

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Promossa da

BCC NPLS 2020 s.r.l.
contro

N. Gen. Rep. **90/2023**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRG LGU 55H09 F715A - P. Iva 01500600406

con studio in Riccione (RN) - Via Veneto n. 30
telefono: 0541 641184
cellulare: 335 6346518
e-mail: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiword1pec.it

Beni in Cattolica (RN), Via Milano n. 28
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Cattolica, Via Milano n. 28, e precisamente:

• Porzione di fabbricato al piano secondo/sottotetto, avente accesso dal vano scala comune. Dall'ingresso al piano terra si accede a due mini appartamenti:

- App.1 – lato monte: ingresso, zona giorno/cucina/pranzo, camera, ripostiglio/cameretta, disimpegno e bagno.

- App.2 – lato mare: zona giorno/cucina/pranzo, ripostiglio/camera, bagno.

All'immobile si accede dalla via Milano tramite un cancello che consente di percorrere un breve tratto di corte comune fino al bene, che è situato in posizione arretrata rispetto alla via.

Entrambi gli appartamenti sono ricavati in un sottotetto con la porzione più bassa da cm 95 a cm 135, utilizzata come ripostiglio.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà della corte comune sub.17 e sub. 21.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m. 116,18.

Identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati

Intestato:

• ***** nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 16/11/1957, c.f. *****.

Proprietà per 1/1.

Unità immobiliare:

- Foglio 1, particella 600, **subalterno 10**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 82 m² - Totale escluse aree scoperte 82 m², Rendita €. 383,47.

piano: 2 - Via Milano n.28

Coerenze:

- sub. 11, vano scala (nell'elenco subalterni indicato come "immobile soppresso";

Salvo altri e come in fatto.

Catasto Terreni

Foglio 1, particella 600, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 334.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000.

ALL. 2

Alla verifica eseguita dallo Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta coniugato dal 02/05/1982, con atto del 14/04/2011 risulta in regime di separazione dei beni.

ALL.5



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
Servizi della zona:

turistica/residenziale, a medio traffico con parcheggi. asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (discreto), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (Urbino e Rimini), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (Rimini).

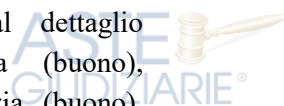
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica, Monte di Gabicce; le attrazioni storiche presenti sono: Urbino, Repubblica di San Marino, Gradara, paesi della Valle del Conca, Montefeltro.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini (13), autobus di linea (0,1), autostrada (3,0), stazione ferroviaria (1,5), porto (1,5), superstrada (2,0).



3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 23.04.2024, alla presenza dell'Avv. Fabio Mariani delegato dal Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani, l'immobile è risultato abusivamente diviso in due mini alloggi. La porzione visionata il data 23.04.2024 è risultata occupata, senza titolo da persone extracomunitarie.

La porzione visionata successivamente in data 03/05/2024, è utilizzata dalla proprietà, senza titolo.

ALL. 5

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: *Nessuno*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Patti: *Nessuno*

4.1.5. Servitù: *Nessuno*

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente





- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca di Rimini – Cred. Coop. – Soc. Coop.**, con sede a Rimini (RN) c.f. 00150670404 (*domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN) via Garibaldi n.147*), contro:

***** nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 16/11/1957, c.f. ***** per la quota di 1/1.

In forza di atto pubblico a firma del Notaio Dott.ssa Faetani Stefania con sede a Riccione (RN) del 30/10/2012, rep. n. 28319/12080, iscritta a Rimini il 31/10/2012 al **R.P. 2308** e R.G. 14463.

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 120.000,00

- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **RIMINIBANCA Cred. Coop. di Rimini e Valmarecchia S.C.**, con sede a Rimini (RN) c.f. 04241950403 (*domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN) via Garibaldi n.147*), contro:

***** nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 16/11/1957, c.f. ***** per la quota di 1/1.

In forza di atto pubblico a firma del Notaio Dott. Rizzi Roberto con sede a Cagli (PU) del 26/09/2017, rep. n. 35607/12933, iscritta a Rimini il 02/10/2017 al **R.P. 2270** e R.G. 12728.

importo ipoteca: € 550.000,00

importo capitale: € 1.100.000,00

Formalità di riferimento: Ipoteca volontaria RP 2065 RG 12979 del 01/10/2012

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di: BCC NPLS 2020 s.r.l. con sede a Conegliano (TV) c.f. 05098890261; contro: ***** nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 16/11/1957, c.f. ***** per la quota di 1/1.

In forza di Atto Giudiziario a firma di Unep Tribunale di Rimini del 27/06/2023, rep. 1790, trascritto a Rimini il 07/07/2023 al **R.P. 1790** e R.G. 10726.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2.5 Interventuti: **Nessuno**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue;

gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005 (min 200,00)	Diritto fisso	Costo Totale
<i>Ipoteca volontaria R.P.2308</i>	<i>€ 240.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.2270</i>	<i>€ 1.100.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Pignoramento R.P.7528</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 364,00</i>

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 26.03.2024.

ALL. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nell'ultima pratica depositata "C.I.L. in Sanatoria – Art. 44 L.R. n.15/2013, ovvero Art.16 bis L.R. n.23/2004" e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi del 23/04/2024 e del 03/05/2024, è emerso come la suddivisione interna dell'appartamento sia conforme all'elaborato depositato salvo che lo stesso risulta inefficace per le seguenti motivazioni:

- 1) diversa disposizione di alcuni tramezzi nella porzione ad altezza inferiore a 125 cm;
- 2) mancata rappresentazione in sezione di una trave ribassata sul muro che separa gli ambienti ad altezza compresa tra 135 cm e 304 cm e il ripostiglio ad altezza inferiore a 125 cm, così creando un passaggio con altezza di circa di 105 cm;
- 3) creazione di due ben distinte unità immobiliari (evidenti anche se nell'elaborato grafico non sono presenti i portoni d'ingresso), con due ingressi che si affacciano sul corridoio di proprietà.

L'aumento delle unità immobiliari con modifica del carico urbanistico e le modifiche interne apportate con le demolizioni e le nuove costruzioni di pareti divisorie portano a far decadere quanto legittimato con il Condonò Edilizio L.47/85 n.2498-2499.

Nella nuova distribuzione vengono a mancare i requisiti igienici sanitari previsti dalla normativa vigente dell'epoca dell'intervento.

Dopo il colloquio con l'Ufficio tecnico del Comune di Cattolica si ritiene che vada ripristinato il locale così come da Condonò Edilizio L.47/85 n.2498-2499, non trovandosi l'applicazione dell'art.44 e art.16 bis della L.R.

La modifica dello stato legittimato con la richiesta di Condonò Edilizio ed il rilascio della Concessione in Sanatoria ha portato al decadimento di quanto condonato sottoponendo il "nuovo" intervento al rispetto dei requisiti igienico sanitari vigenti, nonostante quanto affermato dal tecnico che giustifica l'intervento come "anche l'altezza media aumenta, determinando un miglioramento del requisito...".

Per la regolarizzazione si dovrà procedere con una pratica in sanatoria di ripristino secondo la planimetria allegata al Condonò Edilizio che prevederà i seguenti costi:

- 1) demolizione pareti non regolari, parte di queste in carton gesso, totale mq 81 circa

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



- 2) ricostruzione pareti legittimate, totale mq 91 circa. (Il calcolo viene realizzato secondo le modalità ricorrenti del “vuoto per pieno”).
- 3) ricostruzione impiantistica.

I costi per la regolarizzazione saranno di circa € 46.800,00, costi che andranno in riduzione alla valorizzazione dell’immobile.

Spese tecniche e oneri circa € 5.000,00.

La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge a definizione di un ulteriore rilievo dell’intero fabbricato.

Si precisa che:

- ***le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico e condominiale;***
- ***rimane onere della parte interessata all’acquisto o dell’aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;***
- ***la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell’intero fabbricato e/o delle parti comuni.***

4.3.2. Conformità catastale:

NON Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedasi circolare dell’Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), non sarà necessario eseguire aggiornamento della planimetria catastale.

Note: L’elaborato planimetrico e l’elenco subalterni non sono conformi.

Il sub. 11 è indicato come immobile soppresso. Nella realtà risulta vano scala comune al sub.9 e al sub.10.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:

- 5.1 Relativamente al condominio: non presente.

ALL.5

6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l’immobile pignorato risulta dotato di A.P.E.;

Certificazione Energetica N° 07198-133551-2014, rilasciata il 31/10/2014, a cura del Geom. Paolo Petrone, valida fino al 31/10/2024.

Classe energetica D, EP tot=99,83 kWh/m²/anno.

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 7.1 Attuale proprietario:

Dal 28/09/1998 all’attualità;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



***** nato a Sant'Angelo in Vado (PU) il 16/11/1957, c.f. *****, per la quota di 1/1 come bene personale, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Stefania Faetani di Rimini del 28.09.1998, rep. n.5320 racc. n.784, registrato a Rimini il 12/10/1998 al n.1258, trascritto a Rimini il 28/09/1998 R.P. 7002 R.G. 10044.

7.2 Precedenti proprietari:

Fino al 28/09/1998

***** nata a Cattolica il 30/04/1922

8. PRATICHE EDILIZIE:

Proprietà *****:

- Licenza Edilizia n. 178/1968 del 30/08/1968 - Sopraelevazione fabbricato ad uso pensione
NOTA: Nell'elaborato il fabbricato retrostante alla pensione è presente, piano terra con destinazione albergo, piano primo a civile abitazione.
- Concessione edilizia n.46 del 05/03/1982 prot. n.7031 prog. n. 126/1981 prat. n.210 - Ristrutturazione albergo.
- Concessione edilizia in Sanatoria di opere edilizie abusive L.47/85 n. 2498-2999 del 04/08/1994 – Ampliamento – Modifiche varie – Cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto da ripostiglio ad albergo e ad abitazione.

Proprietà *****:

- Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria n.154/2012 – Sdoppiamento unità immobiliari – PRATICA ARCHIVIATA
- CIL in sanatoria n. 350/2015

ALL.4

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Cattolica, Via Milano n. 28, e precisamente:

- Porzione di fabbricato al piano secondo/sottotetto, avente accesso dal vano scala comune. Dall'ingresso al piano terra si accede a due mini appartamenti:
 - App.1 – lato monte: ingresso, zona giorno/cucina/pranzo, camera, ripostiglio/cameretta, disimpegno e bagno.
 - App.2 – lato mare: zona giorno/cucina/pranzo, ripostiglio/camera, bagno.

All'immobile si accede dalla via Milano tramite un cancello che consente di percorrere un breve tratto di corte comune fino al bene, che è situato in posizione arretrata rispetto alla via.

Entrambi gli appartamenti sono ricavati in un sottotetto con la porzione più bassa da cm 95 a cm 135, utilizzata come ripostiglio.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà della corte comune sub.17 e sub. 21.

Il fabbricato è stato costruito ante 1967

La porzione di immobile con i due appartamenti sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 116,18, di cui:

- m² 7,49 circa ingresso comune,
- m² 58,38 circa appartamento lato monte,
- m² 50,31 circa appartamento lato mare,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

ASTE
GIUDIZIARIE

entrambi comprensivi dei ripostigli $h < 1,35$

L'appartamento ha una altezza media di circa cm 219, calcolata dalla parte superiore del sottotetto con $h = \text{cm } 304$ e l'inizio del ripostiglio con $h = \text{cm } 135$

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

Destinazione urbanistica:

Nel RUE del Comune di Cattolica, Variante adottata con Del. C.C. n.2 del 14.01.2009, approvata Del. C.C. n.34 del 08.04.2009, l'immobile ricade in:

Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) - Sistema insediativo della città turistica - TR Ambiti urbani misti turistici e residenziali (art.25) – Sub ambito r: sub ambiti a prevalente destinazione residenziale.

6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21 - Sistema insediativo consolidato della città turistica:

Destinazioni d'uso – Interventi ammessi in generale – comma 2.

$U_f = U_{fe}$ oppure $U_f = 0,50$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$ oppure $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$ oppure $H \leq 13,00$ m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza.

Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

Nella variante 2015 al RUE, allegato 1 – definizioni, versione 2016:

Art. 2.4. Dimensione minima delle unità abitative

1. Nell'edilizia residenziale la somma della superficie accessoria S.ac. nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore compreso tra il 10% e il 50% della SU dell'Unità Edilizia.
2. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo non possono avere dimensioni inferiori a $SU = 45$ mq.
3. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della Variante 2015 al RUE, ricavate da interventi di cambio d'uso con o senza opere, non possono essere inferiori a $SU = 28$ mq.
4. Negli ambiti AC del Sistema consolidato della città turistica le unità immobiliari minime sono di 38 mq di SU, corrispondenti al taglio minimo di un monolocale per due persone.
5. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

ALL. 4

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile così come rilevata. Si sottolinea che i due appartamenti e la loro distribuzione sono privi di legittimazione per cui si rimanda al capitolo 4.3.1:

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso comune	5,26	270-304	est	buone
<i>Appartamento lato mare</i>				
Cucina/pranzo	19,21	135-265	ovest	buone
Bagno	3,19	225-265	/	buone
Ripostiglio/camera	10,23	135-216	ovest	buone
Ripostigli h<125	10,60	95-125	ovest	scarse
<i>Appartamento lato monte</i>				
Soggiorno/angolo cottura	20,01	135-265	est-ovest	buone
Bagno	3,02	257-287	est	buone
Disimpegno	1,09	257-287	/	buone
Ripostiglio/cameretta	5,68	250-287	sud	buone
Camera	11,59	135-244	sud-ovest	buone
Ripostigli h<125	6,85	95-125	ovest	scarse
Sup. netta mq.	96,73			

Documentazione fotografica

ALL.1

Note:

- 1) il bagno dell'appartamento lato mare non ha finestra apribile verso l'esterno ma solo presa di luce con porzione di vetro mattone che si affaccia sull'ingresso comune.
- 2) nell'appartamento lato mare la parete esterna nel ripostiglio con altezza inferiore a 125 cm presenta segni di umidità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: struttura mista, condizioni: discrete.
- Travi:* materiale: non verificabile, condizioni: discrete.
- Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: discrete.
- Copertura:* tipologia: a una falda, materiale: laterizio, condizioni: discrete.
- Scala:* appartamento al piano secondo con scala d'ingresso in travertino stuccato, ringhiera in ferro, corrimano in pvc
condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* Infissi condizioni: buone. Protezione: persiane, condizioni: buone.
Inferriate nei ripostigli;
Banchine: materiale, in marmo, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno; condizioni: discrete.
Note: alcune porte risultano rotte da colpi.

ASTE
GIUDIZIARIE

Manto di copertura: laterizio tipo coppo, condizioni: discrete
Pareti esterne: materiale: muratura, condizioni: discrete; rivestimento: tinteggiatura, condizioni: discrete; al piano terra, bordo perimetrale materiale rinzaffo di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. esterna: materiale: porfido, condizioni: discrete.
Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica 30x30, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagni, angoli cottura, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: esterno P.T. - tipologia: infisso in alluminio e vetro sull'esterno, condizioni: scarse.
ingresso dal vano scala P.2 - porta laccata
ingresso agli appartamenti - portoncini tipo antintrusione

Impianti:

Citofonico: SI, condizioni: scarse.
Condizionamento: SI
Gas: SI
Elettrico: tipologia: tensione: 220V, condizioni: sufficiente, conformità: non fornita.
Energia solare: NO.
Fognatura: rete di smaltimento: privata, condizioni: non verificabile, conformità: non fornita.
Idrico: tipologia: rete comunale, condizioni: discrete, conformità: non fornita.
Telefonico: Non rilevato.
Termico: Diffusori: radiatori in ghisa, conformità: non fornita. Non fornito lo stato di manutenzione. Caldaia installata all'intero dell'appartamento nella zona ripostiglio h<125.
Ascensore Non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio (l'immobile è privo di garage e posto auto, nell'ingresso al P.T. solo alcune biciclette), stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, mancata presenza di un ascensore e la sua difficile collocazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta.

Ovviamente la presenza degli abusi rilevati nello stato attuale dell'immobile andrà ad incidere sulla sua valorizzazione, trattandosi di una unità immobiliare che ha subito importanti trasformazioni dal suo stato legittimato a cui andrà ricondotto.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



L'immobile allo stato attuale è suddiviso in due mini appartamenti, quando il solo titolo legittimante ossia la Concessione in Sanatoria N. 02498-02999 del 4 agosto 1994, è stata rilasciata per opere edilizie comprendenti "...cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto da ripostiglio ad albergo e ad abitazione" per un solo appartamento.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento.

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I. riferito al 2° semestre 2023:
abitazioni di tipo economico da €. 1.900 a €2.700 al m² (stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare giugno 2024:
abitazioni in stabili di fascia media (qualità inferiore alla media di zona) - valore minimo €. 2.030,00/m², medio €. 2.538,00/m², massimo €. 3.045,00/m²;
abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona) - valore minimo €. 1.864,00/m², medio €. 2.187,00/m², massimo €. 2.510,00/m²;
- osservatorio F.I.A.I.P. 2022:
abitazioni da ristrutturare completamente da minimo €. 1.500,00/m² a massimo €. 2.000/m²;

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Milano:

- via Milano n. 16, appartamento A/3, €. 2.602/mq., prezzo €. 190.000,00;
- via Delprete V. n. 85, appartamento A/3 e C/6, €. 3.417/mq., prezzo €. 250.000,00;
- via Delprete V. n. 85, appartamento A/3 e due C/6, €. 3.837/mq., prezzo €. 360.000,00;
- via Delprete V. n. 85, appartamento A/3 e due C/6, €. 3.220/mq., prezzo €. 280.000,00;
- via Torino. n. 17, appartamento A/3, €. 4.000/mq., prezzo €. 180.000,00;

Per quanto emerso nella ricerca dei valori comparabili, per quanto risulta dallo stato di conservazione del bene e dalla necessità di dover eseguire importanti lavori per rendere legittimo l'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad €. **2.500,00/m²**.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



9.3. Valutazione corpi
A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento 3,04>h>2,36	38,62	1,00	38,62
Appartamento 2,36>h>1,50	42,27	0,50	21,13
Appartamento 1,50>h>0,95	35,29	0,25	8,82
TOTALE	116,18		68,57

sulla base di un prezzo pari ad € 2.500,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€.171.425,00
- Valore complessivo intero:	€.171.425,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€.171.425,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamenti e ripostigli	68,57	€.171.425,00	€.171.425,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: €.171.425,00

A detrarre spese per la regolarizzazione Edilizia:

- pratica edilizia in sanatoria,	
- oneri e spese tecniche,	
- demolizioni e ricostruzioni.	€.51.800,00 =
	€.119.625,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€.11.962,50
€.107.662,50

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.107.500,00**



Riccione, 15 luglio 2024

Lo Stimatore

Arch. Luigi Sorgente

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



Elenco Allegati:

La presente relazione si compone di 13 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Notaio Luigi Ortolani
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

