immobili.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione - Ruolo

iscritta il **27.08.2018**

Reg. gen. 11230 – **Reg. part. 2035**

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Contro: ***** per 1/2

Data: 24.08.2018

N. repertorio: 1586/13718

Capitale: € 47.665,34

Ipoteca: € 95.330,68

Domicilio ipotecario eletto: Via IV Novembre 21- RIMINI

Perizia Tecnica Estimativa
Arch. Luigi Sorgente Via Veneto 30 Riccione ff. 0541 641184
e-mail luigi.sorgente@archiworldpec.it

TRASCRIZIONI**Nessuna**

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 02.12.2021.

ALL. 3

COSTI DI CANCELLAZIONE

Si precisa che l'importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate di Rimini, Direzione Provinciale di Rimini, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione e/o restrizione delle suindicate formalità. Gli onorari a carico dell'acquirente dell'immobile, saranno quantificati in base al prezzo di vendita.

9 PRECEDENTI EDILIZI**Fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.****Concessione Edilizia n. 345/77, prot. 1558, del 18.06.1977.****Abitabilità n. 72 del 04.07.1979.**

Concondo Edilizio L. 47/85 - Reg. 25328, relativo ai nn. civici 216, 218, 220, 222, 224. La pratica risulta in fase di ritiro, per il quale è richiesto il saldo dei diritti pari ad €. 22.466,39.

S.C.I.A. n. 89/2012 presentata il 25.01.2012 al Prot. n. 11971 *(La pratica che non è mai stata completata ed è da ritenersi non valida, riguardava la richiesta di divisione dell'unità immobiliare in due mini appartamenti di cui uno al piano terra ed uno al piano primo. Non validità della S.C.I.A. per frazionamento/aumento di unità immobiliari, in quanto prima doveva essere definita la pratica di condono.)*

ALL. 4

10 REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dello stato di fatto e quello dell'ultimo progetto depositato in Comune (Concessione Edilizia n. 345/77 del 18.06.1977), sul fabbricato si riscontrano diverse difformità.

La pratica di condono edilizio, risulta definita ma non è stata ancora rilasciata con il rilascio della sanatoria mancando il saldo relativo agli oneri pari ad €. 22.466,39.

Al riguardo si precisa che con l'integrazione di detta pratica di condono le difformità verrebbero sanate, fermo restando che, trattandosi di opere eseguite dopo l'emanazione del D.M. 05/07/1975,

l'eventuale carenza dei requisiti sotto il profilo igienico-sanitario dei singoli locali comporterebbe la classificazione degli stessi come non abitabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

Da verifiche effettuate, l'immobile risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), portante il N° 05381-145285-2014 - RILASCIATO IL 01/12/2014 e VALIDO FINO AL 01/12/2024, con la seguente classificazione:

NON DETERMINABILE – EDIFICIO PRIVO DI IMPIANTO TERMICO

Occorre predisporre un nuovo A.P.E. in quanto oggi l'immobile risulta provvisto di impianto termico.

Non sono state fornite dalla proprietà, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel R.U.E. del Comune di Rimini, l'immobile risulta in Zona: Territorio Rurale, ARP Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76);

CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Art. 76 - Articolazione del territorio rurale

1. Nelle tav.1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definiti dal

PSC ai sensi dell'art. 5.9:

- a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
- b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP);
- c) l'ambito agricolo periurbano (AAP).

P.S.C. - Art. 5.9

Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:

- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari dell' Autorità di Bacino e con i programmi di adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi;
- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la salvaguardia e miglioramento delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale e della biodiversità, e in particolare la salvaguardia dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli culturali

compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;

- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;

- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;

- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale del comune nei tre tipi di ambiti agricoli definiti dalla L.R. 20/2000

- l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;

- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000.

- l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000.

3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:

- a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II.

- b) gli impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

- c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;

- d) i nuclei abitati in ambito rurale ('ghetti'), costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali, distinti fra ghetti di impianto storico e altri ghetti;
- e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, impianti di depurazione).

4. Salvo i casi espressamente citati nei due articoli seguenti, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP).

5. In particolare negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico il PSC assume dal PTCP i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori naturalistici, antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;

- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali;

- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

- la multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, la sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;

- la riconversione delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;

- il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;

- l'applicazione delle linee guida del progetto di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC), in particolare di quelle che prevedono lo svolgimento di attività a supporto ed integrazione del turismo.

6. In particolare negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il PSC assume dal PTCP i seguenti obiettivi:

- il consolidamento e potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata

compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;

- la tutela e conservazione dei suoli agricoli produttivi, evitandone la compromissione derivante dall'insediamento di attività non di interesse pubblico e non strettamente connesse con la produzione agricola;

- l'applicazione delle linee guida del progetto di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC), in particolare quelle rivolte alla riduzione degli impatti dell'attività agricola sul sistema litoraneo e quelle che prevedono, a fini irrigui, il riutilizzo delle acque di trattamento dei reflui;

7. In particolare negli ambiti agricoli periurbani il PSC, coerentemente con l'PTCP, persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, e la promozione di attività integrative del reddito degli operatori agricoli dirette:

- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica;

- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta, purché a basso impatto ambientale, che attraverso il recupero di edifici esistenti;

- al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale. Questo ambito è inoltre quello più idoneo alla realizzazione di specifiche dotazioni ecologiche a compensazione degli impatti degli insediamenti urbani, quali vasche di laminazione, fasce boscate e simili.

8. Nel territorio rurale si applicano i contenuti del "Regolamento provinciale in materia di difesa del suolo" approvato con atto del Consiglio provinciale n.25 del 9.04.2001 al fine di disciplinare le modalità di conduzione agricola dei terreni per garantire una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale

STIMA

Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento dai principali centri vicini, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma e possibilità di trasformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Criterio di stima

Dopo le indagini condotte dal sottoscritto, si è optato per il metodo "sintetico comparativo", secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale, il valore al mq. delle superfici abitative. In questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare, il metodo si dimostra l'unico

attendibile; attualmente le transazioni di immobili simili al bene in oggetto, in località colle di Covignano, sono rare e ci si è avvalsi della presenza di immobili oggetto delle vendite giudiziarie che hanno fornito utili valori comparabili assieme a quelli disponibili nel libero mercato in località limitrofe. Le superfici sono state rilevate da documenti ufficiali e verificati dal sottoscritto.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II° semestre 2021, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'**OMI** riporta valori (tipologia: abitazioni civili – stato di conservativo: normale) da €. 1.950,00/mq a €. 2.700,00/mq..

L'osservatorio **Borsino Immobiliare**, riporta valori (abitazioni civili – I°, II° e fascia media) da €. 1.500,00/mq. a €. 2.700,00/mq..

L'osservatorio **FIAIP 2021** riporta valori per via Covignano (abitazioni – buono stato) da €. 2.200,00/mq. a €. 2.700,00/mq..

Valori comparabili:

R.P. n° 2120/2019, prezzo medio €. 1.978/mq.

R.P. n° 8965/2019, prezzo medio €. 3.170/mq.

R.P. n° 9309/2021, prezzo medio €. 1.789/mq.

R.P. n° 9559/2020, prezzo medio €. 2.079/mq.

R.P. n° 13239/2019, prezzo medio €. 2.273/mq.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le tutte le caratteristiche sopra elencate, ritiene congruo stimare il bene per **€. 1.800,00/mq.**

Tipologia	Sup Comm.	Valore €/mq	Valore totale	Quota in proprietà	Valore
Fabbricato di civile abitazione	Mq. 51,18	€. 1.800/mq	€. 92.124,00	1/1	€. 92.124,00
Totale valore dell'immobile					€. 92.124,00
Totale lotto					€. 92.124,00

NOTE: si precisa che il presente Lotto verrà messo in vendita con il LOTTO 3

Adeguamenti e correzioni della stima

Detrazione per costi di regolarizzazione urbanistica, quantificati in circa 1/3 dell'importo complessivo: € 22.466,39:3= €. 7.488,80.

Valore di mercato del lotto

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€. 84.635,20.

in cifra tonda

€. 84.600,00

* * * * *

La presente stima si compone di n. 12 pag. più gli allegati di seguito elencati:

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Doc. fotografica
- N° 2 Doc. catastale
- N° 3 Doc. ipotecaria
- N° 4 Doc. varia

Riccione, 20 luglio 2022

Il Consulente
Arch. Luigi Sorgente

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ART. 46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N. 445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

IN FEDE
Dr. Arch. Luigi Sorgente