

Esecuzione Forzata N. 49/2024  
BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Esecuzione Forzata

promossa da:

**CREDITORE: BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO**

**SOCIETA' COOPERATIVA**

contro

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

e

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. N. 49/2024

Giudice Dr.ssa **Maria Carla CORVETTA**

Custode Giudiziario Avv.to **Fabio MARIANI**

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Arch. Carlotti Renzi Filippo  
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al N. 1163/A  
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al N. 1131/A*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*

*C.F. CRLFPP76D20H294I - P.Iva 03849260405*

*con studio in Rimini (RN) via Retta n. 6.*

*telefono: 0541-772466*

*cellulare: 3356398428*

*email: carlotti.filippo@gmail.com*

*pec: filippo.carlottirenze@ingpec.eu*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Fabio Mariani

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

pagina 1 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in RIMINI (RN), fraz. Santa Giustina, Via Verghereto n. 1  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità ad uso negozio ubicata in comune di Rimini (RN), Via Verghereto n. 1 angolo via Emilia.

Bene posto al piano terra di più ampio fabbricato a destinazione promiscua residenziale e commerciale.

Unità immobiliare composta da locale di vendita aperto al pubblico con adiacenti magazzino e servizio igienico. In adiacenza, aderente all'edificio principale, è presente un corpo accessorio in materiale precario che costituisce estensione del magazzino. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale complessiva di mq. 116,00 circa**

Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2. Foglio n° 60, mappale n° 187, subalterno n° 7, z.c. 3, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 79, superficie catastale mq. 92, piano 1, rendita €. 1.044,48. VIA VERGHERETO n. 1 (si evidenzia indicazione di piano errato).

Coerenze: sub. 6 e b.c.n.c. su più lati. Salvo altri.

- terreni: foglio n° 60, mappale n° 187, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 591.

- Nota: L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto alla corte, comune ad altra u.i. E' inderogabile la presentazione della variazione catastale (vedi par. 4.3.2) per l'esatta individuazione del perimetro del lotto immobiliare.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. E' stata comunque integrata con: aggiornamento (alla data del 29/07/2024) visura catastale, mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico; aggiornamento (alla data del 01/10/2024) formalità pregiudizievoli e planimetria dello stato di fatto.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* risulta vedova. Il debitore \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* risulta coniugato in regime di comunione dei beni. Trattasi tuttavia di beni personali pervenuti per successione legittima.

**Allegato n. 4: documentazione anagrafica** (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori).

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Località periferica rispetto al capoluogo ma centrale rispetto alla frazione ed alla viabilità primaria extraurbana. Presenta nell'immediato intorno destinazione promiscua ed eterogenea con presenza di insediamenti residenziali alternati a locali commerciali, direzionali e terziari di servizio. Il sito adeguatamente urbanizzato è sufficientemente dotato di servizi sia pubblici che privati. Presenta una accessibilità agevole con sufficiente disponibilità di parcheggi.

Servizi della zona: Nelle immediate adiacenze sono presenti tutti i necessari servizi, sia pubblici che privati, nonché tutte le urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe: Tessuto urbano contraddistinto da destinazione eterogenee con presenza di insediamenti residenziali alternati a locali commerciali, direzionali e terziari di servizio

Collegamenti pubblici (km): S.S. 9 Via Emilia (0,05), Autostrada A/14 (4,0), stazione ferroviaria (7,0), bus di linea (0,1).

3. **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (27 agosto 2024) il negozio risulta utilizzato dal debitore \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* senza titolo.

**Allegato n. 5: altra documentazione** (attestazione dell'Agenzia delle Entrate).

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: **Non rilevate.***
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non rilevate.***
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non riscontrato***
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non riscontrate***
- 4.1.5. *Servitù (apparenti o a titolo): Sono costituite le servitù condominiali attive e passive di accesso, passaggio, attraversamento delle tubazioni, fognature impianti, vedute, affacci, prospetti e quant'altro affinché le singole unità immobiliari possano essere godute nel rispetto delle norme di legge.*  
**Allegato n. 5: altra documentazione** (titolo di provenienza).

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario, durata 20 anni, a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, c.f.: 03310710409, con domicilio ipotecario eletto in Rimini Via XX Settembre n.c. 63, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**, a firma del Notaio \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in data 03/02/2015 rep. n. 1225/897 iscritta a Rimini in data 09/02/2015 ai nn. R.G. 1385 R.P. 276.

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
importo ipoteca: €. 400.000,00.  
importo capitale: €. 200.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, c.f.: 03310710409, con sede in Rimini, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**, a firma di Tribunale di Rimini in data 03/04/2024 ai nn. 1254 trascritto a Rimini in data 16/04/2024 ai nn. gen. 5474 part. 3993.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate, è prevedibile un costo di € 388,00 per diritti ed imposte (oltre IVA e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 400.000,00		€. 94,00	€. 94,00
pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€. 388,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/10/2024.

**Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *NON CONFORME***

Sono state riscontrate le seguenti difformità.

E' presente un corpo accessorio, in materiale precario, costruito in aderenza all'edificio che di fatto costituisce estensione dell'adiacente magazzino del negozio. E' inoltre stata assorbita una porzione di un locale accessorio dell'abitazione al pianterreno per la realizzazione di un servizio igienico a servizio dell'unità commerciale.

Si rilevano peraltro alcune incongruenze sulle quote interne.

Per la regolarizzazione delle difformità, ove ammissibile, ed il ripristino dello stato legittimo laddove sono presenti difformità non sanabili, si prevede un costo complessivo non inferiore ad €. 15.000,00 oltre ad oneri accessori.

Il locale privo di ogni tipo di legittimità urbanistica non verrà computato nella consistenza ai fini della determinazione del valore.

**Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzione e/o oblazione. Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione delle superfici non legittimate.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.**

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

##### **4.3.2. Conformità catastale: *NON CONFORME***

La planimetria dell'unità immobiliare non è conforme allo stato dei luoghi. Ci si riporta alle indicazioni fornite al paragrafo precedente. Si evidenzia tra l'altro indicazione di piano errata in visura.

Per la regolarizzazione delle difformità in ambito catastale con l'aggiornamento di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico, si prevede un costo complessivo (comprensivo dell'aggiornamento anche del lotto n° 2) non inferiore ad €. 3.500,00 oltre ad oneri accessori.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non è stato possibile verificare la natura delle lastre di copertura poste all'estradosso nel corpo accessorio in materiale precario realizzato in aderenza all'edificio principale. Occorre rendere autonomi gli impianti dall'abitazione. Sono presenti situazioni di promiscuità di cui si terrà conto nell'assunzione del valore unitario per la determinazione del valore e conseguentemente prezzo a base d'asta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

dal 03/10/2011 al 01/10/2024 (data di aggiornamento delle formalità) \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2, in forza di successione legittima in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, apertasi in data 03/10/2011, registrata all'Ufficio del Registri di Rimini in data 24/09/2012 ai nn. 1899/9990, trascritta a Rimini in data 27/11/2012 ai nn. r.g. 15479 art. 10197.

Risulta accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 09/02/2015 ai nn. gen. 1384 part. 899.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- Da epoca antecedente il ventennio (03/05/1991) al 03/10/2011 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* pieno proprietario per la quota di 1/1 in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, usufruttuaria generale.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/05/1991 Voltura n. 5036.1/2011 - Pratica n. RN0153889 in atti dal 20/10/2011.

- Da epoca ancora pregressa (26/06/1975) al 03/05/1991 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* nudo proprietario per la quota di 1/1 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, usufruttuaria generale, in forza di atto di compravendita a firma del notaio \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* di Rimini del 26/06/1975 repertorio n. 21.285/2116, trascritto a Rimini il 14/07/1975 ai n.n. gen. 3505 part. 2991.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le porzioni immobiliari sono parte di più ampio edificio cui si riferiscono i titoli sotto riportati.

**Licenza di costruzione n° 978 del 15/07/1957**, per lavori di nuova costruzione, intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Licenza di costruzione n° 426/75 prot. n° 1062/75 del 15/04/1975**, per opere di ampliamento, intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Sanatoria** rilasciata ai sensi della L. 47/85 n° 12426 del 16/05/2003 intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Comunicazione di inizio lavori** ai sensi dell'Art. 26 L. 47/1985 n° 647 prot. 24874 del 20/07/1987 per opere interne al negozio intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Abitabilità n° 136 del 08/03/1961, limitatamente al titolo n° 978 del 15/07/1957 e pertanto parziale limitata al fabbricato originario** (il solo servizio igienico dell'unità risulta interessato), intesta a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Non sono stati rinvenuti ulteriori abitabilità/agibilità o titoli equipollenti ne dichiarazioni ai fini dell'efficacia della Sanatoria** rilasciata ai sensi della L. 47/85 n° 12426 del 16/05/2006 anche quale agibilità.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 6 di 23

**Allegato n° 5: altra documentazione** (documentazione urbanistica ed edilizia).

**Descrizione negozio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità ad uso negozio ubicata in comune di Rimini (RN), Via Verghereto n. 1 angolo via Emilia.

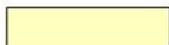
Bene posto al piano terra di più ampio fabbricato a destinazione promiscua residenziale e commerciale. Unità immobiliare composta da locale di vendita aperto al pubblico con adiacenti magazzino e servizio igienico. In adiacenza, aderente all'edificio principale, è presente un corpo accessorio in materiale precario che costituisce estensione del magazzino. L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta calpestabile per il locale di vendita di mq. 44,05 circa cui si aggiungono mq. 76,17 di adiacente magazzino con servizio igienico ed infine mq. 60,55 circa di accessorio precario. I locali principali presentano un'altezza variabile da ml. 3.01 per il locale di vendita a ml. 2.38-2.32 per accessori e servizi. Si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione tuttora funzionanti e funzionali per la destinazione cui servono, fatto salvo marcate e diffuse tracce di infiltrazioni sul soffitto del deposito al bordo esterno del terrazzo di copertura sovrastante. Anche l'impiantistica appare ancora in normale stato di efficienza.

L'edificio di cui è parte l'unità, nel complesso, edificato negli anni '50 ed ampliato successivamente negli anni '70, pur con caratteristiche di assoluta ordinarietà, si presenta in sufficienti condizioni manutentive ordinariamente funzionale per il normale svolgimento delle attività che vi hanno sede.

**Destinazione urbanistica:**

R.U.E.: l'immobile è ubicato nell'ambito del Territorio Urbano in zona AUC3 Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (art. 53 NTA)



 AUC3 - Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (art. 53)

P.S.C.: AUC\_U - Ambiti Urbani Consolidati



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio piano terra	Sup. reale lorda	50,50	1,00	50,50
Magazzino e servizio igienico piano terra	Sup. reale lorda	90,50	0,70	63,35
Vano tecnico piano terra	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
Accessorio in materiale precario	Sup. reale lorda	60,50	0,00	0,00
	<b>Sup. commerciale</b>		<b>arr.</b>	<b>116,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabili si presumono continue, materiale: non rilevabile si presumono in c.a., condizioni: non rilevabili non si rilevano dissesti apparenti. Per la sola porzione destinata a cantina si rileva struttura in c.a. in sufficienti condizioni.

*Strutture verticali:*

materiale: miste c.a. e muratura piena, condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Travi e cordoli:*

materiale: non rilevabili si presumono in c.a. condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Solai:*

tipologia: laterocemento, condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: in laterocemento, condizioni: per quanto visibile apparentemente discrete non si rilevano dissesti apparenti o infiltrazioni nelle porzioni visitate.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 8 di 23

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancelli carrabili e pedonali:*

*Infissi esterni:*

*Infissi interni:*

*Manto di copertura:*

*Pareti esterne:*

*Pavim. Esterna:*

*Pavim. Interna:*

*Rivestimento:*

*Portone di ingresso:*

materiale: in ferro zincato di tipo manuale, condizioni: sufficienti.

tipologia: anta a battente, materiale alluminio elettrocolorato con vetrocamera condizioni: sufficienti.

tipologia: a battente, materiale: laminato condizioni: buone.

materiale: per quanto rilevabile in cotto condizioni: apparentemente sufficienti, fermo restando le annotazioni già precedentemente evidenziate.

materiale: laterizio con finitura interna ed esterna intonacata al civile e tinteggiata, condizioni: sufficienti.

materiale: porfido a posa incerta. Condizioni: discrete.

materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.

tipologia: anta a battente, materiale alluminio elettrocolorato con vetrocamera antisfondamento condizioni: buone.

**Impianti:** Nota bene occorre rendere autonomi gli impianti dall'abitazione. Sono presenti situazioni di promiscuità di cui si terrà conto nell'assunzione del valore unitario per la determinazione del valore e conseguentemente prezzo a base d'asta.

*Gas:*

premessa: l'impianto è stato dichiarato dismesso ma presente. tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non verificata, condizioni: dismesso, conformità: non verificata.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non verificata.

*Fognatura:*

Tipologia: rete interna in p.v.c. funzionante. Caratteristiche più dettagliate non rilevabili, conformità: non verificata.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti impianto funzionante, conformità: non verificata.

*Termico:*

premessa: l'impianto termico originario è stato dichiarato dismesso; il riscaldamento è assicurato mediante uno split dell'aria condizionata; conformità: non verificata.

*Aria condizionata:*

Presente. Diffusione mediante split, conformità: non verificata.

*Impianto di allarme:*

Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Fabio Mariani

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

pagina 9 di 23

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare. Stante la presenza ingombrante di materiali e arredi la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali lordi sono arrotondati

Destinazioni	Sup. lorda		altezza	espos.	condizioni
	Sup. netta	Negoziò			
<b>Piano Primo</b>					
Negoziò	44,05	50,50	3,01	EST	Sufficienti
Magazzino e servizio	76,17		2,40	SUD-EST	Sufficienti
Serviziò Igienico	3,67		2,32	INTERNA	Sufficienti
Vano tecnico	4,12			INTERNA	Sufficienti
<b>Totali generali arr.ti</b>	<b>128,01</b>	<b>50,50</b>	<b>95,50</b>		

**Classe energetica dell'unità:** Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia la redazione finale del certificato è posticipata alla redazione della variazione catastale affinché i dati siano congruenti con quanto eventualmente verrà posto in vendita. Ciò al fine di evitare inutili aggravii di costi per la procedura legati ad una plurima redazione e presentazione che si renderebbero necessari laddove la variazione catastale mutasse gli identificativi (subalterni). Dalle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità al livello inferiore nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

**Allegato n° 5: altra documentazione** (elaborato dello stato di fatto).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Premessa: Non è stato rilevato un mercato dinamico per la tipologia di immobile di cui si tratta.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, opere di finitura e dotazioni impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine andamento del mercato con riferimento anche a livello della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta ricercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima già compravenduti. L'indagine è stata integrata con informazioni assunte attraverso intervista diretta di operatori immobiliari e consultazione della pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze (nel caso di offerte) sono state adeguate e corrette in funzione delle caratteristiche del bene pignorato.

Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, per adeguamento al formato che si sta utilizzando i risultati sono stati convertiti in valore unitario, da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato, pari ad €. 1.300,00/mq. (valore che tiene già conto della promiscuità di alcuni impianti)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 10 di 23



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Rimini e zone limitrofe.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Negozio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Negozio e accessori annessi	116,00	€. 1.300,00	€. 150.800,00

- Valore corpo:	€.	150.800,00
- Costi di regolarizzazione e ripristini	- €.	15.000,00
- Valore complessivo intero	€.	135.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	135.800,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 13.580,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 122.000,00



**Beni in Rimini (RN), fraz. Santa Giustina, via Emilia n. 396  
Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione. Porzione distribuita su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata e sottotetto, in più ampio fabbricato a destinazione promiscua residenziale e commerciale.

Bene ubicato in comune di Rimini, frazione Santa Giustina, (RN), via Emilia n. 396 angolo via Verghereto.

Unità immobiliare distribuita su più livelli ai piani interrato-terra-primario e sottotetto. Abitazione composta da cantina all'interrato. Ingresso/vano scale, adiacente tavernetta e locali ad uso servizi al pianterreno. Al piano primo superiore, raggiungibile con comoda scala in linea di tipo strutturale, troviamo soggiorno con adiacente ampia sala da pranzo, cinque camere da letto, disimpegno, due bagni, due balconi e terrazzo con sovrastante gazebo dotato di copertura impermeabile. Attraverso botola dotata di scala retrattile si accede al sottotetto con funzioni accessorie estremamente limitate. Il collegamento tra i primi tre livelli avviene attraverso scala in linea di tipo strutturale. L'abitazione è accessibile in forma autonoma indipendente attraverso la corte pertinenziale di uso comune ad altra u.i. (negoziato).

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale complessiva di mq. 301 circa** che verrà dettagliata di seguito nella relazione.

Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2. Foglio n° 60, mappale n° 187, subalterno n° 6, z.c. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 11,00, superficie catastale mq. 295, piano S-T-1, rendita €. 698,77 VIA EMILIA n. 396.

Coerenze: sub. 7 e b.c.n.c. su più lati. Salvo altri.

- terreni: foglio n° 60, mappale n° 187, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 591.

- Nota: L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto alla corte comune ad altra u.i. (negoziato)

E' inderogabile la presentazione della variazione catastale (vedi par. 4.3.2) per l'esatta individuazione del perimetro del lotto immobiliare.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

**Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.** E' stata comunque integrata con aggiornamento (alla data del 29/07/2024) visura catastale, mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico; aggiornamento (alla data del 01/10/2024) di visure ipocatastali e planimetria dello stato di fatto.

### REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* risulta vedova. Il debitore \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* risulta coniugato in regime di comunione dei beni. Trattasi tuttavia di beni personali pervenuti per successione legittima.

**Allegato n. 4: documentazione anagrafica** (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Località periferica rispetto al capoluogo ma centrale rispetto alla frazione ed alla viabilità primaria extraurbana. Presenta nell'immediato intorno destinazione promiscua ed eterogenea con presenza di insediamenti residenziali alternati a locali commerciali, direzionali e terziari di servizio. Il sito adeguatamente urbanizzato è sufficientemente dotato di servizi sia pubblici che privati. Presenta una accessibilità agevole con sufficiente disponibilità di parcheggi.
- Servizi della zona: Nelle immediate adiacenze sono presenti tutti i necessari servizi, sia pubblici che privati, nonché tutte le urbanizzazioni sia primarie che secondarie.
- Caratteristiche zone limitrofe: Tessuto urbano contraddistinto da destinazione eterogenee con presenza di insediamenti residenziali alternati a locali commerciali, direzionali e terziari di servizio
- Collegamenti pubblici (km): S.S. 9 Via Emilia (0,05), Autostrada A/14 (4,0), stazione ferroviaria (7,0), bus di linea (0,1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (27 agosto 2024) l'appartamento con i relativi accessori risulta abitato dai debitori senza titolo, con i familiari.

**Allegato n. 5: altra documentazione** (attestazione dell'Agenzia delle Entrate).

### 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: **Non rilevate.***
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non rilevate.***
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non riscontrato***
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non riscontrate***

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 13 di 23



- 4.1.5. *Servitù*): Sono costituite le servitù condominiali attive e passive di accesso, passaggio, attraversamento delle tubazioni, fognature impianti, vedute, affacci, prospetti e quant'altro affinché le singole unità immobiliari possano essere godute nel rispetto delle norme di legge.

**Allegato n. 5: altra documentazione** (titolo di provenienza).



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario, durata 20 anni, a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, c.f.: 03310710409, con domicilio ipotecario eletto in Rimini Via XX Settembre n.c. 63, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**, a firma del Notaio \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in data 03/02/2015 rep. n. 1225/897 iscritta a Rimini in data 09/02/2015 ai nn. R.G. 1385 R.P. 276.  
Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
importo ipoteca: €. 400.000,00.  
importo capitale: €. 200.000,00.



4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, c.f.: 03310710409, con sede in Rimini, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**, a firma di Tribunale di Rimini in data 03/04/2024 ai nn. 1254 trascritto a Rimini in data 16/04/2024 ai nn. gen. 5474 part. 3993.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 14 di 23



Per la cancellazione delle formalità sopra indicate, è prevedibile un costo di € 388,00 per diritti ed imposte (oltre IVA e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	€. 400.000,00		€. 94,00	€. 94,00
pignoramento			€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 388,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/10/2024.

### **Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *NON CONFORME***

**Sono state riscontrate le seguenti difformità** (a titolo indicativo e non esaustivo)

Piano terra: il locale lavanderia è stato frazionato in 2 porzioni una delle quali, accessibile solo dal magazzino del negozio, assolve la funzione di servizio igienico del locale commerciale; la prima rampa di scale a salire è stata tamponata perimetralmente; il vano più ampio è stato trasformato in tavernetta, con relativi impianti, ed è l'unico ambiente con le caratteristiche di cucina nell'ambito dell'intera unità immobiliare (si rileva una altezza inferiore ed inadeguata alla norma igienico-sanitaria); si rileva una leggera incongruenza nella rappresentazione del perimetro esterno dell'edificio.

Piano primo: si rileva la modifica della destinazione del locale cucina, trasformato in camera. Si segnala la presenza di un dislivello (gradino) nell'estensione del balcone sul fronte.

Altresì è presente un gazebo privo di ogni tipo di legittimità urbanistica che pertanto non verrà computato nella consistenza ai fini della determinazione del valore.

Si rilevano infine alcune incongruenze sulle quote interne su tutti i livelli dell'edificio.

Costi presunti complessivi per regolarizzazione e/o ripristini non inferiori ad €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzione e/o oblazione. Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione delle superfici non legittimate.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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

4.3.2. **Conformità catastale: NON CONFORME**

La planimetria dell'unità immobiliare non è conforme allo stato dei luoghi. Ci si riporta alle indicazioni fornite al paragrafo precedente. Si evidenzia tra l'altro l'assenza del piano sottotetto. Per la regolarizzazione delle difformità in ambito catastale con l'aggiornamento di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico, ci si riporta ai costi già indicati nell'omologo paragrafo del lotto n° 1.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** Non è stato possibile verificare la natura delle lastre di copertura poste all'estradosso nel corpo accessorio in materiale precario realizzato in aderenza all'edificio principale.

Al piano primo abitabile non si rileva la presenza della cucina. L'unico locale attrezzato e funzionale per l'uso cucina è la tavernetta al pianterreno che tuttavia è priva di altezza adeguata.

Occorre rendere indipendenti gli impianti dall'unità commerciale. Sono presenti situazioni di promiscuità di cui si terrà conto nell'assunzione del valore unitario per la determinazione del valore complessivo e conseguentemente prezzo a base d'asta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

dal 03/10/2011 al 01/10/2024 (data di aggiornamento delle formalità)

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietà per 1/2, in forza di atto di successione legittima in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, apertasi in data 03/10/2011, registrata all'Ufficio del Registri di Rimini in data 24/09/2012 ai nn. 1899/9990, trascritta a Rimini in data 27/11/2012 ai nn. r.g. 15479 art. 10.197.

Risulta accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 09/02/2015 ai nn. gen. 1384 part. 899.

## 6.2 Precedenti proprietari:

- Da epoca antecedente il ventennio (03/05/1991) al 03/10/2011 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* pieno proprietario per la quota di 1/1 in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, usufruttuaria generale.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/05/1991 Voltura n. 5036.1/2011 - Pratica n. RN0153889 in atti dal 20/10/2011.

- Da epoca ancora pregressa (26/06/1975) al 03/05/1991 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* nudo proprietario per la quota di 1/1 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, usufruttuaria generale, in forza di atto di compravendita a firma del notaio \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* di Rimini del 26/06/1975 repertorio n. 21.285/2116, trascritto a Rimini il 14/07/1975 ai n.n. gen. 3505 part. 2991.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le porzioni immobiliari sono parte di più ampio edificio cui si riferiscono i titoli sotto riportati.

**Licenza di costruzione n° 978 del 15/07/1957**, per lavori di nuova costruzione, intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Licenza di costruzione n° 426/75 prot. n° 1062/75 del 15/04/1975**, per opere di ampliamento, intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Sanatoria** rilasciata ai sensi della L. 47/85 n° 12426 del 16/05/2006 intestata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**D.I.A. n° 161/1996 prot. 97259 F del 03/05/1996 a nome \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\***. Pratica per esecuzione di opere interne.

**D.I.A. n° 269/1999 prot. 90574 A del 29/03/1999 a nome \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** cui ha fatto seguito comunicazione di fine lavori con collaudo finale prot. n° 121831 G del 29/04/1999. Pratica per esecuzione di opere interne modifica infissi esterni.

**Abitabilità n° 136 del 08/03/1961, limitatamente al titolo n° 978 del 15/07/1957 e pertanto parziale limitata al fabbricato originario**, intesta a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

**Non sono stati rinvenuti ulteriori abitabilità/agibilità nè dichiarazioni ai fini dell'efficacia della Sanatoria** rilasciata ai sensi della L. 47/85 n° 12426 del 16/05/2006 anche quale agibilità.

**Allegato n° 5: altra documentazione** (documentazione urbanistica ed edilizia).

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione. Porzione distribuita su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata e sottotetto in più ampio fabbricato a destinazione promiscua residenziale e commerciale.

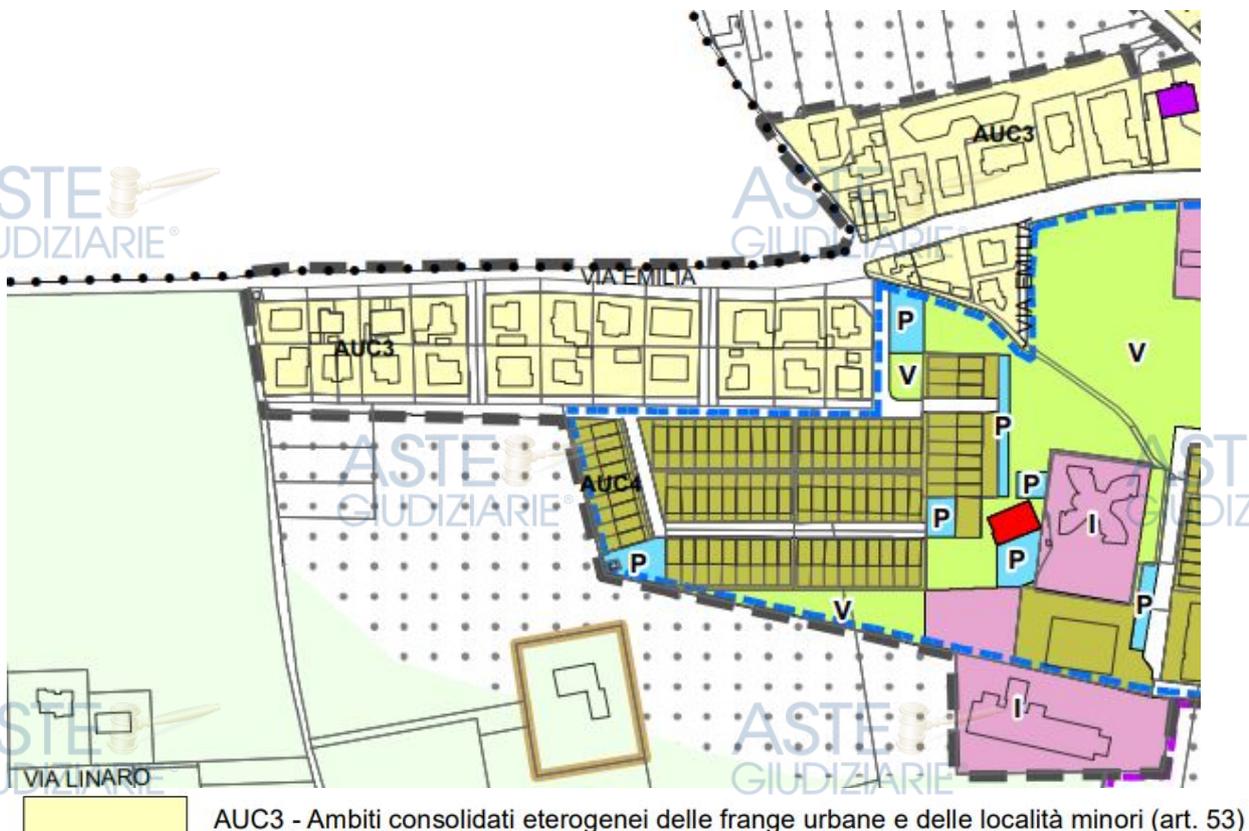
Bene ubicato in comune Rimini, frazione Santa Giustina, (RN), via Emilia n. 396.

Unità immobiliare distribuita su più livelli ai piani interrato-terra-primi e sottotetto. Abitazione composta da cantina all'interrato. Ingresso/vano scale, adiacente tavernetta e locali ad uso servizi al pianterreno. Al piano primo superiore, raggiungibile con comoda scala in linea di tipo strutturale, troviamo soggiorno con adiacente ampia sala da pranzo, cinque camere da letto, disimpegno, due bagni, due balconi e terrazzo con sovrastante gazebo dotato di copertura impermeabile. Attraverso botola dotata di scala retrattile si accede al sottotetto con funzioni accessorie estremamente limitate. Il collegamento tra i primi tre livelli avviene attraverso scala in linea di tipo strutturale. L'abitazione è accessibile in forma autonoma indipendente attraverso la corte pertinenziale di uso comune ad altra u.i. (negozi).

L'edificio si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione denotando tuttavia la necessità di qualche opera di manutenzione ordinaria e finanche straordinaria da porre in essere a breve termine.

**Destinazione urbanistica:**

R.U.E.: l'immobile è ubicato nell'ambito del Territorio Urbano in zona AUC3 Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (art. 53 NTA)



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 18 di 23



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina p. S.1	Sup. reale lorda	76,00	0,30	22,80
Accessori e servizi abitazione p. T.	Sup. reale lorda	89,00	0,50	44,50
Abitazione p. 1°	Sup. reale lorda	201,50	1,00	201,50
Balconi	Sup. reale lorda	30,00	0,30	9,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	52,00	0,25	13,00
Sottotetto	Sup. reale lorda	196,00	0,05	9,80
	<b>Sup. commerciale</b>		<b>arr.</b>	<b>301,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabili si presumono continue, materiale: non rilevabile si presumono miste; condizioni: non rilevabili, non si rilevano dissesti apparenti. Per la sola porzione destinata a cantina si rileva struttura in c.a. in sufficienti condizioni.

*Strutture verticali:*

materiale: miste c.a. e muratura piena, condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Travi e cordoli:*

materiale: non rilevabili si presumono in c.a.; condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Solai:*

tipologia: laterocemento, condizioni: per quanto visibile apparentemente sufficienti non si rilevano dissesti apparenti nelle porzioni visitate.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: in laterocemento, condizioni: per quanto visibile apparentemente discrete non si rilevano dissesti apparenti o infiltrazioni nelle porzioni visitate.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 19 di 23

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancelli carrabili e pedonali:*

materiale: in ferro zincato di tipo manuale, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

Tipologia: a battente, materiale legno douglas con vetrocamera, tapparella esterna in p.v.c. più scuro esterno in legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

Tipologia: a battente, materiale legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Portone*

tipologia: anta a battente, materiale legno massello, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:*

materiale: per quanto rilevabile in cotto; condizioni: apparentemente sufficienti, non si rilevano infiltrazioni apparenti nelle porzioni visitate.

*Pareti esterne:*

materiale: laterizio con finitura interna ed esterna intonacata al civile e tinteggiata, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido a posa incerta. Condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica monocottura alternate a marmo, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Scala interna:*

tipologia: strutturale in linea, materiale: laterocemento con pavimentazione in marmo; condizioni: discrete.

**Impianti:** Nota bene occorre rendere indipendenti gli impianti dall'unità commerciale. Sono presenti situazioni di promiscuità di cui si terrà conto nell'assunzione del valore unitario per la determinazione del valore e conseguentemente prezzo a base d'asta.

*Citofonico:*

Presente, condizioni: non funzionante.

*Gas:*

premessa: l'impianto è stato dichiarato dismesso ma presente. tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non verificata, condizioni: dismesso, conformità: non verificata

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. conformità: non verificata.

*Fognatura:*

tipologia: non verificata, recapito: non verificato, conformità: non verificata.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: funzionante, conformità: non verificata.

*Telefonico:*

Presente, condizioni: funzionante.

*Termico:*

premessa: l'impianto termico originario è stato dichiarato dismesso; il riscaldamento è assicurato mediante gli split dell'aria condizionata e due stufe a legna; conformità: non verificata.

*Aria condizionata:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica; generatore: macchine esterne; diffusione: split tradizionali; condizioni: funzionante; conformità: non verificata.

*Impianto di allarme:*

Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Fabio Mariani

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

pagina 20 di 23

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare.

Stante la presenza ingombrante di materiali e arredi la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali lordi sono arrotondati al mq.

Destinazioni	Sup. netta	Sup. lorda					altezza	espos.	condizioni
		cantina	accessori	abitazione	balconi	terrazzo			
<b>Piano interrato</b>									
Cantina 1	34,86						2,12	Int.	Sufficienti
Cantina 2	10,01						2,13	Int.	Sufficienti
Cantina 3	14,59							Int.	Sufficienti
tot.	59,46	<b>76</b>							
<b>Piano Terra</b>									
Ingresso scale	16,28						2,32	N	Sufficienti
Ripostiglio	12,97						2,32	N	Sufficienti
Lavanderia	8,95						2,33	Int.	Sufficienti
Disimpegno	6,22						2,34	N	Sufficienti
Tavernetta	31,51						2,34	N-O	Sufficienti
tot.	75,93		<b>89</b>						
<b>Piano Primo</b>									
Soggiorno	21,71						2,78	N	Sufficienti
Sala da Pranzo	24,93						2,79	N-E	Sufficienti
Disimpegno	4,58							Int.	Sufficienti
Camera	17,39						2,80	E	Sufficienti
Camera	16,71						2,80	O	Sufficienti
Bagno	4,80							E	Sufficienti
Disimpegno	7,52							Int.	Sufficienti
Camera	16,95						2,95	N	Sufficienti
Corridoio	7,55							Int.	Sufficienti
Camera	20,77						2,95	N	Sufficienti
Camera	10,58						2,94	O	Sufficienti
Bagno	9,73						2,75-2,93	S	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>163,22</b>			<b>201,50</b>					
Balcone 1	24,60							N-E	Sufficienti
Balcone 2	5,22							E	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>29,82</b>			<b>30</b>					
Terrazzo	52				<b>52</b>			S	Sufficienti
<b>Piano Sottotetto</b>									
Ripostiglio	167,06					<b>196</b>		Int.	Sufficienti
Accessorio precario	60,55	Superfici prive di legittimità per le quali si indica la consistenza ai soli fini conoscitivi. Consistenze non computate per il calcolo della Sup. Commerciale							
<b>Totali generali arr.ti</b>	<b>76,00</b>	<b>89,00</b>	<b>201,50</b>	<b>30,00</b>	<b>52,00</b>	<b>196,00</b>			

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
 Custode Avv.to Fabio Mariani  
 Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
 pagina 21 di 23

**Classe energetica dell'unità:** Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia la redazione finale del certificato è posticipata alla redazione della variazione catastale affinché i dati siano congruenti con quanto eventualmente verrà posto in vendita. Ciò al fine di evitare inutili aggravii di costi per la procedura legati ad una plurima redazione e presentazione che si renderebbero necessari laddove la variazione catastale mutasse gli identificativi (subalterni). Dalle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità al livello inferiore nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

**Allegato n° 5: altra documentazione** (elaborato dello stato di fatto).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, opere di finitura e dotazioni impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine andamento del mercato con riferimento anche a livello della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta ricercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima già compravenduti. L'indagine è stata integrata con informazioni assunte attraverso intervista diretta di operatori immobiliari e consultazione della pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze (nel caso di offerte) sono state adeguate e corrette in funzione delle caratteristiche del bene pignorato.

Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, per adeguamento al formato che si sta utilizzando i risultati sono stati convertiti in valore unitario, da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato, pari ad €. 1.500,00/mq. (valore che tiene già conto della promiscuità di alcuni impianti)

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Rimini e zone limitrofe.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento con relative pertinenze ed accessori

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione con relative pertinenze ed accessori	301,00	€. 1.500,00	€. 451.500,00

- Valore corpo:	€. 451.500,00
- Costi di regolarizzazione e ripristino	- €. 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€. 436.500,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv.to Fabio Mariani  
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi  
pagina 22 di 23

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 43.650,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€. 393.000,00

La presente relazione si compone di pagine 23 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. altra documentazione.

Rimini, 11 ottobre 2024

il perito

Ing. Arch. Filippo Carlotti Renzi

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Fabio Mariani

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

pagina 23 di 23