

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

XXXXXX

contro

XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. **000206/18**

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giannantonio Pennino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1
telefono: 0541371323
cellulare: 3471395501
fax: 0541371323
email: lucasaccinto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Rimini Via Calatafimi n. 21
Lotto 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Rimini/RN, Via Calatafimi n. 21.
Il negozio, situato al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 45,75**.
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 87 mappale 1314 subalterno 18, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 41, superficie catastale mq. 45, posto al piano T, - rendita: 935,92.

Coerenze: Subalterni 19-21 della Particella 1314.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 1.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 1.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, in regime di separazione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobile situato in zona semi-centrale, in adiacenza del Parco Alcide Cervi, con presenza di traffico moderato.

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.

Collegamenti pubblici: la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud. (5 km circa) stazione ferroviaria Rimini (1 km circa) ed aeroporto (10 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato.

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: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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:**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di
 XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio xxxxxx
 xxxxxx in data 20/05/2008 ai nn. 7938/2544, trascritto a Rimini in data 23/05/2008 al
 n. 2137.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX in data 29/04/2011 ai nn. 419/13711, trascritto a Rimini in data 10/05/2011 al n. 1579.

importo ipoteca: € 54.611,68

importo capitale: € 27.305,84

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX in data 20/11/2017 ai nn. 1442/13717, trascritto a Rimini in data 20/11/2017 al n. 2707.

importo ipoteca: € 45.158,66

importo capitale: € 22.579,33

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX (XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX) contro XXXXXX XXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 20/09/2018 al n. 3380 trascritto a Rimini in data 01/10/2018 al n. 8040

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 **€ 1.129,00**, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 54.611,68	/	/	/
Ipoteca conc. amm.va	€ 45.158,66	/	/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 1.129,00

all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 07/10/2019 è allegato al numero 1.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Differenze nelle distanze dai confini;
2. Modifiche dimensionali dei vani, errori di rappresentazione, modifica alle aperture esterne;
3. Creazione apertura di collegamento con l'adiacente negozio sub. 19;
4. Demolizione pareti divisorie con conseguente eliminazione del vano bagno e relativo antibagno;
5. Realizzazione controsoffittatura.

Relativamente alla difformità di cui ai punti 1-2 le stesse rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 19bis comma 1ter L.R. 23/2004.

Relativamente alla difformità di cui ai punti 3-4 andrà effettuata la remissione in pristino stato.

Relativamente alla difformità di cui al punto 5 la stessa è regolarizzabile mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Oneri totali remissione in pristino: € 5.000,00.

Oneri presentazione CILA in Sanatoria: € 3.000,00.

Totale oneri: € 8.000,00

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:

Esistono difformità rilevanti ai fini catastali per le quali si rende necessario l'aggiornamento catastale. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza e € 50,00 di onorari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.997,59
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della perizia € 205,25
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.168,12

Si segnala che è in corso vertenza stragiudiziale con n. 2 fornitori del condominio in relazione al pagamento di fatture ad oggi non Saldate riferite a precedenti gestioni oggetto di contestazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX pieno proprietario per 1/1 dal 23/08/1979 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXXXX XXXXXX in data 23/08/1979 Rep. 218637 trascritto a Rimini in data 22/09/1979 al n. 4956.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1174/60 Licenza Edilizia 1174/1960 del 07/11/1960 intestata a XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per costruzione fabbricato.

P.E. n. 1770/63 Licenza Edilizia 1770/1963 del 27/11/1963 intestata XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per Variante a Licenza 1174/60.

P.E. n. 120/78 Concessione Edilizia 102-78 del 18/03/1975 intestata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX per manutenzione straordinaria di fabbricato.

P.E. n. 564/64 Abitabilità 564/1964 del 08/10/1964 intestata a XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX

Si segnala che è presente pratica di Condonò Edilizio L. 47/85 Reg. 14937 intestata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX, riguardante aumenti di superficie del corridoio comune, delle terrazze ed opere estetiche ancora in fase di rilascio.

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per 1/1 relativo a Negozio sito in Rimini (Rn) Via Calatafimi n. 21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 06.04.2016, gli immobili sono identificati in AUC2, ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (articolo 53 RUE).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozio	Sup. reale lorda	45,75	1,00	45,75
TOTALE				45,75

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: materiale: cemento armato; condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
 Travi: materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
 Solai: tipologia: solaio in latero-cemento; condizioni: non verificabili.
 Copertura: tipologia: copertura piana in latero-cemento; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in parte fisse (ad esclusione delle porte di accesso), apribile la parte superiore, materiale: alluminio e vetro doppio; condizioni discrete.
 Pareti esterne: tipologia: muratura in mattoni; rivestimento in pietra, condizioni buone.
 Pavim. Interna: condizioni: discrete.
 Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
 Impianto idrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
 Impianto riscaldamento: tipologia: centralizzato con contabilizzatori di calore;

sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili.

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Negozi	36,61	Ml. 3,50	O	Discrete
Bagno + Anti	2,45	Ml. 3,90	/	Discrete

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2018 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile sia come numero di compravendite, in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 2.100,00 ed € 3.500,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana".

Il sito internet specializzato nel campo immobiliare, Borsino Immobiliare, indica valori oscillanti tra € 1.789,00 ed € 3.499,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana". Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 1.500,00 ed € 2.350,00 circa al metroquadrato, variabili a seconda della vetustà dei negozi e della posizione.

Nell'assunzione del prezzo unitario si è tenuto conto della particolare ubicazione dell'immobile, situata in una strada di poco passaggio di persone ma, a ridosso del parco che collega a pochi metri il centro storico.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 2.800,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozi	Sup. reale lorda	45,75	1,00	45,75
TOTALE				45,75

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Negozi	Mq. 45,75	€/mq. 2.800,00	€ 128.100,00	1000/1000	€ 128.100,00
TOTALE LOTTO					€ 128.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 8.000,00

Valore di stima netto € 120.100,00

Riduzione del valore del 10% 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 insolte nel

biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.010,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 108.000,00

**Beni in Rimini Via Calatafimi n. 21
Lotto 2**

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Rimini/RN, Via Calatafimi n. 21.

Il negozio, situato al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 47,21**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 87 mappale 1314 subalterno 19, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 47, posto al piano T, - rendita: 981,58.

Coerenze: Subalterni 18-20-21 della Particella 1314.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 2.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, in regime di separazione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile situato in zona semi-centrale, in adiacenza del Parco Alcide Cervi, con presenza di traffico moderato.
Caratteristiche zona limitrofe:	prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.
Collegamenti pubblici:	la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud. (5 km circa) stazione ferroviaria Rimini (1 km circa) ed aeroporto (10 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato.

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: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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:**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale — è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale — Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX) contro XXXXXXX XXXXXXX, a firma di Notaio XXXXXXX XXXXXXX in data 20/05/2008 ai nn. 7938/2544, trascritto a Rimini in data 23/05/2008 al n. 2137.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di XXXXXXX XXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX, a firma di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX in data XXXXXXX ai nn. 419/13711, trascritto a Rimini in data 10/05/2011 al n. 1579.

importo ipoteca: € 54.611,68

importo capitale: € 27.305,84

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX - XXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX, a firma di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX - XXXXXXX in data 20/11/2017 ai nn. 1442/13717, trascritto a Rimini in data 20/11/2017 al n. 2707.

importo ipoteca: € 45.158,66

importo capitale: € 22.789,33

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (ora XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX) contro XXXXXXX XXXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 20/09/2018 al n. 3380 trascritto a Rimini in data 01/10/2018 al n. 8040

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 **€ 1.129,00**, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 54.611,68	/	/	/
Ipoteca conc. amm.va	€ 45.158,66	/	/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 1.129,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 07/10/2019 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Differenze nelle distanze dai confini;
2. Modifiche dimensionali dei vani, errori di rappresentazione, modifica alle aperture esterne;
3. Creazione apertura di collegamento con gli adiacenti negozi sub. 18-20;
4. Realizzazione controsoffittatura.

Relativamente alla difformità di cui ai punti 1-2 le stesse rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 19bis comma 1ter L.R. 23/2004.

Relativamente alla difformità di cui ai punti 3 andrà effettuata la remissione in pristino stato.

Relativamente alla difformità di cui al punto 5 la stessa è regolarizzabile mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Oneri totali remissione in pristino: € 1.000,00.

Oneri presentazione CILA in Sanatoria: € 3.000,00.

Totale oneri: € 4.000,00

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

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.3 Conformità catastale:

Esistono difformità rilevanti ai fini catastali per le quali si rende necessario l'aggiornamento catastale. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza e € 50,00 di onorari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 710,16

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 237,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.653,64

Si segnala che è in corso vertenza stragiudiziale con n. 2 fornitori del condominio in relazione al pagamento di fatture ad oggi non Saldate riferite a precedenti gestioni oggetto di contestazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx pieno proprietario per 1/1 dal 23/08/1979 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio xxxxxx xxxxxx in data 23/08/1979 Rep. 218637 trascritto a Rimini in data 22/09/1979 al n. 4956.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1174/60 Licenza Edilizia 1174/1960 del 07/11/1960 intestata a xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx per costruzione fabbricato.

P.E. n. 1770/63 Licenza Edilizia 1770/1963 del 27/11/1963 intestata xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx per Variante a Licenza 1174/60.

P.E. n. 120/78 Concessione Edilizia 102-78 del 18/03/1975 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx pe manutenzione straordinaria di fabbricato.

P.E. n. 564/64 Abitabilità 564/1964 del 08/10/1964 intestata a xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx

Si segnala che è presente pratica di Condonò Edilizio L. 47/85 Reg. 14937 intestata a xxxxxx xxxxxx xxxxxx, riguardante aumenti di superficie del corridoio comune, delle terrazze ed opere estetiche ancora in fase di rilascio.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per 1/1 relativo a Negozio sito in Rimini (Rn) Via Calatafimi n. 21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 06.04.2016, gli immobili sono identificati in AUC2, ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (articolo 53 RUE).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozio	Sup. reale lorda	47,21	1,00	47,21
TOTALE				47,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: cemento armato; condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
 Travi: materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
 Solai: tipologia: solaio in latero-cemento; condizioni: non verificabili.
 Copertura: tipologia: copertura piana in latero-cemento; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in parte fisse (ad esclusione delle porte di accesso), apribile la parte superiore, materiale: alluminio e vetro doppio; condizioni discrete.

Pareti esterne: tipologia: muratura in mattoni; rivestimento in pietra, condizioni buone.

Pavim. Interna: condizioni: discrete.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.

Impianto riscaldamento: tipologia: centralizzato con contabilizzatori di calore; sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili.

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Negozi	39,88	Ml. 3,50	S-O	Discrete
Bagno + Anti	2,80	Ml. 3,90	/	Discrete

La documentazione fotografica è allegata al numero 2.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2018 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile sia come numero di compravendite, in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 2.100,00 ed € 3.500,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana".

Il sito internet specializzato nel campo immobiliare, Borsino Immobiliare, indica valori oscillanti tra € 1.789,00 ed € 3.499,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana". Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 1.500,00 ed € 2.350,00 circa al metroquadrato, variabili a seconda della vetustà dei negozi e della posizione.

Nell'assunzione del prezzo unitario si è tenuto conto della particolare ubicazione dell'immobile, situata in una strada di poco passaggio di persone ma, a ridosso del parco che collega a pochi metri il centro storico.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 2.800,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozi	Sup. reale lorda	47,21	1,00	47,21
TOTALE				47,21

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Negozi	Mq. 47,21	€/mq. 2.800,00	€ 132.188,00	1000/1000	€ 132.188,00
TOTALE LOTTO					€ 132.188,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 4.000,00
Valore di stima netto € 128.188,00

Riduzione del valore del 10% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.818,80

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 115.000,00

Beni in Rimini Via Calatafimi n. 21**Lotto 3****1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Rimini/RN, Via Calatafimi n. 21.

Il negozio, situato al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 35,36**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 87 mappale 1314 subalterno 20, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 34, posto al piano T, - rendita: 684,82.

Coerenze: Subalterni 19-25-21 della Particella 1314.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 3.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 3.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, in regime di separazione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile situato in zona semi-centrale, in adiacenza del Parco Alcide Cervi, con presenza di traffico moderato.
Caratteristiche zona limitrofe:	prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.
Collegamenti pubblici:	la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud. (5 km circa) stazione ferroviaria Rimini (1 km circa) ed aeroporto (10 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato.

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: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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:**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx (ora xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx) contro xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio xxxxxx xxxxxx in data

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20/05/2008 ai nn. 7938/2544, trascritto a Rimini in data 23/05/2008 al n. 2137.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX, a firma di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX in data 29/04/2011 ai nn. 419/13711, trascritto a Rimini in data 10/05/2011 al n. 1579.

importo ipoteca: € 54.611,68

importo capitale: € 27.305,84

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX - XXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX, a firma di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX - XXXXXXX in data 20/11/2017 ai nn. 1442/13717, trascritto a Rimini in data 20/11/2017 al n. 2707.

importo ipoteca: € 45.158,66

importo capitale: € 22.789,33

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX) contro XXXXXXX XXXXXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 20/09/2018 al n. 3380 trascritto a Rimini in data 01/10/2018 al n. 8040

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 **€ 1.129,00**, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 54.611,68	/	/	/
Ipoteca conc. amm.va	€ 45.158,66	/	/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 1.129,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 07/10/2019 è allegato al numero 3.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Differenze nelle distanze dai confini;
2. Modifiche dimensionali dei vani, errori di rappresentazione, modifica alle aperture esterne;
3. Creazione apertura di collegamento con l'adiacente negozio sub. 19;
4. Realizzazione soppalco dimensioni circa mq. 18.

Relativamente alla difformità di cui ai punti 1-2 le stesse rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 19bis comma 1ter L.R. 23/2004.

Relativamente alle difformità di cui ai punti 3-4 andrà effettuata la remissione in pristino stato.

Oneri totali remissione in pristino: € 2.000,00.

Totale oneri: € 2.000,00

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:

Esistono difformità rilevanti ai fini catastali per le quali si rende necessario l'aggiornamento catastale. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza e € 50,00

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di onorari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 438,24

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

€ 145,56

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Si segnala che è in corso vertenza stragiudiziale con n. 2 fornitori del condominio in relazione al pagamento di fatture ad oggi non saldate riferite a precedenti gestioni oggetto di contestazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX pieno proprietario per 1/1 dal 23/08/1979 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXXXX XXXXXX in data 23/08/1979 Rep. 218637 trascritto a Rimini in data 22/09/1979 al n. 4956.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1174/60 Licenza Edilizia 1174/1960 del 07/11/1960 intestata a XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per costruzione fabbricato.

P.E. n. 1770/63 Licenza Edilizia 1770/1963 del 27/11/1963 intestata a XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per Variante a Licenza 1174/60.

P.E. n. 120/78 Concessione Edilizia 102-78 del 18/03/1975 intestata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX pe manutenzione straordinaria di fabbricato.

P.E. n. 564/64 Abitabilità 564/1964 del 08/10/1964 intestata a XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX

Si segnala che è presente pratica di Condono Edilizio L. 47/85 Reg. 14937 intestata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX, riguardante aumenti di superficie del corridoio comune, delle terrazze ed opere estetiche ancora in fase di rilascio.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per 1/1 relativo a Negozio sito in Rimini (Rn) Via Calatafimi n. 21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 06.04.2016, gli immobili sono identificati in AUC2, ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (articolo 53 RUE).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozio	Sup. reale lorda	35,36	1,00	35,36
TOTALE				35,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	materiale: cemento armato; condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
Travi:	materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
Solai:	tipologia: solaio in latero-cemento; condizioni: non verificabili.
Copertura:	tipologia: copertura piana in latero-cemento; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: in parte fisse (ad esclusione delle porte di accesso), apribile la parte superiore, materiale: alluminio e vetro doppio; condizioni discrete.
Pareti esterne:	tipologia: muratura in mattoni; rivestimento in pietra, condizioni buone.
Pavim. Interna:	condizioni: discrete.
Impianto elettrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
Impianto idrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
Impianto riscaldamento:	tipologia: centralizzato con contabilizzatori di calore; sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili.

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
--	------------	---------	-----	------------

Negozio	27,33	Ml. 3,90	S	Discrete
Bagno + Anti	2,70	Ml. 3,90	/	Discrete

La documentazione fotografica è allegata al numero 3.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2018 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile sia come numero di compravendite, in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 2.100,00 ed € 3.500,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana".

Il sito internet specializzato nel campo immobiliare, Borsino Immobiliare, indica valori oscillanti tra € 1.789,00 ed € 3.499,00 al metroquadrato per negozi in zona "corona urbana". Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 1.500,00 ed € 2.350,00 circa al metroquadrato, variabili a seconda della vetustà dei negozi e della posizione.

Nell'assunzione del prezzo unitario si è tenuto conto della particolare ubicazione dell'immobile, situata in una strada di poco passaggio di persone ma, a ridosso del parco che collega a pochi metri il centro storico.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di **€/mq. 2.800,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Negozio	Sup. reale lorda	35,36	1,00	35,36
TOTALE				35,36

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Negozio	Mq. 35,36	€/mq. 2.800,00	€ 99.008,00	1000/1000	€ 99.008,00
TOTALE LOTTO					€ 99.008,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.000,00

Valore di stima netto

€ 97.008,00

Riduzione del valore del 10% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.700,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 87.000,00

**Beni in Rimini Via Crispi n. 29
Lotto 4**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione ed autorimessa siti in Rimini/RN, Via Crispi n. 29. Abitazione situata al piano terra composta da ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno e ripostiglio staccato.

L'abitazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 70,86**, oltre a mq. 14,14 di ripostiglio accessorio.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 87 mappale 665 subalterno 6, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 73, posto al piano T, - rendita: 219,80.

Coerenze: Subalterni 1-16.

L'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** redatto in data 14.11.2017 xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, n. 01005-084627-2017 certifica l'immobile in classe G.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 4.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di mappa, Visure catastali aggiornate, elenco subalterni, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 4.3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta essere coniugato con la Sig.ra xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, in regime di separazione dei beni (estratto di nascita e matrimonio sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile situato in zona semi-centrale, in adiacenza del Parco Alcide Cervi, con presenza di traffico moderato.
Caratteristiche zona limitrofe:	prevalentemente residenziale. Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.
Collegamenti pubblici:	la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Sud. (5 km circa) stazione ferroviaria Rimini (1 km circa) ed aeroporto (10 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra xxxxxx nata in xxxxxx il xxxxxx in forza di contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate il 22.11.2017 (prot. 17112219082535056) con decorrenza dal 16.11.2017 al 15.11.2020 e rinnovabile per altri due anni salvo disdetta.

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: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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 volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx (ora xxxxxx xxxxxx xxxxxx)

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXX XXXXXX) contro XXXXXX XXXXXX, a firma di Notaio XXXXXX XXXXXX in data 10/09/2013 ai nn. 92/45, trascritto a Rimini in data 16/09/2013 al n. 1964.
importo ipoteca: € 110.000,00
importo capitale: € 55.000,00
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX in data 20/11/2017 ai nn. 1442/13717, trascritto a Rimini in data 20/11/2017 al n. 2707.
importo ipoteca: € 45.158,66
importo capitale: € 22.789,33

4.3.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX (ora XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX) contro XXXXXX XXXXXX a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX in data 20/09/2018 al n. 3380 trascritto a Rimini in data 01/10/2018 al n. 8040

4.3.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 964,00, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 110.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca conc. amm.va	€ 45.158,66	/	/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	N° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
				€ 964,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 16/04/2018 è allegato al numero 2.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Realizzazione pareti divisorie con conseguente trasformazione di vano soggiorno in ingresso e camera da letto;
- 2- Demolizione di parete del bagno, di separazione tra bagno ed anti-bagno (opere comunicate con comunicazione opere interne del 15/06/1986 prot. 18177);
- 3- Spostamento porta camera su muro portante e chiusura porta cucina (opere comunicate con comunicazione opere interne del 15/06/1986 prot. 18177);

Relativamente alla difformità di cui al punto 1, la stessa potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Relativamente alla difformità di cui al punto 2, andrà ripristinata la parete di divisione tra bagno ed anti-bagno, ripristino necessario per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dell'appartamento.

Relativamente alla difformità di cui al punto 3, dal punto di vista strutturale andrà verificato se per l'intervento fatto possa essere possibile richiedere Autorizzazione Sismica in Sanatoria oppure andranno fatte opere di remissione in pristino.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere inoltre sprovvista di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, andrà pertanto presentata apposita domanda corredata di tutta la documentazione necessaria prevista dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla presentazione di pratiche in sanatoria e/o remissione in pristino, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, degli stessi verrà tenuto conto nell'assunzione del prezzo unitario da applicare per la stima.

La eventuale possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque riverificate e 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:

Esistono difformità rilevanti ai fini catastali per le quali si rende necessario l'aggiornamento catastale. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 350,00 oltre I.V.A. e Cassa Previdenza e € 50,00 di onorari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 485,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 667,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX pieno proprietario per 1/1 dal 28/02/2012 ad oggi in forza di successione in morte di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, avvenuta il 28/02/2012 come da certificato di denunciata successione del 10/05/2012 trascritto a Rimini il 19/06/2012 al n. 5556 e da atto di accettazione tacita di eredità del 10/09/2013 rep. 92/45 Notaio XXXXXX XXXXXX trascritto a Rimini in data 16/09/2013 al n. 7550.

6.2 Proprietari precedenti:

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il 11/02/1920 piena proprietaria per 1/1 dal 10/03/1972 al 28/02/2012 in forza di atto di compravendita a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX in data 10/03/1972 Rep. 9369/964 trascritto a Forlì in data 25/03/1972 al n. 3139.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 18177/86 Comunicazione opere interne art. 48 L. 47/85 prot. 18177 del 15/06/1986 effettuata da XXXXXX XXXXXX per realizzazione opere interne.

L'immobile oggetto di stima risulta essere di epoca prebellica, come riscontrabile nella planimetria di primo accatastamento (v. allegato 4.4).

Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per 1/1 relativo a abitazione sita in Rimini (Rn) Via Crispi n. 29.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato in data 06.04.2016, gli immobili sono identificati in AUC1, ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto (articolo 52 RUE) ed identificato come immobile con categoria di tutela B (artt. 48-49 RUE).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Abitazione	Sup. reale lorda	70,86	1,00	70,86
Ripostiglio staccato	Sup. reale lorda	14,14	0,40	5,66
TOTALE				76,52

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	materiale: muratura portante; condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: copertura a falde; condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro doppio; condizioni discrete.
Pareti esterne:	tipologia: muratura in mattoni; rivestimento in parte mattoni faccia a vista e in parte intonaco, condizioni sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica condizioni: scarse.
Impianto elettrico:	sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.
Impianto idrico:	sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.
Impianto riscaldamento:	tipologia: autonomo; sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili.

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Ingresso	3,19	Ml. 3,40	/	Sufficienti
Soggiorno-cucina	15,50	Ml. 3,40	S-E	Sufficienti
Camera	13,24	Ml. 3,40	N-O	Sufficienti
Bagno	3,99	Ml. 3,40	S-E	Sufficienti
Camera	15,50	Ml. 3,40	S-O	Sufficienti
Ripostiglio staccato	9,65	Ml. 3,40	N-O	Sufficienti

La documentazione fotografica è allegata al numero 4.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2018 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile sia come numero di compravendite, in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 2.050,00 ed € 2.950,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo economico in zona "corona urbana".

Il sito internet specializzato nel campo immobiliare, Borsino Immobiliare, indica valori oscillanti tra € 1.750,00 ed € 2.465,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo economico in zona "corona urbana".

Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona con caratteristiche di vetustà simili, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 1.400,00 ed € 1.500,00 circa al metroquadrato.

Nell'assunzione del prezzo unitario si è tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile, di epoca prebellica.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq. 1.750,00.

Tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1 (difficoltà edilizie da sanare, assenza abitabilità) si applicherà una decurtazione al valore unitario pari al 10%, di conseguenza. verrà assunto per la stima un valore unitario di €/mq. 1.575,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Abitazione	Sup. reale lorda	70,86	1,00	70,86
Ripostiglio staccato	Sup. reale lorda	14,14	0,40	5,66
TOTALE				76,52

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
App.to	Mq. 76,52	€/mq. 1.575,00	€ 120.519,00	1000/1000	€ 120.519,00
TOTALE LOTTO					€ 120.519,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riduzione del valore del 10% 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: € **12.051,90**

Riduzione del valore del 10% per mancata disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con decorrenza 16.11.2017 € **12.051,90**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **96.000,00**

8.6. Stima del valore locativo

L'Omi indica per la zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima Valori tra € 6,71 e € 9,10 al metroquadrato.

Tenuto conto della zona e del contesto in cui l'immobile è situato si stima un canone di locazione pari a **€ 650,00/mese** (€ 7.800,00/anno).

La presente relazione si compone di pagine 18 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1.1 Documentazione fotografica lotto 1;
- 1.2 Documentazione catastale lotto 1;
- 1.3 Documentazione ipotecaria lotto 1;
- 2.1 Documentazione fotografica lotto 2;
- 2.2. Documentazione catastale lotto 2;
- 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2;
- 3.1 Documentazione fotografica lotto 3;
- 3.2. Documentazione catastale lotto 3;
- 3.3 Documentazione ipotecaria lotto 3;
- 4.1 Documentazione fotografica lotto 4;
- 4.2. Documentazione catastale lotto 4;
- 4.3 Documentazione ipotecaria lotto 4;
- 4.4 Documentazione varia lotto 4;
- 5 Documentazione catastale comune ai lotti 1-2-3;
- 6 Documentazione edilizia comune ai lotti 1-2-3;
- 7 Documentazione comune a tutti i lotti.

Rimini, 07.10.2019

Il Perito
Geom. Luca Saccinto