

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

FALLIMENTO LITOFOTOGRAFIA MARCHI & MARCHI S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE
Contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **00019/24**

Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode Giudiziario Notaio Luigi ORTOLANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 03464310402

con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Cattolica (Rimini), Via Trieste n. 24
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Cattolica (Rimini), Via Trieste n. 24.

Trattasi di **Appartamento** sito al piano secondo di fabbricato ad uso residenziale (totali n. 3 U.I.) sviluppato su 3 piani fuori terra più sottotetto. L'U.I. in oggetto, è costituita da disimpegno di ingresso, pranzo, soggiorno con balcone, cucina, lavanderia, disimpegno zona notte, 3 camere, 2 bagni, 1 ripostiglio. Nel disimpegno di ingresso è collocata la botola con scala retrattile di accesso al sottotetto in cui è collocata la caldaia dell'appartamento oltre a vani ad uso ripostiglio allo stato grezzo. E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come per legge nonché sulla annessa area coperta e scoperta individuata con i subaltri 12 e 13. All'Unità Immobiliare si accede tramite scala condominiale coperta. Non è presente l'ascensore e l'appartamento è sprovvisto di posto auto/garage.

Note:

- L'elenco e la destinazione dei vani sopra riportati, corrisponde a quanto rilevato in sede di accesso ma non a quanto autorizzato dai titoli edilizi (*vedi punto 4.3.1*)
- Porzione della corte individuata con il sub 12 e tutto il sub 13, entrambi beni comuni non censibili a tutti i sub, sono di fatto utilizzati ad uso esclusivo dall'U.I. del piano terra. Non risultano trascrizioni relative alla modifica dell'assegnazione di detti beni comuni.

L'Unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 141,98**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a OMISSIS per la quota di 1000/1000 Foglio 1 mappale 308 **subalterno 10**, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale: 146 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m², posto al piano 2 - rendita: € 662,36.

Coerenze:

Mappale 308 sub 12 (BCNC a tutti i sub), sub 9 salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

AMPLIAMENTO del 01/03/1986 in atti dal 21/10/1987 FUSVCO (n. 5300/1986)

- **Terreni:** foglio 1 **mappale 308** qualità Ente Urbano, superficie catastale 321 m².

Coerenze:

Mappali 120, 121, 122, 123, 749, Via Trieste, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*



1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore risulta SEPARATO. Con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 7 ottobre 2002 n. 3072/02, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 01/08/2002 tra i coniugi cui all'atto di matrimonio n. 6 P.1 del 12/10/1985 (in regime di separazione dei beni).

(Estratto dell'Atto di Nascita e Matrimonio sono allegati al n. 05)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale, commerciale e turistica (buona); Via Trieste è una strada a fondo cieco con scarsissimi posti auto individuati da apposita segnaletica; lungo via Del Prete, strada principale a traffico sostenuto, si trovano posti auto a pagamento

Servizi della zona:

scuola infanzia (buono) scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), verde attrezzato (buono), negozio al dettaglio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

residenziali; i principali centri limitrofi sono: Misano Adriatico a nord e Gabicce mare a sud; le attrazioni presenti sono: Cattolica centro e mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,07), autostrada (2,5 casello Cattolica), ferrovia (1,1 Stazione di Cattolica), ospedale Cattolica (1,9).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla ex-moglie del Debitore in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale.

L'**opponibilità**, stante la raggiunta maggior età dei figli non conviventi, dovrà essere valutata dal G.E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

- **Atto tra vivi** derivante da **Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS per il diritto di abitazione in regime di separazione dei beni**, a firma Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 07/10/2002 al rep. n. 11292 **trascritta** a Rimini in data **16/12/2002** ai nn. reg. gen. n. 17466, **reg. part. n. 10990**

Note:

Alla Sezione D della Nota di Trascrizione è riportato: ...Si precisa che detto diritto ha validità di tre anni.



- **Atto tra vivi** derivante da Modifica Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni a favore di **OMISSIS contro OMISSIS per il diritto di abitazione in regime di separazione dei beni**, a firma Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 06/09/2005 al rep. n. 1922 **trascritta** a Rimini in data **24/10/2005** ai nn. reg. gen. n. 17951, **reg. part. n. 9267**

Note:

Alla Sezione D della Nota di Trascrizione è riportato: La modifica riguarda le condizioni della separazione consensuale tra OMISSIS e OMISSIS omologata in data 7/10/2002 con Decreto n. 11292 del Tribunale di Rimini e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini Art. 10990 del 16/12/2002 nella parte in cui assegna la casa coniugale a OMISSIS perché vi risieda unitamente ai figli minori per un periodo di tre anni **eliminando la condizione del predetto termine** con decisione del 26/08/2005. Si chiede inoltre applicarsi l'esenzione da ogni imposta e tassa ai sensi dell'Art. 19 della Legge 6/3/87 n. 74 così come interpretata dalla Corte Costituzionale con Sentenza 154/99; inoltre il presente procedimento ha un valore indeterminato ed esente ai sensi della Legge 23/12/99 n. 488 Art. 9.8

- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di **FALLIMENTO LITOFOTOGRAFIA MARCHI & MARCHI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro OMISSIS**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna in data 06/12/2022 al rep. n. 3213 **iscritta** a Rimini in data **04/10/2023** ai nn. reg. gen. n. 15035, **reg. part. n. 2063**

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 118.514,02

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: non indicato nella Nota

Note: la presente ipoteca grava unicamente sull'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **FALLIMENTO LITOFOTOGRAFIA MARCHI & MARCHI S.R.L. contro OMISSIS** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 15/07/2023 al rep. n. 2218 **trascritto** a Rimini in data **25/09/2023** ai nn. reg. gen. n. 14526, **reg. part. n. 10259**

Alla Sezione D della Nota di Trascrizione è riportato: Atto di Precetto notificato in data 22 aprile 2023 per l'importo di € 118.514,02 oltre ad interessi legali e successive occorrente.

Note: il presente pignoramento grava unicamente sull'immobile oggetto della presente.





- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **FALLIMENTO LITOFOTOGRAFIA MARCHI & MARCHI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro OMISSIS** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 12/02/2024 al rep. n. 246 **trascritto** a Rimini in data **01/03/2024** ai nn. reg. gen. n. 3080, **reg. part. n. 2226**

Alla Sezione D della Nota di Trascrizione è riportato: Atto di Precetto notificato in data 30 novembre 2023 per l'importo di € 125.903,15 oltre ad interessi legali e successive occorrende.

Note: il presente pignoramento grava unicamente sull'immobile oggetto della presente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.373,00,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data 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 Giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 35,00	€ 785,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.373,00



Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 04/09/2024 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, Concessione in Sanatoria n. 728/'91, sono state riscontrate le seguenti **diffformità**:

Appartamento sub 10

- La parete di divisione tra il disimpegno di ingresso e lo studio è stata demolita e ricostruita a discapito delle dimensione dello studio poi divenuto lavanderia;
- La parete di divisione tra il disimpegno di ingresso e il ripostiglio è stata demolita e il vano è adibito a sala da pranzo;
- L'accesso alla cucina avviene dalla zona pranzo e la dimensione del vano è diminuita in quanto sono state realizzate due piccole pareti per l'alloggiamento della doccia del bagno;



Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO





- E' stata demolita la parete tra il soggiorno e il pranzo. Il soggiorno ha maggiori dimensioni ed il vano pranzo, ridotto, è stato adibito a camera;
- È stata creata una divisione tra il disimpegno di ingresso e la zona notte
- I due w.c. sono stati ampliati a discapito della cucina e del ripostiglio
- La camera a confine con il pranzo è stata ridotta
- Il ripostiglio in fondo al corridoio è stato ruotato occupando la porzione finale del corridoio
- La portafinestra di accesso al balcone e l'annessa finestra, sono state ampliate da m. 2,70 a m. 3,15 e il balcone risulta traslato verso destra (fabbricato in muratura portante). Si evidenzia tuttavia che la foratura rilevata ha le stesse dimensioni ed è allineata con le aperture corrispondenti al piano terra e al piano primo ed è presente nella pratica di condono la fotografia del fabbricato sul fronte.
- Le porte di accesso alle camere, poste in corrispondenza della muratura portante, hanno diversa collocazione;
- Al sottotetto si accede tramite botola collocata nel soffitto del disimpegno di ingresso non rappresentata nei titoli edilizi
- In copertura è presente un lucernario delle dimensioni 75x94. E' stato installato un impianto fotovoltaico che il debitore ha dichiarato non essere di sua proprietà ma delle U.I. sottostanti
- Sui muri perimetrali del sottotetto, in muratura portante, lato sud e lato est, sono state ricavate delle aperture, prive di infissi. Si evidenzia che l'apertura posta a sud è già visibile nelle foto del Condono.

Sistemazione area esterna sub 12 e 13 (BCNC a tutti i sub)

Sia nella Compravendita del **26/11/1986** con la quale il Debitore acquistava il bene, sia nel quadro dimostrativo agli atti del Catasto Fabbricati aggiornato al 04/09/2024, il **sub 12** (BCNC corte, ingresso con ripostiglio, e scala comune a tutti i piani) ed il **sub 13** (BCC Area Urbana di mq 73 comune a tutti i sub) sono beni comuni a tutti i sub. Di fatto tutto il sub 13 e la maggior parte del sub 12, delimitato per gran parte da recinzione metallica e da cancello carrabile, vengono utilizzati esclusivamente dal proprietario dell'U.I. del piano terra. Non risultano trascrizioni relative alla modifica dell'assegnazione di detti beni comuni.

Per quanto concerne le difformità rilevate, occorrerà depositare una pratica in sanatoria sia urbanistica che strutturale, con applicazione della sanzione minima di € 2.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria e ai costi dei tecnici che saranno incaricati per redigere le pratiche.

Per la sanatoria della maggior dimensione della portafinestra con annessa finestra non si avrà titolarità esclusiva al deposito della pratica essendo la facciata una parte comune del fabbricato, pertanto la pratica dovrà essere firmata anche dai proprietari degli altri subalterni non facenti parte della presente procedura esecutiva

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 involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.



4.3.2. *Conformità catastale:*

In merito alle planimetrie catastali, si sono rilevate le medesime difformità elencate nel precedente punto 4.3.1.

L'Esperto, previo autorizzazione del G.E., disporrà l'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

-Docfa per appartamento.....	€ 350,00
-Docfa per sottotetto.....	€ 350,00
-Diritti	€ 100,00
TOTALE.....	€ 800,00

oltre oneri di legge.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinenti**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinenti**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinenti**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 26/11/1986 ad oggi, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Enrico Marchionni di Gabicce Mare, in data 26/11/1986 al rep. n. 102028, trascritto a Rimini il 31/12/1986 ai nn. reg. gen. n. 9303, **reg. part. n. 7162**

(Non viene allegata copia dell'atto perché non è a raccolta)

Con il presente Atto di compravendita, il Sig. OMISSIS (al momento dell'acquisto coniugato in regime di separazione dei beni), giusti poteri Sig. OMISSIS, acquista il diritto di piena proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura.



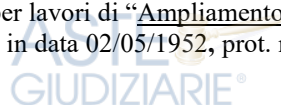
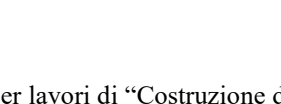
6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS

proprietario da ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 178/'49** per lavori di "Costruzione di casa ad uso abitazione e laboratorio". Progetto presentato da OMISSIS, prot. n. 4064, **rilasciato** in data **21/09/1949**.
- **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' prot. n. 4690/'51**. Domanda di Abitabilità presentata dal Sig. OMISSIS in data 18/09/1951, **rilasciata** in data **05/10/1951**.
- **DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 161/'52** per lavori di "Ampliamento di casa ad uso abitazione e laboratorio". Progetto presentato da OMISSIS, in data 02/05/1952, prot. n. 2568, **rilasciato** in data **05/05/1952**
- **DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 205/'55** per lavori di "Sopraelevazione di casa ad uso abitazione". Progetto presentato da OMISSIS, **rilasciato** in data **10/01/1956**



Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO





- **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' n. 212/'57.** Domanda di Abitabilità presentata dal Sig. OMISSIS in data 01/06/1957, **rilasciata** in data **21/12/1957**.
- **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 728/'91.** Domanda di condono presentata dal Sig. OMISSIS in data 18/03/1986 (L.47/85) per la sanatoria di "nuovo ripostiglio per l'attività; nuova loggia al piano terra; veranda e terrazzo al piano primo; modifiche varie di cui alla tipologia 7", **rilasciata** in data **08/04/1991**.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** siti in Cattolica (Rimini), Via Trieste n. 24.

L'edificio è stato costruito nei primi anni '50 per essere poi sopraelevato nel 1955 e divenuto abitabile dal 1957.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente **R.U.E.** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 19/12/2016, il fabbricato ricade in zona **TR-r**

TAVOLA 1b AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

- TR** Ambiti urbani misti turistici e residenziali
- r** Sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale

TAVOLA DEI VINCOLI 2b TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO

- Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica

NORME:

- Art. dal 21 al 26**

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e si trovano in cattivo stato di manutenzione soprattutto nella prima fascia in corrispondenza del marciapiede. Le pareti interne presentano muffe e umidità con distacchi di intonaco, sia a livello di tutti i soffitti che a livello del pavimento nel corridoio della zona notte. Sono state apportate modifiche alle aperture sulle murature portanti sia interne che esterne. La corte esterna comune a tutti i sub è in lastre di cemento in scarso stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con tapparelle in pvc, tutto in discreto stato di manutenzione. Al sottotetto, che si trova allo stato grezzo, si accede tramite botola con scala retrattile. Non è stato possibile accedere alla copertura per verificarne lo stato manutentivo. Dalle foto aeree è visibile l'installazione di un impianto fotovoltaico. Il debitore dichiara che detto impianto non è di sua proprietà ma di uno degli altri condomini.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio condizioni: discrete, protezione: tapparelle in pvc, condizioni: discrete

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse

Pavim. Esterna:

materiale marciapiedi: cemento, condizioni: scarse

Pavim. Interna:

materiale: gres e legno, condizioni: scarse

Portone di ingresso:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti

Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO



Impianti:

Gas: sottotraccia. Conformità: non pervenuta
Elettrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta
Fognatura: impianto fognario allacciato in pubblica fognatura.
Idrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta
Termico: sottotraccia. Impianto a termosifoni Conformità: non pervenuta
Condizionamento: non presente



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

SUPERFICI come da RILIEVO del 30/09/2024				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO				
Disimpegno ingresso	11,36	h. 3,02	/	sufficienti
Lavanderia	6,97	h. 3,02	E	sufficienti
Pranzo	9,36	h. 3,02	E	sufficienti
Soggiorno	18,61	h. 3,02	O	sufficienti
Cucina	8,50	h. 3,02	E	sufficienti
Camera	10,77	h. 3,02	O	sufficienti
Camera	10,81	h. 3,02	O	sufficienti
Camera	13,40	h. 3,02	O	sufficienti
Ripostiglio	6,74	h. 3,02	S	sufficienti
Bagno	6,05	h. 3,02	E	sufficienti
W.c.	3,41	h. 3,02	E	sufficienti
Balcone		h. 3,02	N-O-S	sufficienti
Sottotetto	23,30	h >1,50	S, E	al grezzo
Note: le superfici nette sopra riportate sono riferite al rilievo effettuato in data 30/09/2024 e non al progetti agli atti in quanto le divisioni interne sono tutte differenti rispetto ad essi				

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A.				
Appartamento P.2°	Sup. reale lorda	132,21	1,00	132,21
Balcone	Sup. reale lorda	3,56	0,30	1,07
Sottotetto (h > 1,50)	Sup. reale lorda	29,00	0,30	8,70
	Sup. reale lorda			141,98

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo residenziale e turistica con asse commerciale sulla via Dante in cui sono ubicati negozi al dettaglio. L'immobile si trova lungo il tratto terminale di Via Trieste, strada a fondo cieco per le vetture mentre per i pedoni vi è l'innesto con Via Dante. Non vi è disponibilità sufficiente di posti auto né lungo la via (quelli presenti sono a libera sosta) né lungo via Del Prete (posti a pagamento) via principale a traffico locale.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona centrale a mare della Ferrovia, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.900,00** ad un massimo di **€/mq 2.700,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione, nella centrale a mare della Ferrovia, per le abitazioni in stabili di fascia media, valori da **€/mq 2.030,00** ad **€/mq 3.045,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023 per la Zona centro e mare, indica, per abitazioni in buono stato o ristrutturate completamente valori compresi tra **€/mq 2.500,00** e **€/mq 3.000,00** mentre per quelle da ristrutturare completamente valori compresi tra **€/mq 1.500,00** e **€/mq 2.000,00**

Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione, compravendite recenti di beni immobili simili, siti nella medesima zona del compendio pignorato:

-Atto di compravendita del 22/04/2024 **trascritto il 30/04/2024** al reg. gen. n. 6222, **reg. part. n. 4511**. La compravendita ha ad oggetto un appartamento al piano terra di catastali mq 118, un'autorimessa di mq 22 ed un posto auto di mq 13, completamente ristrutturato, della superficie commerciale totale di mq 136. Prezzo convenuto in € 430.000,00 ovvero €/mq 3.162,00

-Atto di compravendita del 24/04/2024 **trascritto il 06/05/2024** al reg. gen. n. 6471, **reg. part. n. 4679**. La compravendita ha ad oggetto un appartamento al piano primo di catastali mq 72 ed un posto auto di mq 14, della superficie commerciale totale di mq 79. Prezzo convenuto in € 256.000,00 ovvero €/mq 3.240,00

-Atto di compravendita del 22/03/2024 **trascritto il 27/03/2024** al reg. gen. n. 4517, **reg. part. n. 3299**. La compravendita ha ad oggetto un appartamento al piano quarto di catastali mq 63 ed un ripostiglio di mq 10, della superficie commerciale totale di mq 68. Prezzo convenuto in € 160.000,00 ovvero €/mq 2.353,00

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca soprattutto verso l'usato mentre si ha un incremento di tendenza verso il nuovo.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 2.300,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi



8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.2°	132,21	€ 2.300,00	€ 304.083,00
Balcone	1,07	€ 2.300,00	€ 2.461,00
Sottotetto	8,70	€ 2.300,00	€ 20.010,00
	141,98		€ 326.554,00

- Valore corpo:	€ 326.554,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 326.554,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 326.554,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	141,98	€ 326.554,00	€ 326.554,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore € 326.554,00

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 32.655,40**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 293.898,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 294.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 08/10/2024
Codice documento: E118-24-00019-001



Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO





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

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria SAIEVA
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Samantha SPANO

