

Esecuzione Forzata N. 0020/14

contro

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Forzata

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

N. Gen. Rep. **000020/14**

Giudice Dr. Maria Antonietta Ricci
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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 Riccione (RN) Via Emilia n. 97
telefono: 0541.644560
cellulare: 339.1284581
fax: 0541.644560
mail: essetiarchistudio@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Arch. Samantha Spano

1/17

Beni in Rimini (RN) Viale Homs n. 11 e 11/D
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Homs n. 11.
Appartamento sito al piano terra costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e un bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72,35**

Identificato al catasto:

- Fabbricati: intestata a [redacted] foglio 75 mappale 50 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, composto da 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 510,26.

Coerenze:

Fronte: Strada denominata Viale Homs

Fianco sinistro: foglio 75, mappale 720 sub 3

Retro: foglio 75, mappale 51 e foglio 75 mappale 50 sub 3

Fianco destro: parti comuni e foglio 75 mappale 54

Note: Nell'estratto di mappa viene rappresentato un sedime differente rispetto a quello esistente, per posizione e per forma. E' in corso l'aggiornamento catastale.

- Terreni: foglio 75 mappale 50 qualità Ente Urbano, superficie catastale 0244.

Coerenze:

Fronte: Strada denominata Viale Homs

Fianco sinistro: foglio 75 mappali 720 e mappale 51

Retro: foglio 75 mappali 51 e 55

Fianco destro: foglio 75 mappali 55 e 54

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Homs n. 11/D.
Composto da Soggiorno/pranzo, camera, cucina e bagno. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **39,33**

Identificato al catasto:

Fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 75 mappale 50 subalterno 3, categoria A/5, classe 4, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T-1, -rendita: 253,06.

Coerenze:

Fronte: Corte comune su mappale 50

Fianco sinistro: foglio 75 mappale 51

Retro: foglio 75 mappale 55

Fianco destro: foglio 75 mappali 55 e 54 e corte comune sul mappale 50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Ccp 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*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale rispetto al mare mista residenziale/turistica (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste, i principali centri limitrofi sono centro storico di Rimini, mare.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,270), ferrovia (1,8).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano in possesso del debitore.

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:

Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Bologna in data 06/02/2015 ai nn. rep. 576/2015 trascritto a Rimini in data 12/02/2015 ai nn. reg. part. 1035 reg. gen. 1550

Questa Trascrizione è successiva alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Branchini Chiara datata 24/03/2014 ed è successiva alla data del pignoramento oggetto della presente esecuzione. (*vedi allegato 03*).

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

Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Arch. Samantha Spano

contro

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nell'atto di compravendita del 20/12/1999 all'Art. 5) si legge che "La parte venditrice trasferisce nella parte compratrice gli immobili sopradescritti nello stato di fatto e di diritto... .. servitù attive e passive se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere ed in particolare con la servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare distinta al foglio 75 mappale 20 sub 3 ed a carico dei mappali 50 et 3095 del foglio 75"*

Si evidenzia che debba esserci stato un errore di battitura nel testo dell'atto in quanto il mappale 50 confina con il mappale 720 e non 20, inoltre come si evince da visura storica, il mappale 3095 è identificato ora con il mappale 50 sub. 3 (vedi allegato 02 e 05)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di

contro a firma di notaio Giovanni De

Pasquale in data 25/06/2008 ai nn. rep. 180130/13219 iscritto a

Rimini in data 10/07/2008 ai nn. reg. part. 2839 reg. gen. 11079

importo ipoteca: 800.000,00

importo capitale: 400.000,00

Domicilio ipotecario eletto presso:

.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore

di , contro a

firma di Giudice di Pace c/o Tribunale di Imola in data 07/03/2012 ai

nn. Rep. 112/2012 iscritto a Rimini in data 02/08/2012 ai nn. reg. part.

1702 reg. gen. 10859

importo ipoteca: 8.000,00

importo capitale: 3.758,47

Elettivamente domiciliato presso:

.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore

di , contro , a

firma di Tribunale di Bologna in data 24/09/2012 ai nn. rep.

5660/2012 iscritto a Rimini in data 12/11/2012 ai nn. reg. part. 2370

reg. gen. 14845

importo ipoteca: 70.000,00

importo capitale: 44.789,11

Elezione di domicilio non indicata. Richiedente:

.

contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Arezzo in data 16/06/2011 ai nn. rep. 754 iscritto a Rimini in data 15/01/2013 ai nn. reg. part. 75 reg. gen. 580 importo ipoteca: 22.448,46 importo capitale: 7.448,46 Elettivamente domiciliata presso: [REDACTED].

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Bologna in data 16/07/2013 ai nn. rep. 6502 iscritto a Rimini in data 09/08/2013 ai nn. reg. part. 1788 reg. gen. 11137 importo ipoteca: 225.000,00 importo capitale: 221.554,16 Elettivamente domiciliata in: [REDACTED].

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Bologna in data 27/07/2013 ai nn. rep. 5112/2013 iscritto a Rimini in data 20/08/2013 ai nn. reg. part. 1831 reg. gen. 11338 importo ipoteca: 70.000,00 importo capitale: 44.789,11 Elezione di domicilio non indicata. Richiedente: [REDACTED].

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale Civile di Bologna in data 13/03/2013 ai nn. rep. 2728 iscritto a Rimini in data 28/02/2014 ai nn. reg. part. 391 reg. gen. 2837 importo ipoteca: 105.758,28 importo capitale: 105.758,28 Annotazione n. 882 del 22/04/2014 (Cessione dell'Ipoteca) Annotazione n. 883 del 22/04/2014 (Cessione dell'Ipoteca) Elettivamente domiciliata presso: [REDACTED].

Nota: Iscrizione successiva al pignoramento

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Bologna in data 20/02/2014 ai nn. rep. 1798 iscritto a Rimini in data 13/03/2014 ai nn. reg. part. 492 reg. gen. 3495 importo ipoteca: 80.000,00 importo capitale: 64.928,30 Domicilio Ipotecario Eletto: [redacted].

Nota: Questa Ipoteca Giudiziale non è citata nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Chiara Branchini datata al 24/03/2014 (vedi allegato ???).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] contro [redacted], a firma di Tribunale di Rimini in data 10/02/2014 ai nn. rep. 372 trascritto a Rimini in data 14/02/2014 ai nn. reg. part. 1685 reg. gen. 2321

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 € 3.893,03 per Diritti ed Imposte ed € 1.800,00 per Onorari (oltre IVA e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 8.000,00	€ 40,00	€ 94,00	€ 134,00
Ipoteca giudiziale	€ 70.000,00	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
Ipoteca giudiziale	€ 22.448,46	€ 112,24	€ 94,00	€ 206,24
Ipoteca giudiziale	€ 225.000,00	€ 1.125,00	€ 94,00	€ 1.219,00
Ipoteca giudiziale	€ 70.000,00	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
Ipoteca giudiziale	€ 105.758,28	€ 528,79	€ 94,00	€ 622,79
Ipoteca giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Pignoramento art. 3196	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.893,03
Onorari	n. formalità	9	€ 200,00	€ 1.800,00
TOTALE GENERALE				€ 5.693,03

Si precisa che detto importo verrà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 01/06/2015 e la stampa delle Note aggiornata al 17/04/2015 è allegato al n. 03

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'Appartamento identificato al punto A, dal rilievo effettuato sono emerse, rispetto all'ultimo precedente edilizio agli atti presso Archivio del Comune di Rimini, SCIA n.1658/2014 ad oggi ancora aperta, le seguenti **difformità**:

- Presenza sul retro, in aderenza alla cucina, di un manufatto di piccole dimensioni ad uso ripostiglio, non rappresentato nello stato di fatto TAV 2. Tale accessorio non può essere sanato dal punto di vista urbanistico, pertanto dovrà essere demolito. Ricade inoltre su corte comune a più Ditte diverse.
- Le pareti esterne del fabbricato hanno spessore di cm. 30 anziché cm 40 come rappresentato nell'elaborato grafico agli atti.
- Non è stato rappresentato il fabbricato di cui alla lettera B, perché non oggetto di intervento. In realtà visto che trattasi di fabbricato ricadente anch'esso sul mappale 50, avrebbe dovuto essere inserito nella suddetta pratica in modo da sanare tutte le difformità
- Viene erroneamente rappresentato un tetto di copertura ad unica falda con botola di accesso dal vano scala comune. Nella realtà le coperture sono strutturalmente indipendenti e sono collegate da una chiusura a se stante aggiunta in seguito. Non esiste la botola di accesso in quanto in corrispondenza del vano scala non vi è sottotetto.

Questa SCIA per la sanatoria delle difformità è ancora aperta per la definizione degli oneri e sanzioni da doversi corrispondere, che il Comune di Rimini con richiesta prof. n. 242100 del 15/12/2014, ha quantificato in € 20.863,32. Dal colloquio telefonico tenutosi con il Progettista della SCIA, i proprietari hanno fatto, tramite il loro Legale, vari incontri con il Dirigente in quanto secondo loro erano state applicate dal Comune tariffe troppo elevate, in contrasto con la normativa vigente. E' in corso la definizione di tale somma da doversi versare per poter rendere esecutiva la SCIA.

Si fa presente che il deposito di questa pratica presso il Comune di Rimini, a nome di [REDACTED] è avvenuto successivamente alla notifica del presente pignoramento alla [REDACTED]

Successivamente a tale SCIA era stata depositata e poi ritirata una pratica di demolizione e fedele ricostruzione dell'intero fabbricato ad esclusione di quello sul retro di cui alla lettera B. Il ritiro è avvenuto in quanto il nuovo intervento non era attuabile fintanto che non fosse stata definita la presente SCIA in sanatoria.

Per quanto riguarda l'Appartamento identificato al punto B, essendo un fabbricato di origine prebellica, e non essendo stati fatti lavori per cui fosse necessaria la presentazione di una pratica edilizia, come spesso accade, non esistono in archivio precedenti edilizi che lo rappresentino. Nella Licenza Edilizia del 1949, avente per oggetto Lavori di costruzione di Civile abitazione, viene però rappresentata la sua sagoma. L'unico atto ufficiale che lo raffiguri è la planimetria catastale del 1939 (*vedi allegato 02*). Rispetto a tale planimetria, che, come spiegato verbalmente, dai tecnici degli uffici di urbanistica ed edilizia privata del Comune di Rimini, funge da solo ed unico precedente edilizio che fa fede come precedente edilizio, sono emerse le seguenti **difformità**:

- Dimensione, forma, altezze e distanze dai confini differenti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939. Tutti i vani sono stati ampliati e sono state modificate le forature di finestre e porte delle pareti esterne.
- I vani ad uso soggiorno/pranzo e camera hanno altezza interna di mt 3,00 mentre nella planimetria del 1939 la camera veniva dichiarata alta mt 2.20 con sovrastante soffitta di mt 1.00

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, sulla base di quanto detto verbalmente dai tecnici degli uffici dell'edilizia privata, poiché l'ampliamento non rispetta le distanze minime di legge, le difformità sono sanabili solo mediante richiesta di applicazione di Sanzione Amministrativa per le opere che non sono demolibili né sanabili. A seguito dell'applicazione di questa sanzione sul fabbricato si viene a creare un vincolo che lo rende assoggettabile ai soli interventi di Manutenzione Straordinaria.

Conformità catastale:

4.3.2. Dal rilievo e dall'esame della documentazione catastale, sono emerse le seguenti **difformità**:

- Diversa forma e dimensione del perimetro della particella 50 nell'estratto di mappa catastale digitalizzata rispetto alla mappa di impianto. L'esperto ha provveduto a depositare in data 16.06.2015 Istanza di correzione.
- La sagoma del sub. 3 si presenta nelle planimetrie catastali diversa per forma, dimensione ed altezza. L'ampliamento del sedime del fabbricato, come da stato attuale, ricade su corte comune a più Ditte diverse.
- Nell'estratto di mappa vengono raffigurati i due fabbricati (sia il sub 1 che il sub. 3) con sagome non pertinenti con le planimetrie catastali.

- La planimetria del sub. 1 raffigura una scala che dal piano terra conduce al piano primo che non è conforme allo stato di fatto, così come non lo è il ripostiglio ricavato nello stesso sottoscala. Tale scala fa parte delle corti comuni a più Ditte diverse. Il balcone rappresentato di fronte al portone di ingresso e alla finestra del soggiorno/pranzo non esiste.
- Presenza di un ripostiglio ricavato in aderenza al sub. 1, sulla corte comune a più Ditte diverse.

Il fatto che tutte le difformità sopracitate ricadano su corti comuni, e che debbano di conseguenza essere accatastati come beni comuni censibili (B.C.C.), costituisce una complicazione per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto su di esse verrà messa la Riserva 1 che consiste in *atti di passaggi intermedi non esistenti*.

L'Esperto deposita contestualmente al presente elaborato peritale un'Istanza al Giudice con la quale chiede incarico per procedere alla regolarizzazione catastale.

Gli elaborati che dovranno essere prodotti con i relativi costi, sono i seguenti:

- | | |
|---|------------|
| ✓ Tipo mappale con punti fiduciali | € 1.000,00 |
| ✓ N. 1 docfa per Quadro dimostrativo € (250,00+60,00) = | € 310,00 |
| ✓ N. 1 docfa per appartamento A | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per ampliamento fabbricato B (B.C.C.) | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per fabbricato B come da planimetria esistente | € 350,00 |
| ✓ N. 1 docfa per ripostig/deposito sul retro (B.C.C.) | € 250,00 |
| ✓ N. 1 docfa per deposito sottoscala piano terra (B.C.C.) | € 250,00 |
| ✓ Diritti €109,00+€250,00= | € 359,00 |

Il costo totale se autorizzato dal Giudice, ammonterà ad € **3.219,00**

Non è dato sapere il costo delle pratiche se l'intero aggiornamento venisse effettuato fuori dalla sede della presente procedura esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinenti**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

non pertinenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 20/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Federico Rossi in data 20/12/1999 ai nn. rep. 31878 trascritto a Rimini in data 13/01/2000 ai nn. reg. gen. 316 reg. part. 224

6.2 Precedenti proprietari:



Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Arch. Samantha Spano

proprietario dal 19/06/1969 al 20/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sante Bernardi Fabbrani in data 19/06/1969 trascritto a Rimini in data 07/07/1967 ai nn. 6534

7. PRATICHE EDILIZIE:

L. E. per lavori di Costruzione di civile abitazione intestata a . Licenza Edilizia n. **1079** rilasciata in data **19/10/1949**

Note: Nello sviluppo della planimetria in cui sono riportate le distanze dai confini, viene rappresentata l'ingombro dell'Appartamento di cui al punto B. Di tale fabbricato non esistono precedenti edilizi presso l'archivio di Rimini, mentre al Catasto è presente una planimetria risalente al 1939 in cui il fabbricato ha forma, dimensione e altezze differenti rispetto a quanto edificato. Non è stato possibile stabilire se tali variazioni siano state effettuate in concomitanza con la costruzione del fabbricato principale oppure se siano anteriori o posteriori ad esso.

L.E. per lavori di IV° Variante al Progetto intestata a . Licenza Edilizia n. **1303** rilasciata in data **01/02/1953**. L'agibilità è stata rilasciata in data **06/07/1953- n. prot. n. 337**.

Note: Anche in questa pratica è presente la sagoma del fabbricato di cui alla lettera B. Questa pratica è riferita al solo mappale 50 che comprendeva anche la superficie dell'odierno mappale 720.

L.E. per lavori di Progetto di Ampliamento alla costruzione esistente intestata a . Licenza Edilizia n. **955/69** rilasciata in data **02/03/1970- n. prot. 4130/69**.

Note: L'ampliamento al fabbricato esistente, oggetto di questa pratica edilizia, ricade sul mappale 720 ed è costruito in aderenza alla scala che dal piano terra conduce al piano primo ricadente sul mappale 50.

D.I.A. per lavori di Sistemazione esterna per manutenzione ordinaria e straordinaria intestata a . Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data **15/06/2001- n. prot. 133286g**.

Note: Questa pratica, riferita al solo mappale 50, ha per oggetto la realizzazione di una nuova pavimentazione esterna, di pergole in legno e di nuova recinzione con pannelli alveolari in legno affiancati alla rete metallica esistente.

S.C.I.A. in Sanatoria per le opere eseguite in parziale difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore Legge n.10/1977 presso il fabbricato esistente ad uso residenziale. Intestata a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. **1658/2014** presentata in data **28/10/2014- n. prot. 203548**.

Note: Tale SCIA in sanatoria riguarda sia il fabbricato che ricade sul mappale 50 che il fabbricato che ricade sul mappale 720. I due corpi di fabbrica sono uniti a terra da un vano scala aperto, coperto, che conduce sia alle U.I del piano terra sul mappale 720 che alle U.I. del piano primo ricadenti

sia sul mappale 50 che sul mappale 720.

Tale pratica edilizia è ancora aperta in quanto è in corso la definizione la somma dovuta per la regolarizzazione delle difformità. In data 15/12/2014, il Comune di Rimini ha inviato una richiesta di integrazioni prot. 242100 in cui vengono definiti anche gli oneri da corrispondere che consistono nella cifra di € 20.863,32. A seguito di tale importante cifra richiesta, i proprietari hanno incaricato un Legale perché convinti che la cifra richiesta non avesse un supporto normativo fondato. Costui ha effettuato vari incontri con il Dirigente del Comune di Rimini e pare si stia giungendo ad una definizione della nuova somma ribassata.

Esiste agli atti un progetto successivo a questo, il n.1399/2014 per Demolizione e Fedele Ricostruzione dell'intero fabbricato, sia quello che ricade sul mappale 50 che quello che ricade sul mappale 720, escluso il fabbricato ricadente sul mappale 50 sub. 3. Tale progetto è stato ritirato in quanto sarà attuabile solo successivamente alla definizione della presente SCIA

Descrizione **Appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini) Viale Homs n. 11.

L'edificio è stato costruito a partire dal 1949

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.R.G. vigente l'immobile è identificato nella zona BT1 zona a destinazione residenziale e ricettiva
Norme tecniche ed indici: TAV. 4.5:
BT1 Zona a destinazione residenziale e/o ricettiva
N.T.A. del P.R.G.: Art. 24.5

AMBITO TERRITORIALE:

Zone urbanizzate in ambito costiero
N.T.A. del P.T.C.P.: Art. 5.7

P.S.C.-Titolo II-Tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio:

Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica di cui all'ART. 2.9

Nello strumento urbanistico R.U.E. adottato in forza di delibera C.C. n.66 del 29/03/2011, l'immobile è identificato nella zona AUC T2

Norme tecniche ed indici: - Ambito consolidato in ambito costiero di cui all'ART. 4.2.9

- Ambiti e categorie a marcata caratterizzazione ricettiva di cui all'ART. 4.2.9

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento A	Sup. reale lorda	72,35	1,00	72,35
	Sup. reale lorda	72,35		72,35

La corte esterna essendo comune a più Ditte e non ad uso esclusivo, sarà inclusa nel prezzo di stima.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: mediocri.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: mediocri.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri.
<i>Impianti:</i>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: a split, conformità: non pervenuta.
<i>Gas:</i>	tipologia: a vista, alimentazione: metano, conformità: non pervenuta.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: non pervenuta.

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

Locali al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Ingresso	5,98	3,10	S-O	mediocre
Soggiorno/Pranzo	12,58	3,10	N-O	mediocre
Cucina	8,97	3,10	N-E	mediocre
Camera	13,92	3,10	S-O	mediocre
Camera	13,96	3,10	S-E	mediocre
Bagno	3,36	3,10	N-E	mediocre

Le condizioni vengono considerate mediocri in quanto l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non sono a norma. Gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, i pavimenti e gli intonaci presentano forti tracce di degrado e vetustà.

Vedi documentazione fotografica (*Allegato 01*)

Accessori: /

Descrizione Appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini) Viale Homs n. 11/D.

L'edificio è di origine prebellica, l'accatamento risale al 1939.

Note: Il fabbricato si presenta in forma, sagoma e dimensioni differenti rispetto a quelle rappresentate nell'estratto di mappa. Rispetto alla planimetria catastale esistono le seguenti difformità: Nella planimetria risalente al 1939, l'altezza del fabbricato viene dichiarata 2.20 m più una soffitta avente altezza 1.00 m. Allo stato attuale, il w.c. risulta ampliato, l'altezza interna del soggiorno è di mt 3.00, della camera è di mt. 3.00; la cucina al colmo è di mt 2.06 e all'imposta mt. 1.96; il bagno al colmo è alto mt 2.25 e all'imposta mt. 2.00. Nella planimetria catastale allegata, il fabbricato così come il lotto, sono rappresentati in squadro mentre nella realtà sono in fuorisquadro. Per le difformità si rimanda all'elaborato comparativo tra stato di fatto e planimetrie catastali in essere.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico **P.R.G. vigente** l'immobile è identificato nella zona BT1 zona a destinazione residenziale e ricettiva
 Norme tecniche ed indici: TAV. 4.5:
 BT1 Zona a destinazione residenziale e/o ricettiva
 N.T.A. del P.R.G.: Art. 24.5

AMBITO TERRITORIALE:

Zone urbanizzate in ambito costiero
 N.T.A. del P.T.C.P.: Art. 5.7

P.S.C.-Titolo II-Tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio:

Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica di cui all'Art. 2.9

Nello strumento urbanistico **R.U.E. adottato** in forza di delibera C.C. n.66 del 29/03/2011, l'immobile è identificato nella zona AUC T2

Norme tecniche ed indici:

- Ambito consolidato in ambito costiero di cui all'Art. 4.2.9
- Ambiti e categorie a marcata caratterizzazione ricettiva di cui all'Art. 4.2.9

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento B	Sup. reale lorda	39,33	1,00	39,33
	Sup. reale lorda	39,33		39,33

La corte esterna essendo comune a più Ditte e non ad uso esclusivo, sarà inclusa nel prezzo di stima.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, protezione: inferriate, condizioni: mediocri.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: mediocri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
 Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
 Perito: Dr. Arch. Samantha Spano

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: mediocri.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia porta, anta singola a battente quella interna e a doppia anta quella esterna, materiale: ferro e vetro, condizioni: mediocri.

*Impianti:**Condizionamento:*

tipologia: autonomo a split, conformità: non rilevata.

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: mediocri, conformità: non rilevata.

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, condizioni: mediocri, conformità: non rilevata.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi esterni, diffusori: termosifoni, condizioni: mediocri, conformità: non rilevata.

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

Locali al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Soggiorno/Pranzo	11,63	3,01	S-E	mediocre
Cucina	6,29	2,01 media	S-E	mediocre
Camera	9,23	3,03	N-O	mediocre
Bagno	3,16	2,12 media	S-O	mediocre

Le condizioni vengono considerate mediocri in quanto l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non sono a norma. Gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, i pavimenti e gli intonaci presentano forti tracce di degrado e vetustà.

Vedi documentazione fotografica (*Allegato 01*)

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Il primo rapporto OMI 2014 riporta per la zona semicentrale Lagomaggio - Ospedale, per le abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3), in condizioni normali, un valore che va da un minimo di €/mq 2.000,00 ad un massimo di €/mq 2.900,00.

Il Borsino Immobiliare della provincia di Rimini, nella zona Lungomare Augusto Murri, per abitazioni di tipo economico, attribuisce una quotazione in 2° fascia di €/mq 1.917,00 ed in fascia media €/mq 2.376,00. Il FIAIP 2015 per la zona di Rimini zona Viale Tripoli attribuisce una quotazione per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare, un valore minimo di € 1.300,00 ed un massimo di € 1.800,00

Nonostante la vicinanza al mare, l'attuale stato di conservazione deteriorato dovuto all'età dell'immobile, l'assenza di posti auto esclusivi, e la presenza nelle vicinanze di soli posti auto pubblici a pagamento per la maggior parte dell'anno, l'esistenza presso gli uffici tecnici del Comune di Rimini di una SCIA in Sanatoria ancora in itinere, inducono ad una diminuzione dei valori sopra indicati (Omi e Borsino Immobiliare) e motivano l'adozione per la presente valutazione di un valore unitario di **€/mq 1.750,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona di Rimini.

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	72,35	€ 1.750,00	€ 126.612,50
	72,35		€ 126.612,50

- Valore corpo:	€ 126.612,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 126.612,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 126.612,50

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fatto salvo quanto specificato nel criterio di stima relativo all'appartamento A, per l'appartamento B si precisa quanto segue: Trattasi di fabbricato con origini prebelliche, categoria catastale A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) in scadente stato di conservazione. Vengono adottati due diversi valori di stima, e più precisamente viene adottato un valore di €/mq 1.500 per la superficie legittimata, valore leggermente inferiore a quello dell'appartamento A, dovuto al peggior stato di conservazione ed alle difformità da regolarizzare rispetto alla planimetria catastale; ed un valore di €/mq 750,00 per la superficie in aumento rispetto alla sagoma legittimata e ricadente su corte comune a più Ditte. Si è tenuto conto in quest'ultimo abbattimento del prezzo della minor appetibilità del bene dovuto all'incertezza delle spese e degli oneri e sanzioni da sostenere per le pratiche di regolarizzazione.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sup. legittimata)	29,96	€ 1.500,00	€ 44.940,00
Appartamento (sup. da regolarizzare)	9,37	€ 750,00	€ 7.027,50
	39,33		€ 51.967,50

- Valore corpo:	€ 51.967,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.967,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 51.967,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	72.35	€ 126.612,50	€ 126.612,50
B	appartamento	39,33	€ 51.967,50	€ 51.967,50
			€ 178.580,00	€ 178.580,00 -

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 35.716,00 =

Valore finale

€ 142.864,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 142.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 12/06/2015
Codice documento: E118-14-000020-001

La presente relazione si compone di pagine 17 oltre agli allegati di seguito elencati:

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

Il perito
Dr. Arch. Samantha Spano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Arch. Samantha Spano

17/17