

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 117/2022

Giudice Dott.ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Notaio Elena Pinto

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.IVA 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Ing. Marco Manfroni

Beni in Comune di Rimini (RN)
Quota di proprietà pari 853/5000, di negozio
Viale Renato Parisano, 1
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di proprietà per 853/5000, di unità immobiliare destinata all'attività commerciale, costituita da un negozio con retro al piano terra con annesso locale bagno e ripostiglio al piano rialzato collegato tramite scala interna a chiocciola. L'unità immobiliare costituisce porzione di fabbricato condominiale sito a Rimini (RN), Viale Renato Parisano n. 1.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Rimini: foglio 75, part. 125, sub. 18, zona cens. 2, categoria C/1, classe 11, consistenza 26 m², superficie catastale 34 m², rendita: € 1.236,71.

Al momento dei sopralluoghi si è riscontrato che nei locali in parola era in corso, sebbene interrotta da tempo, una ristrutturazione per accorpamento e cambio di destinazione d'uso volta alla realizzazione di un locale bar e piccola ristorazione, tale intervento ha già comportato l'accorpato del locale la cui quota di proprietà è oggetto di vendita, cioè il sub. 18, con i limitrofi sub. 16 e sub. 17 non oggetto della presente stima e vendita.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 19/06/2023, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita, restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

La quota posta in vendita è di proprietà di ***, nato a *** il ***/***/***, il quale risulta, come da comunicazione dell'ufficio Servizi Demografici del Comune di *** (Allegato 5.2) essere di stato libero per sua dichiarazione, stato libero che non essendo documentato, non è certificabile (medesima documentazione Allegato 5.2).

Al momento dell'atto di permuta dell'unità immobiliare F. 75 particella 125 sub. 18, trascritto all'agenzia del territorio di *** al *** in data ***/***/*** (Allegato 5.1), il medesimo *** dichiara di essere coniugato in ***, in regime di separazione dei beni, secondo la legislazione ***.

Tale dichiarazione è stata oggetto di verifica da parte dello scrivente, tramite richiesta di estratto di matrimonio e di stato civile all'ambasciata *** competente per l'Italia con sede a Vienna,

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

(Allegato 5.4), che tramite una comunicazione telefonica, ha informato lo scrivente che per ottenere le informazioni richieste sarebbe stata necessaria la richiesta formale del Giudice, perché, come comunicato dalla medesima, l'ambasciata non rilasciava in alcun caso informazioni sui cittadini *** in seguito a richiesta di privati cittadini. Nella medesima telefonata informava che data la situazione in *** i tempi di attesa sarebbero stati rilevanti e che non vi era certezza di ottenere risposta. Lo scrivente resta a disposizione dell'illustrissimo Giudice per gli eventuali incombeni nel caso ritenga procedere con la richiesta della copia di tali documenti al fine di far completa luce sullo stato coniugale del debitore esecutato, che comunque, da quanto da lui stesso dichiarato negli atti di provenienza del bene stimato, anche se coniugato in ***, appare esserlo in separazione dei beni.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale-balneare-commerciale (di buon pregio) in prossimità di una via di comunicazione a traffico sostenuto con una sufficiente dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo), farmacie (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/balneare/commerciale; ottima vicinanza al mare (m) 200 in zona balneare di pregio.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (Km) 4,3, autobus (Km) 0,23, aeroporto internazionale Federico Fellini (Km) 6,5.

4. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il locale non era occupato e i lavori di ristrutturazione apparivano interrotti da tempo, l'accesso è avvenuto tramite il fabbro che ha forzato la porta di accesso. Alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 1/3/2023, ad oggi non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio Territoriale di Rimini (Allegato 3.1). In sintesi, il bene risulta occupato, senza ulteriori titoli, dal debitore esecutato in qualità di proprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*
- 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

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

5.2.1 Iscrizioni: *nessuna*

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 27/07/2022 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale "Tribunale di Rimini" Repertorio *** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

5.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione del 25/03/2002 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale notaio *** Repertorio *** del ***/***/***
Atto tra vivi - Compravendita

Trascrizione del 09/01/2013 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale notaio *** Repertorio *** del ***/***/***
Atto tra vivi - Compravendita

Trascrizione del 08/08/2017 - Atto tra vivi / Permuta del ***/***/***
Pubblico ufficiale notaio ***

Repertorio, registro generale e registro particolare qui di seguito:

- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***
- Registro Particolare *** Registro Generale *** , Repertorio ***/***

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **495,00** di cui € 295,00 per diritti e imposte e € 200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento Numero di Repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 295,00
Onorari	n° formalità	1	€ 200,00	€ 200,00
TOTALE GENERALE				€ 495,00

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 16/06/2023. (Allegato 3.2)

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E PRESTAZIONE ENERGETICA.

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

L'ultimo precedente edilizio per il sub. 18 la cui quota risulta oggetto di vendita, è la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n° 803 del 2015 (Allegato 4.5).

Al momento del sopralluogo non sono emerse sostanziali difformità tra quanto previsto in tale CILA e quanto realizzato, tale pratica edilizia è da ritenersi decaduta senza che le opere siano terminate e senza che per il realizzando unico locale oggetto di accorpamento sia stato concluso l'iter edilizio con la richiesta di certificato di regolarità edilizia e agibilità.

Per l'unità immobiliare la cui quota è oggetto di vendita non è stato possibile reperire i certificati di agibilità, neppure nella configurazione precedente a detta CILA.

Per sanare il locale nella nuova configurazione, rappresentata come in progetto nella (CILA) n° 803 del 2015 (Allegato 4.5), potranno essere resi conformi tramite la presentazione di una nuova CILA dagli stessi contenuti e la conclusione dell'iter edilizio con una SCEA – Segnalazione Certificata conformità Edilizia e Agibilità, non si ritiene detrarre i costi pro quota di tale attività dal prezzo di stima, che sarà stimato come in fase di realizzazione e quindi le spese tecniche necessarie al completamento inglobate in tale stima.

In alternativa è possibile presentare una CILA volta a ripristinare l'originaria conformazione del sub 18 (oggetto di questa stima) rendendolo indipendente dai locali limitrofi sub 16 e 17.

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME.

All'atto del sopralluogo sull'immobile effettuato in data 19/06/2023 sono state rilevate difformità nella rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto in quanto al piano terra è presente nell'attuale stato dei luoghi un unico locale destinato a bar, che ha accorpato l'unità immobiliare oggetto di stima con il sub.16 e sub. 17, con diversa disposizione interna dei locali in fase di realizzazione (Allegato 2.3), mentre il piano mezzanino è conforme con la rappresentazione catastale.

L'insieme di queste modifiche rendono necessario un aggiornamento catastale prima del trasferimento di proprietà per atto tra vivi, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Tale aggiornamento dovrà avvenire con la soppressione dei sub 16, 17 e 18, la creazione di un subalterno dagli ex sub 16, 17 e 18, con il conseguente aggiornamento allo stato di fatto delle planimetrie. Inoltre, non essendo presente il quadro di unione dei subalterni, questo secondo le nuove disposizioni del catasto sarà richiesto prima dell'aggiornamento catastale. Per tali attività si stimano competenze e spese per complessivi € 2.800 oltre cassa e IVA. (presentazione planimetria con procedura DOCFA € 1900 quadro di unione dei subalterni 800 ed € 100 per diritti catastali) nel caso il quadro di unione non sia richiesto, non verrà realizzato e non sarà richiesto il relativo compenso. Lo scrivente resta in attesa di specifico incarico per procedere all'aggiornamento catastale con spese a carico del creditore procedente.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima:

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il S.A.C.E. (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna), al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore non risultava depositato il Certificato di prestazione energetica. L'immobile oggetto di perizia, però, attualmente è accorpato con il sub 16 e il sub 17 in un unico vano, profondamente diversi e con impianti completamente diversi o non presenti. Il nuovo APE non potrà essere razionalmente depositato presso il SACE fino a quando non saranno disponibili gli estremi dell'aggiornamento catastale di cui sopra. Per tale attività di certificazione si stimano competenze e spese per complessivi € 450 oltre cassa e IVA (competenze € 435 diritti € 15). Lo scrivente resta in attesa di specifico incarico per procedere all'aggiornamento dell'APE successivamente all'aggiornamento catastale con spese a carico del creditore procedente.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita fa parte del condominio "Foscolo" attualmente amministrato dallo studio "Amministrazioni Condomini Riccardi Rag. Roberto". Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile nello stato attuale di fatto (che include anche i sub 16 e 17 non oggetto della presente vendita) in media: € 3.500 annue.

Lo studio amministrativo Riccardi ha comunicato mediante email del 28/06/2023 che le rate non ancora saldate per l'unità oggetto di perizia ammontano a € 2.302,52 (Allegato 5.3).

Si ricorda che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle spese condominiali per i due esercizi annuali antecedenti al decreto di trasferimento. Da quanto sopra indicato, è possibile stimarne l'ammontare.

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

Gli attuali proprietari del sub. 18, sono di seguito indicati con le relative quote di proprietà:

- ***, debitore esecutato, proprietario per la quota di 1706/10000 (853/5000);
- ***, nato in *** per la quota di 1705/10.000;
- ***, nato in *** per la quota di 1705/10.000;
- ***, nato in *** per la quota di 1221/10.000;
- ***, nato in *** per la quota di 1221/10.000;
- ***, nato in *** per la quota di 1221/10.000;
- ***, nato in *** per la quota di 1221/10.000.

Il possesso delle quote sopraindicate è pervenuto tramite atto di permuta a rogito del notaio *** in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** registro n. ***, ***, ***, ***, ***, ***, in cui i sig.ri ***, ***, *** e *** permutavano con i sig.ri ***, ***, *** le rispettive quote di proprietà per divenire tutti proprietari, in regime di separazione dei beni, per le quote sopra indicate dell'immobile distinto al catasto fabbricati del comune di Rimini foglio 75, mappale 125, subalterno 18, le cui quote costituiscono l'oggetto di vendita. Si informa che le quote di proprietà sopraindicate sono le medesime del sub.16 e sub. 17 locali non oggetto della presente vendita ma attualmente comunicanti con il sub 18. (Allegato 5.1).

8.2 Precedenti proprietari:

Per la porzione di fabbricato distinto nel catasto Fabbricati di Rimini F. 75. Part. 125 sub. 17 e sub. 18, con atto di compravendita per mezzo del notaio ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** registro n. ***/***, la società *** con sede a ***, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà il suddetto immobile, ai sig.ri ***, ***, *** e *** in ragione di 1/4 ciascuno di quota di proprietà.

Anteriormente al ventennio con atto di compravendita per mezzo del notaio ***, in ***, repertorio n. *** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, la sig.ra *** vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà alla società *** con sede a ***.

9 PRATICHE EDILIZIE

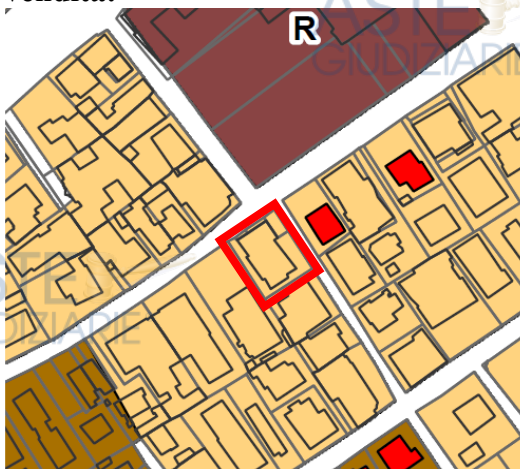
Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

L'edificio contenente le unità immobiliari la cui quota di proprietà è oggetto di vendita è stato originariamente costruito in forza del Permesso di Costruire del Comune di Rimini n° 1568/57 del 14 dicembre 1957, (Allegato 4.1), cui sono succedute la variante n. 804/58 (Allegato 4.2), Esecuzione opere edilizie n. 1288/79 (Allegato 4.3).

Le unità immobiliari foglio 75, mappale 125, subalterni 16, 17 e 18 (il 16 e il 17 non interessati dalla presente vendita) sono state oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n° 333 del 2013 (Allegato 4.4) e oggetto e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n° 803 del 2015 (Allegato 4.5).

10 DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Immagine 1 _Stralcio del RUE del Comune di Rimini

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Rimini vigente, è identificata come zona AUC_T2: "Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva".

1 - Gli interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml 25,00 (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml 28,50;

2 - Nei lotti non edificati non è ammessa la costruzione di edifici fuori e/o entro terra. Sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del PCTP.

3 - Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29/03/2011 gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi AM e DR entro i seguenti limiti:

- Con UF esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq/mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;
- Con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq/mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq/mq;

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

- H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).

4 – Tipi d'uso ammessi: a1 (solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)), a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.

5 – Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;
- b) non ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1.
- c) il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:
 - In edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
 - Il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti alle viabilità elencate dal RUE;
 - Il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
 - Per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione di atrio e ulteriori casi come riportato nel RUE;

6 – I lotti individuati nelle tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC potranno essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3, lett. a4), in conformità all'art. 5.7, comma 3 del PTCP. Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

Dall'analisi di quanto sopra, non emerge la possibilità di trasformare l'unità immobiliare in qualche cosa di maggiormente appetibile dal mercato con rilevanti vantaggi economici, stante la trasformazione già intrapresa, pertanto il bene viene stimato nelle sue condizioni attuali tenendo conto dei lavori da effettuarsi per completarne la trasformazione.

11 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE:

La tabella che segue riepiloga per ogni ambiente la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare, che nel suo complesso può essere arrotondata a **38 m² di superficie commerciale**.

Destinazione	Parametro considerato	Valore reale mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
negozio	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
Bagno mezzanino	Sup. reale lorda	4,62	1,00	4,62
Ripostiglio mezzanino	Sup. reale lorda	18,46	0,50	9,23
Vano scala	Sup. reale lorda	1,21	1,00	1,21
TOTALE		47,29	Sup. lorda commerciale	38,06

12 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO CONTENENTI L'UNITA' IMMOBILIARE LA CUI QUOTA DI PROPRIETA' È POSTA IN VENDITA:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: in conglomerato cementizio armato.

Solai: tipologia: latero cemento.

Copertura: tipologia: piana in conglomerato cementizio.

Scale interne: tipologia: scala a chiocciola in ferro.

Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Serramenti esterni: tipologia: serranda avvolgibile; materiale: ferro.

Serramenti interni: tipologia: nessuna non ancora installati.

Pareti esterne: materiale: blocchi forati in laterizio; rivestimento: intonaco e verniciatura; condizioni: buone.

Pavimenti Esterni: materiale: nessuno ancora da realizzarsi.

Pavimenti. Interna: materiale: laminato in pvc effetto legno; condizioni: ottime.

Rivestimento: Vari in parte in corso di realizzazione.

Impianti:

Antenna: Condominiale.

Antifurto: non presente.

Ascensore: non presente.

Citofonico: non presente.

Condizionamento: non presente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: in fase di lavorazione.

Energia solare: non presente.

Fognatura: Condominiale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in multistrato, condizioni: buone.

Telefonico: presente: in traccia condizioni: in corso di completamento.

Termico: Predisposizione per la futura realizzazione di impianto ad aria.

Pertinenze esterne: non presenti di proprietà esclusiva.

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

Piano Terra	Sup. netta calpestabile	Altezza	Espos.	Condizione
Negozi	19,92	3,45	N-O	in corso di completamento
bagno p. mezzanino	16,03	2,18	O	in corso di completamento
Ripostiglio p. mezzanino	2,13	2,18	N-O	in corso di completamento
Vano scala	1,00	2,18	/	in corso di completamento
TOTALE	39,08			

La documentazione fotografica costituisce l'Allegato 1.

13. VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Tale stima è caratterizzata da un margine d'incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Il risultato di un giudizio estimativo, nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto diretto mono parametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

Andamento del mercato. Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare dei locali commerciali di zona è in leggera ripresa però con valori che consolidano le variazioni negative verificatesi negli ultimi anni, cosa di cui si è tenuto conto nella stima sotto esposta.

13.2 Fonti di informazione

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene utile riportare i seguenti tre valori riscontrati: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) zona "semicentrale/LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE" secondo semestre 2022, stato conservativo normale (**2550/4800 €/m²**); Vari siti di pubblicità immobiliare tra i quali Immobiliare.it "Zona Mare Lagomaggio e Tripoli, dal quale è risultato che il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta riportato è di **1500 €/m²**"; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto Fiaip 2022 negozi a scarso interesse commerciale, si è scelta questa opzione in quanto l'immobile non si trova su di una via principale, "Zona Mare Lagomaggio e Tripoli" (**2300/3000 €/m²**).

Fatte le opportune valutazioni e tenendo conto dello stato di trasformazione già intrapresa ma incompleta, si è stimato un prezzo specifico di €/m² di **2.100**.

13.3 Valutazione del lotto

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale mq	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
negozio	23,00	2.100,00	48.300,00
bagno p. mezzanino	4,62	2.100,00	9.702,00
ripostiglio p. mezzanino	9,23	2.100,00	19.383,00
Vano scala	1,21	2.100,00	2.541,00
TOTALE	38,06		79.926,00
Valore corpo:			213.026,00
Valore accessori:			
Valore complessivo intero:			213.026,00
Valore complessivo diritto e quota:			

Riepilogo	Superficie commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
TOTALE GENERALE	38,00	2.100,00	79.800,00

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di stima del più probabile valore di mercato arrotondato

€ 79.800,00

Valore del lotto di vendita per la quota di 853/5000 del bene

€ 13.613,88

Riduzione del valore del **10%** per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi sulla sola quota in vendita.

€ 1.361,38

Valore del lotto di vendita per la quota di 853/5000 del bene decurtato del 10%.

€ 12.252,50

13.4 Prezzo consigliato da porre a base d'asta del lotto

Il prezzo al quale proporre l'acquisto ai comproprietari, valutando il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui è stato trovato al momento del sopralluogo dello scrivente perito estimatore, **non considerando la riduzione del valore del 10% sulla quota per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia di vizi** è pari a **€ 13.613,88 (tredicimilaseicentotredici/88)**.

Il prezzo arrotondato da porre a base d'asta, per la quota di 853/5000 del bene, valutando il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui è stato trovato al momento del sopralluogo dello scrivente perito estimatore, **decurtato del 10% per la vendita coattiva e per l'assenza di garanzia di vizi** è posto pari a **€ 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta/00)**.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale

- 2.1 Visura catastale
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Planimetrie catastali

3. Documentazione Agenzia del Territorio

- 3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- 3.2 Certificazioni ipocatastali

4. Documentazione edilizia

- 4.1 Permesso di costruire n. 1568.97
- 4.2 Variante al permesso di costruire n. 804.58
- 4.3 Esecuzione opere edilizie n. 1288.79
- 4.4 Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) n.333 del 2013
- 4.5 Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) n.803 del 2015

5. Altra documentazione

- 5.1 Titolo di provenienza
- 5.2 Estratto di matrimonio
- 5.3 Stato spese condominiali
- 5.4 PEC inviata all'ambasciata siriana

Relazione creata in data 30/06/2023
Codice documento: EI 117-2022

Il perito
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Marco Manfroni