
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

SPECIAL GARDANT S.p.A.

(Mandataria di POP NPLS 2020 S.r.l.)

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **130/2022**

 **Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario Avvocato Jenny Sardano

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T – P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a
telefono: 335 331751
e-mail: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

Bene in Comune di RIMINI (RN)
Via Santa Chiara n. 49
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano plurifamiliare (catastalmente n. 6 appartamenti) ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Santa Chiara n. 49 (Centro Storico); e precisamente:

❖ Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, costituito da:

Ingresso diretto (dal vano scala comune) su ampio soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto (di cui n. 2 di dimensioni inferiori al minimo di legge), bagno, w.c./doccia, n. 2 disimpegni e balcone a livello.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza, precisando che una porzione di corte al piano terra è in uso esclusivo all'unità immobiliare Subalterno 7 (appartamento al piano terra di altra proprietà).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 97, di cui circa m² 91 (abitazione) e circa m² 6 (balcone).

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

➤ OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1.

Unità immobiliare:

✓ Foglio 74, Particella 1802, subalterno 2, VIA SANTA CHIARA n. 49, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani. Dati di superficie: Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m². Rendita € 410,56.

Coerenze: Via Santa Chiara e Subalterni 7,8,9.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 74, particella 1802, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 130.

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE:

Coniugata in regime di separazione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Brandizzo in data 22/03/2023.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) è allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Centro Storico, a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), piscina (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (ottimo), università (ottimo), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

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

Caratteristiche zone limitrofe: civile abitazione e commerciale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città (Arco d'Augusto a circa m 200), Santarcangelo di Romagna a circa km 12, Repubblica di San Marino a circa km 26 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino a circa km 6, autobus di linea a circa m 200, autostrada casello di Rimini Sud a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 2, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 4, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 14/03/2023 l'immobile è risultato occupato dalla debitrice ed anche nella disponibilità del marito il quale era l'unico soggetto presente al sopralluogo, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 26/01/2023 al Prot. n. 11248 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che nella certificazione rilasciata dall'Agenzia Entrate (Allegata al n. 5) risulta un contratto di comodato che però non colpisce l'immobile oggetto della presente relazione.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: Nessuna*

4.1.5. *Servitù: Nessuna*

4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: 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:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CREDITO DI ROMAGNA S.P.A.** con sede in FORLÌ, c.f./p.iva 03374640401, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1 (TERZO DATORE DI IPOTECA) e OMISSIS (DEBITORE NON DATORE);
in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini in data 15/06/2009, Rep. n. 47158/16901, iscritta a Rimini il **17/06/2009** al **R.P. 2133** e R.G. 10420.

importo ipoteca: € 440.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Forlì – Via Ravegnana ang. Via Traiano Imperatore.

- ❖ Annotazione per modifica durata in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 30/01/2012, Rep. n. 49404/18480, annotata a Rimini il 17/02/2012 al R.P. 550 e R.G. 2601.

La presente formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 00348170101, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 02/10/2012, Rep. n. 2152/2012, iscritta a Rimini il **05/08/2014** al **R.P. 1682** e R.G. 10524.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 75.281,29

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto: Avv. Paolo Mulazzani – Via Gambalunga 28/A – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

- 3) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **15/03/2017** al **R.P. 620** e R.G. 3399.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Si evidenzia errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella 3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

- 4) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **24/04/2017** al **R.P. 954** e R.G. 5364.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Detta formalità è RETTIFICATIVA della precedente iscritta il 15/03/2017 al R.P. 620 a seguito di errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

- 5) Ipoteca amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in ROMA, c.f./p.iva 13756881002, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto amministrativo a firma dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/10/2017, Rep. n. 1386/13717, iscritta a Rimini il **03/10/2017** al **R.P. 2288** e R.G. 12808.
importo ipoteca: € 77.153,84
importo capitale: € 38.576,92
Domicilio ipotecario eletto: Via IV Novembre 21 – Rimini.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.
- 6) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale Ordinario di Rimini in data 11/08/2021, Rep. n. 758, iscritta a Rimini il **10/05/2022** al **R.P. 1212** e R.G. 7128.
importo ipoteca: € 75.000,00
importo capitale: -
Domicilio ipotecario -
La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **POP NPLS 2020 S.R.L.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 14859551005, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 25/07/2022, Rep. n. 2364/2022, trascritto a Rimini in data **10/08/2022** al **R.P. 9102** e R.G. 13221.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.060,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 440.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca amm.va	€ 77.153,84	€ 386,00	€ 94,00	€ 480,00
ipoteca giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.060,00

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

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 08/03/2023, sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato in data anteriore al 01/09/1967.

Autorizzazione Edilizia n. 520/82 del 20/03/1982, per “demolizione delle superfetazioni, demolizione con ricostruzione di tetto, di pareti interne”, intestata a OMISSIS.

Autorizzazione Edilizia (VARIANTE all' Autorizzazione n. 520/82) n. 1098/84 del 19/12/1984, per “..... demolizione e ricostruzione di scala, di parte del primo e secondo solaio ...”, intestata a OMISSIS.

Sanatoria n. 33350 (“minicondono per opere interne” ai sensi dell'Art. 48 della L. 47/85), presentato in data 30/06/1986, intestato a OMISSIS.

Condono Edilizio (ai sensi dell'Art. 35 della L. 47/85) - REG. 24418 - presentato in data 26/09/1986, per “modifiche estetiche riguardanti la finestra prospiciente via S. Chiara, lato via F.lli Bandiera, che è stata allargata e divisa in due, piccola riduzione del balcone posteriore” intestato a OMISSIS.

DINIEGO N. 26228 DEL 26/07/2005 – Comunicazione di iniziativa di atti sfavorevoli Prot. n. 7181 del 17/01/2005 recante avviso di avvio del procedimento a norma dell'Art. 8 della Legge 07/08/1990 n. 241.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 1) Minor altezza interna;
- 2) Posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- 3) Ridistribuzione interna di tutto l'appartamento;
- 4) Posizionamento porta di comunicazione tra la cucina e il soggiorno (su muro portante);
- 5) Posizionamento portoncino d'ingresso dal vano scala comune (su muro portante);
- 6) Allargamento e successivo sdoppiamento della finestra prospiciente Via Santa Chiara lato Via Garibaldi;
- 7) Minor dimensionamento del balcone.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2) e 7) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 3), 4), 5) e 6) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria con opere, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre all'esecuzione di opere interne finalizzate all'ottenimento dei requisiti igienico-sanitari relativi al rapporto di illuminazione/areazione ed al versamento della sanzione pecuniaria, per un importo omnicomprendivo stimabile in circa € 15.000,00 oltre ad oneri di Legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche/edilizie e sismiche presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**
- **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione,**
- **in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.**

6.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Demolizione della scala esterna di comunicazione tra il balcone e la terrazza in uso esclusivo in corpo staccato, **per cui ad oggi non è più possibile accedere direttamente dall'appartamento alla terrazza in uso esclusivo ma si deve necessariamente passare dall'appartamento al piano terra di altra proprietà;**
- 2) Mancata rappresentazione di setti murari/colonne di scarico nei bagni.

La difformità di cui al punto 1), in questa fase, non è regolarizzabile catastalmente in quanto non è possibile stralciare la terrazza in uso esclusivo dalla maggiore consistenza rappresentata nella planimetria dell'appartamento pignorato e, in ogni caso, non sarebbe possibile successivamente trasferire con atto notarile il solo uso esclusivo della terrazza separatamente dall'appartamento. Per la regolarizzazione dovrebbe intervenire anche la ditta proprietaria dell'appartamento al piano terra (proprietaria anche del manufatto accessorio la cui copertura piana costituisce la terrazza in uso esclusivo all'appartamento pignorato al piano primo).

La difformità di cui al punto 2) non incide sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire l'aggiornamento.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	---
Condominio non costituito.	

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far predisporre detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Da ante ventennio (21/12/1993) all'attualità:

OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 21/12/1993, Rep. 25286/5067, trascritto a Rimini il 14/01/1994 all'Art. 282,
relativamente all'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 (oggetto di pignoramento).

9.2. Precedenti proprietari:

-

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il fabbricato ricade in ambito:

Città Storica – Categoria di Tutela C1 – “Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico - Disciplinate dall'art. 49 comma 4 del RUE.N”

Si segnalano: il Titolo II “Classificazione Ambiti e Disciplina Interventi Edilizi Diretti”, Capo 9 “Città Storica ed Edifici Tutelati Esterni”, l'art.48 “Disposizioni generali” e il Titolo III “Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi” del RUE.N.

Le suddette indicazioni non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano plurifamiliare (catastalmente n. 6 appartamenti) ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Santa Chiara n. 49 (Centro Storico);
e precisamente:

- ❖ Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, costituito da:
Ingresso diretto (dal vano scala comune) su ampio soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto (di cui n. 2 di dimensioni inferiori al minimo di legge), bagno, w.c./doccia, n. 2 disimpegni e balcone a livello.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza, precisando che una porzione di corte al piano terra è in uso esclusivo all'unità immobiliare Subalterno 7 (appartamento al piano terra di altra proprietà).

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	32,77	2,82	N	discrete
Cucina	10,17	2,90	N	discrete
Camera 1	12,68	2,87	E	discrete
Camera 2 *	6,21	2,81	S	discrete
Camera 3 *	5,91	2,81	S	discrete
Bagno 1	4,45	2,87	S	discrete
W.c./Doccia	3,80	2,91	-	discrete
Disimpegno 1	1,67	2,82	-	discrete
Disimpegno 2	1,22	2,91	-	discrete
Balcone (soggiorno e cucina)	5,60	-	N	discrete
TOTALE	84,48			

* Le camere contraddistinte con l'asterisco non raggiungono la superficie minima necessaria di legge, pari a 9 m², per essere adibite a tale uso abitativo.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli in c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	materiale: latero-cemento, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
<i>Scala interna comune:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: laterocemento, condizioni: discrete..
<i>Balcone:</i>	materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale assente.

comune:

Cancello pedonale assente.

privato:

Cancello carrabile assente.

comune:

Cancello carrabile assente.

privato:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro-doppio, protezione: scuroni in legno, accessori: -, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Manto di copertura: non rilevabile.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco al civile non tinteggiato, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: non pertinente.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: sufficienti.
N.B.: sia nella zona giorno che nella zona notte sono presenti evidenti crepe.

Rivestimento: ubicazione: cucina e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Citofonico: tipologia: video, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: presente, una macchina frigo esterna ed 1 split a parete nel soggiorno.
N.B.: su dichiarazione del marito dell'esecutata ed unico presente al sopralluogo, l'impianto di aria condizionata non funziona..

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	presente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo, caldaia (riscaldamento + acqua calda sanitaria) installata a parete in cucina, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità, libretto d'impianto: assente.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

Si ribadisce che non essendo possibile accedere direttamente dall'appartamento pignorato alla sua terrazza in uso esclusivo ma

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

si deve necessariamente passare attraverso l'appartamento al piano terra di altra proprietà e su cui non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio, nel giudizio di stima detta terrazza non viene valorizzata.

Nella formulazione del giudizio di stima, inoltre, si è tenuto conto dell'alea conseguente alle suddette condizioni dell'immobile, con particolare riferimento alla conformità urbanistico – edilizia e conformità catastale.

11.2. 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.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 1^o semestre 2022, da € 1.950 a € 2.900 al m² (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.516 a € 2.476 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.000 a € 2.500 al m² (abitazione – ristrutturata internamente).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 2.200,00 / m²**.

11.3. Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	91,50	1,00	91,50
Balcone	5,60	0,50	2,80
TOTALE	97,10		94,30

sulla base di un prezzo pari ad € 2.200,00 / m²,
si ottiene:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Valore corpo:	€ 207.460,00
- Valore complessivo intero:	€ 207.460,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 207.460,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	97	€ 207.460,00	€ 207.460,00
	TOTALE	97	€ 207.460,00	€ 207.460,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 207.460,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità 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.): € 20.746,00

11.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **187.000,00**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Bene in Comune di RIMINI (RN)
Via Benedetto Coda senza numero civico
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale e uffici, in regime condominiale denominato “Il Parco”, sito in Comune di Rimini (RN), Via Circonvallazione Meridionale n. 54/58 e Via Benedetto Coda senza numero civico;

e precisamente:

❖ Autorimessa, con accesso dalla Via Benedetto Coda senza numero civico, posta al piano interrato e costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell’atto notarile di provenienza, nel regolamento condominiale e come rappresentato nell’elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 22/11/1995 al Prot. n. 000022797;

dal che si evince quanto segue:

- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 78, B.C.N.C. (rampa scivolo, corsie d’accesso coperte, uscite di sicurezza), ai Subalterni dal 1 al 77 (gravato da servitù di passaggio pedonale per l’accesso al vano ascensore, sala macchine, vani tecnici).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 79, B.C.N.C. (disimpegno e centrale idrica al piano interrato), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 81, B.C.N.C. (vano tecnico al piano interrato), ai Subalterni dal 1 al 77.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 88, B.C.N.C. (vano tecnico al piano terra), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 97, B.C.N.C. (corte esterna), ai Subalterni dal 83 al 100, 102, 103, 105, 106, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117 (gravato da servitù di passo pedonale per uscite di sicurezza, di accesso al vano tecnico Sub. 88 e di prese aria e luce, a favore dei garage al piano interrato Subalterni dal 1 al 77; e da servitù inamovibile a favore dell’ENEL, di elettrodotto in cavo interrato a media e bassa tensione per l’esercizio della cabina confinante).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 107, B.C.N.C. (terrazze di copertura e copertura galleria), a tutti i Subalterni (gravato da servitù per installazione di impianti tecnici a favore dei Subalterni 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 19.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

➤ OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1.

Unità immobiliare:

✓ Foglio 87, Particella 3606, subalterno 21, VIA BENEDETTO CODA n. -, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m². Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 94,82.
Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto
Coerenze: Subalterni 22, 20 e 78.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 87, particella 3606, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 3.324.

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

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE:

Coniugata in regime di separazione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Brandizzo in data 22/03/2023.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) è allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Centro Storico, a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), piscina (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (ottimo), università (ottimo), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

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

Caratteristiche limitrofe: zone civile abitazione e commerciale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città (Arco d'Augusto a circa

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

m 700), Santarcangelo di Romagna a circa km 13, Repubblica di San Marino a circa km 25 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino a circa km 5, autobus di linea a circa m 300, autostrada casello di Rimini Sud a circa km 3, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 4, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 14/03/2023 l'immobile è risultato nella disponibilità del marito della debitrice il quale era l'unico soggetto presente al sopralluogo, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 26/01/2023 al Prot. n. 11248 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Si precisa che nella certificazione rilasciata dall'Agenzia Entrate (Allegata al n. 5) risulta un contratto di comodato che però non colpisce altro immobile oggetto della presente relazione (Lotto 3).

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

Si riporta integralmente quanto riportato nell'atto notarile di provenienza a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 18/12/1995, Rep. 29002/6473, trascritto a Rimini il 10/01/1996 all'Art. 280: “Per i locali nei quali esistono i tubi di scarico delle acque nere è stata costituita servitù di accesso di carattere generale al fine di permettere i controlli e/o le manutenzioni necessarie al personale addetto e, comunque, previa comunicazione all'Amministratore”.

4.1.5. Servitù:

Servitù inamovibile di elettrodotto a favore di Enel S.p.A. con sede in ROMA, c.f./p.iva 00811720580, contro OMISSIS;
in forza di atto pubblico a firma del Dott. Alberto Ricci Notaio in Rimini in del 03/08/1995, Rep. n. 190365/25496, trascritta a Rimini

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

il 22/08/1995 al R.P. 4899 e R.G. 8031.

Relativa alle linee b.t. (bassa tensione) il cui tracciato è indicato in colore rosso nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" al suddetto atto.

4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: 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:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CREDITO DI ROMAGNA S.P.A.** con sede in FORLÌ, c.f./p.iva 03374640401, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1 (TERZO DATORE DI IPOTECA) e OMISSIS (DEBITORE NON DATORE);

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini in data 15/06/2009, Rep. n. 47158/16901, iscritta a Rimini il **17/06/2009** al **R.P. 2133** e R.G. 10420.

importo ipoteca: € 440.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Forlì – Via Ravennana ang. Via Traiano Imperatore.

❖ Annotazione per modifica durata in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 30/01/2012, Rep. n. 49404/18480, annotata a Rimini il 17/02/2012 al R.P. 550 e R.G. 2601.

La presente formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 00348170101, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 02/10/2012, Rep. n. 2152/2012, iscritta a Rimini il **05/08/2014** al **R.P. 1682** e R.G. 10524.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 75.281,29

Domicilio ipotecario eletto: Avv. Paolo Mulazzani – Via Gambalunga 28/A – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

- 3) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **15/03/2017** al **R.P. 620** e R.G. 3399.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Si evidenzia errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella 3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

- 4) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **24/04/2017** al **R.P. 954** e R.G. 5364.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Detta formalità è RETTIFICATIVA della precedente iscritta il 15/03/2017 al R.P. 620 a seguito di errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella 3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

- 5) Ipoteca amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in ROMA, c.f./p.iva 13756881002, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;

in forza di atto amministrativo a firma dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/10/2017, Rep. n. 1386/13717, iscritta a

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Rimini il **03/10/2017** al **R.P. 2288** e R.G. 12808.
importo ipoteca: € 77.153,84
importo capitale: € 38.576,92
Domicilio ipotecario eletto: Via IV Novembre 21 – Rimini.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.

- 6) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale Ordinario di Rimini in data 11/08/2021, Rep. n. 758, iscritta a Rimini il **10/05/2022** al **R.P. 1212** e R.G. 7128.
importo ipoteca: € 75.000,00
importo capitale: -
Domicilio ipotecario -
La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **POP NPLS 2020 S.R.L.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 14859551005, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 25/07/2022, Rep. n. 2364/2022, trascritto a Rimini in data **10/08/2022** al **R.P. 9102** e R.G. 13221.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.060,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 440.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca amm.va	€ 77.153,84	€ 386,00	€ 94,00	€ 480,00
ipoteca giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.060,00

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

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 09/03/2023, sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia Prog. n. 80/99 del 28/03/1989, per “demolizione di fabbricato e nuova ricostruzione di magazzino all'ingrosso e esposizione”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE ESSENZIALE a Prog. n. 80/99) Prog. n. 753/91 del 13/03/1992, per “costruzione fabbricato ad uso commerciale e uffici”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE ESSENZIALE a Prog. n. 753/91) Prog. n. 1061/92 del 27/07/1993, per “costruzione di nuovo fabbricato e recinzione”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE a Prog. n. 1061/92) Prog. n. 384/95 del 05/07/1997, per “costruzione di nuovo fabbricato e recinzione”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. (VARIANTE a Prog. n. 1061/92 e Prog. n. 384/95, ai sensi dell'Art. 4 della L. 493/93 come modificata dall'Art. 8 del D.L. 400/95) Prog. n. 1279/95 presentato il 22/11/1995 al Prot. n. 245918B, intestata a OMISSIS.

Abitabilità/Agibilità n. 20/96 - Attestata per Silenzio Assenso, richiesta presentata in data 08.03.1996 al Prot. n. 55950R, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Errata indicazione dimensioni interne;
- 2) Mancata rappresentazione di setto murario/scarico sul lato confinante con il Sub. 22;
- 3) Demolizione di parete sul lato confinante con il Sub. 22.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- la difformità di cui al punto 1) rientra nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- la difformità di cui al punto 2) risulta sanabile, previa presentazione di pratica edilizia, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie, per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 2.500,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui al punto 3) risulta sanabile, previa ricostruzione della parete, per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 2.000,00 oltre ad oneri di Legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **rimane onere della parte interessata all'acquisto 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 all'unità immobiliare oggetto di valutazione;**
- **in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.**

6.2. *Conformità catastale:*

Catasto Fabbricati

Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, non sono emerse difformità rilevanti al fine della variazione della rendita catastale.

N.B.: Si rileva l'apposizione di riserva catastale e precisamente la Ris. 2 per errati elementi catastali agli atti. Da informazioni assunte presso il catasto è emerso che per la cancellazione occorre presentare apposita istanza, l'errore è stato fatto dallo stesso catasto. Le competenze per detta pratica ammontano ad € 200,00 oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire la suddetta pratica.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Millesimi: 2,32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 99,87

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 115,88

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 24/03/2023.

Regolamento condominiale allegato al n. 5

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa non riscaldata.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Da ante ventennio (18/12/1995) all'attualità:

OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 18/12/1995, Rep. 29002/6473, trascritto a Rimini il 10/01/1996 all'Art. 280, relativamente all'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini al Foglio 87, Particella 3606, Subalterno 21 (oggetto di pignoramento).

9.2. Precedenti proprietari:

-

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il fabbricato ricade in ambito:

AUC2 – “Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori - Disciplinate dall'art. 53 del RUE.N”

Si segnalano: il Titolo II “Classificazione Ambiti e Disciplina Interventi Edilizi Diretti”, Capo 10 “Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Residenzi e Turistici”, l'art.48 “Disposizioni generali” e il Titolo III “Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi” del RUE.N.

Le suddette indicazioni non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Descrizione AUTORIMESSA di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale e uffici, in regime condominiale denominato "Il Parco", sito in Comune di Rimini (RN), Via Circonvallazione Meridionale n. 54 e Via Benedetto Coda senza numero civico;

e precisamente:

- ❖ Autorimessa, con accesso dalla Via Benedetto Coda senza numero civico, posta al piano interrato e costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza, nel regolamento condominiale e come rappresentato nell'elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 22/11/1995 al Prot. n. 000022797; dal che si evince quanto segue:

- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 78, B.C.N.C. (rampa scivolo, corsie d'accesso coperte, uscite di sicurezza), ai Subalterni dal 1 al 77 (gravato da servitù di passaggio pedonale per l'accesso al vano ascensore, sala macchine, vani tecnici).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 79, B.C.N.C. (disimpegno e centrale idrica al piano interrato), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 81, B.C.N.C. (vano tecnico al piano interrato), ai Subalterni dal 1 al 77.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 88, B.C.N.C. (vano tecnico al piano terra), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 97, B.C.N.C. (corte esterna), ai Subalterni dal 83 al 100, 102, 103, 105, 106, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117 (gravato da servitù di passo pedonale per uscite di sicurezza, di accesso al vano tecnico Sub. 88 e di prese aria e luce, a favore dei garage al piano interrato Subalterni dal 1 al 77; e da servitù inamovibile a favore dell'ENEL, di elettrodotto in cavo interrato a media e bassa tensione per l'esercizio della cabina confinante).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 107, B.C.N.C. (terrazze di copertura e copertura galleria), a tutti i Subalterni (gravato da servitù per installazione di impianti tecnici a favore dei Subalterni 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96).

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	16,87	2,50	-	buone
TOTALE	16,87			

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: materiale: predalles, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, con
comune: maniglione antipanico, condizioni: buone.
Cancello carrabile assente.
comune:
Infissi esterni: assenti.
Infissi interni: assenti.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: assente, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: -, senza
maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Condizionamento: assente.
Elettrico: tipologia: fuori-traccia, tensione: 220V, condizioni: buone,
conformità: non fornito certificato di conformità.
Fognatura: assente.
Idrico: assente.
Telefonico: assente.
Gas: assente.

Termico: assente.

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

11.2. 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.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2022, da € 1.200 a € 1.450 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 952 a € 1.392 al m² (box auto / autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, a corpo da € 15.000 a € 20.000 (autorimessa al piano interrato – buono stato).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.500,00 / m²**.

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa	18,56	1,00	18,56
TOTALE	18,56		18,56

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 27.840,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.840,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 27.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	19	€ 27.840,00	€ 27.840,00
	TOTALE	19	€ 27.840,00	€ 27.840,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 27.840,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità 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.): € 2.784,00

11.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.000,00**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Bene in Comune di RIMINI (RN)
Via Benedetto Coda senza numero civico
Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale e uffici, in regime condominiale denominato “Il Parco”, sito in Comune di Rimini (RN), Via Circonvallazione Meridionale n. 54/58 e Via Benedetto Coda senza numero civico;

e precisamente:

- ❖ Autorimessa, con accesso dalla Via Benedetto Coda senza numero civico, posta al piano interrato e costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell’atto notarile di provenienza, nel regolamento condominiale e come rappresentato nell’elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 22/11/1995 al Prot. n. 000022797;

dal che si evince quanto segue:

- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 78, B.C.N.C. (rampa scivolo, corsie d’accesso coperte, uscite di sicurezza), ai Subalterni dal 1 al 77 (gravato da servitù di passaggio pedonale per l’accesso al vano ascensore, sala macchine, vani tecnici).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 79, B.C.N.C. (disimpegno e centrale idrica al piano interrato), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 81, B.C.N.C. (vano tecnico al piano interrato), ai Subalterni dal 1 al 77.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 88, B.C.N.C. (vano tecnico al piano terra), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 97, B.C.N.C. (corte esterna), ai Subalterni dal 83 al 100, 102, 103, 105, 106, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117 (gravato da servitù di passo pedonale per uscite di sicurezza, di accesso al vano tecnico Sub. 88 e di prese aria e luce, a favore dei garage al piano interrato Subalterni dal 1 al 77; e da servitù inamovibile a favore dell’ENEL, di elettrodotto in cavo interrato a media e bassa tensione per l’esercizio della cabina confinante).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 107, B.C.N.C. (terrazze di copertura e copertura galleria), a tutti i Subalterni (gravato da servitù per installazione di impianti tecnici a favore dei Subalterni 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 17.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

➤ OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1.

Unità immobiliare:

✓ Foglio 87, Particella 3606, subalterno 22, VIA BENEDETTO CODA n. -, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m². Dati di superficie: Totale: 16 m². Rendita € 89,24.
Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto
Coerenze: Subalterni 21, 23 e 78.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 87, particella 3606, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 3.324.

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

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE:

Coniugata in regime di separazione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Brandizzo in data 22/03/2023.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) è allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Centro Storico, a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), piscina (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (ottimo), università (ottimo), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

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

Caratteristiche limitrofe: zone civile abitazione e commerciale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città (Arco d'Augusto a circa

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

m 700), Santarcangelo di Romagna a circa km 13, Repubblica di San Marino a circa km 25 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino a circa km 5, autobus di linea a circa m 300, autostrada casello di Rimini Sud a circa km 3, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 4, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 14/03/2023 l'immobile è risultato nella disponibilità del marito della debitrice il quale era l'unico soggetto presente al sopralluogo.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 26/01/2023 al Prot. n. 11248 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione è stato registrato un contratto di comodato gratuito, **non opponibile alla procedura**, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 10/06/2021
- Registrato a Rimini del 24/06/2021 al N. 2505 Serie 3
- Durata comodato illimitata
- Comodataria: società OMISSIS

La certificazione rilasciata dall'Agenzia Entrate e il contratto di comodato gratuito, sono Allegati al n. 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

Si riporta integralmente quanto riportato nell'atto notarile di provenienza a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 18/12/1995, Rep. 29002/6473, trascritto a Rimini il 10/01/1996 all'Art. 280: “Per i locali nei quali esistono i tubi di scarico delle acque nere è stata costituita servitù di accesso di carattere generale al fine di permettere i controlli e/o le manutenzioni necessarie al personale addetto e, comunque, previa comunicazione all'Amministratore”.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

4.1.5. *Servitù:*

Servitù inamovibile di elettrodotto a favore di Enel S.p.A. con sede in ROMA, c.f./p.iva 00811720580, contro OMISSIS;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Alberto Ricci Notaio in Rimini in del 03/08/1995, Rep. n. 190365/25496, trascritta a Rimini il 22/08/1995 al R.P. 4899 e R.G. 8031.

Relativa alle linee b.t. (bassa tensione) il cui tracciato è indicato in colore rosso nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" al suddetto atto.

4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: 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:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CREDITO DI ROMAGNA S.P.A.** con sede in FORLÌ, c.f./p.iva 03374640401, contro **OMISSIS** Proprietà per 1/1 (TERZO DATORE DI IPOTECA) e OMISSIS (DEBITORE NON DATORE);

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini in data 15/06/2009, Rep. n. 47158/16901, iscritta a Rimini il **17/06/2009** al **R.P. 2133** e R.G. 10420.

importo ipoteca: € 440.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Forlì – Via Ravegnana ang. Via Traiano Imperatore.

- ❖ Annotazione per modifica durata in forza di atto pubblico a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 30/01/2012, Rep. n. 49404/18480, annotata a Rimini il 17/02/2012 al R.P. 550 e R.G. 2601.

La presente formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 00348170101, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 02/10/2012, Rep. n. 2152/2012, iscritta a Rimini il **05/08/2014** al **R.P. 1682** e R.G. 10524.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 75.281,29

Domicilio ipotecario eletto: Avv. Paolo Mulazzani – Via Gambalunga 28/A – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 3) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **15/03/2017** al **R.P. 620** e R.G. 3399.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Si evidenzia errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella 3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

- 4) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 10/02/2017, Rep. n. 312/2017, iscritta a Rimini il **24/04/2017** al **R.P. 954** e R.G. 5364.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 64.115,93

Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Avv. Casadei S. – Via Lipparini 12 – Rimini.

La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

N.B.: Detta formalità è RETTIFICATIVA della precedente iscritta il 15/03/2017 al R.P. 620 a seguito di errore nell'indicazione della proprietà dell'immobile distinto nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 7 (OMISSIS mentre il legittimo proprietario è OMISSIS) e conseguentemente è stata errata anche l'indicazione della proprietà degli immobili distinti nel C.F. di Rimini al Foglio 74, Particella 1802, Subalterno 2 - Foglio 87, Particella 3606, Subalterni 21 e 22 (OMISSIS mentre la legittima proprietaria è OMISSIS).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 5) Ipoteca amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in ROMA, c.f./p.iva 13756881002, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto amministrativo a firma dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/10/2017, Rep. n. 1386/13717, iscritta a Rimini il **03/10/2017** al **R.P. 2288** e R.G. 12808.
importo ipoteca: € 77.153,84
importo capitale: € 38.576,92
Domicilio ipotecario eletto: Via IV Novembre 21 – Rimini.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.
- 6) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a favore di **BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE S.P.A.** con sede in SAN MARINO, c.f./p.iva 91010030400, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale Ordinario di Rimini in data 11/08/2021, Rep. n. 758, iscritta a Rimini il **10/05/2022** al **R.P. 1212** e R.G. 7128.
importo ipoteca: € 75.000,00
importo capitale: -
Domicilio ipotecario -
La presente formalità colpisce anche altri immobili e altro soggetto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **POP NPLS 2020 S.R.L.** con sede in ROMA, c.f./p.iva 14859551005, contro OMISSIS, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 25/07/2022, Rep. n. 2364/2022, trascritto a Rimini in data **10/08/2022** al **R.P. 9102** e R.G. 13221.
La presente formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.060,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 440.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
ipoteca amm.va	€ 77.153,84	€ 386,00	€ 94,00	€ 480,00
ipoteca giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.060,00

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

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 09/03/2023, sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia Prog. n. 80/99 del 28/03/1989, per “demolizione di fabbricato e nuova ricostruzione di magazzino all'ingrosso e esposizione”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE ESSENZIALE a Prog. n. 80/99) Prog. n. 753/91 del 13/03/1992, per “costruzione fabbricato ad uso commerciale e uffici”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE ESSENZIALE a Prog. n. 753/91) Prog. n. 1061/92 del 27/07/1993, per “costruzione di nuovo fabbricato e recinzione”, intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia (VARIANTE a Prog. n. 1061/92) Prog. n. 384/95 del 05/07/1997, per “costruzione di nuovo fabbricato e recinzione”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. (VARIANTE a Prog. n. 1061/92 e Prog. n. 384/95, ai sensi dell'Art. 4 della L. 493/93 come modificata dall'Art. 8 del D.L. 400/95) Prog. n. 1279/95 presentato il 22/11/1995 al Prot. n. 245918B, intestata a OMISSIS.

Abitabilità/Agibilità n. 20/96 - Attestata per Silenzio Assenso, richiesta presentata in data 08.03.1996 al Prot. n. 55950R, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 1) Errata indicazione dimensioni interne;
- 2) Mancata rappresentazione di setto murario/scarico sul lato confinante con il Sub. 21;
- 3) Demolizione di parete sul lato confinante con il Sub. 21.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- la difformità di cui al punto 1) rientra nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- la difformità di cui al punto 2) risulta sanabile, previa presentazione di pratica edilizia, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell’opera e alla sua destinazione d’uso, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie, per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 2.500,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui al punto 3) risulta sanabile, previa ricostruzione della parete, per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 2.000,00 oltre ad oneri di Legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell’effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **rimane onere della parte interessata all’acquisto 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 all’unità immobiliare oggetto di valutazione;**
- **in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell’intero fabbricato e delle parti comuni.**

6.2. Conformità catastale:

Catasto Fabbricati

Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 14/03/2023, non sono emerse

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

difficoltà rilevanti al fine della variazione della rendita catastale.

N.B.: Si rileva l'apposizione di riserva catastale e precisamente la Ris. 2 per errati elementi catastali agli atti. Da informazioni assunte presso il catasto è emerso che per la cancellazione occorre presentare apposita istanza, l'errore è stato fatto dallo stesso catasto. Le competenze per detta pratica ammontano ad € 200,00 oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire la suddetta pratica.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Millesimi: 2,20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 95,04

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 110,72

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 24/03/2023.

Regolamento condominiale allegato al n. 5

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa non riscaldata.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Da ante ventennio (18/12/1995) all'attualità:

OMISSIS, Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Mario Tabacchi Notaio in Rimini del 18/12/1995, Rep. 29002/6473, trascritto a Rimini il 10/01/1996 all'Art. 280,

relativamente all'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Rimini al Foglio 87, Particella 3606, Subalterno 21 (oggetto di pignoramento).

9.2. Precedenti proprietari:

-

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il fabbricato ricade in ambito:

AUC2 – “Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori - Disciplinate dall'art. 53 del RUE.N”

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si segnalano: il Titolo II “Classificazione Ambiti e Disciplina Interventi Edilizi Diretti”, Capo 10 “Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Residenzi e Turistici”, l'art.48 “Disposizioni generali” e il Titolo III “Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi” del RUE.N.

Le suddette indicazioni non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Descrizione AUTORIMESSA di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale e uffici, in regime condominiale denominato “Il Parco”, sito in Comune di Rimini (RN), Via Circonvallazione Meridionale n. 54 e Via Benedetto Coda senza numero civico;

e precisamente:

❖ Autorimessa, con accesso dalla Via Benedetto Coda senza numero civico, posta al piano interrato e costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza, nel regolamento condominiale e come rappresentato nell'elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 22/11/1995 al Prot. n. 000022797; dal che si evince quanto segue:

- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 78, B.C.N.C. (rampa scivolo, corsie d'accesso coperte, uscite di sicurezza), ai Subalterni dal 1 al 77 (gravato da servitù di passaggio pedonale per l'accesso al vano ascensore, sala macchine, vani tecnici).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 79, B.C.N.C. (disimpegno e centrale idrica al piano interrato), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 81, B.C.N.C. (vano tecnico al piano interrato), ai Subalterni dal 1 al 77.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 88, B.C.N.C. (vano tecnico al piano terra), a tutti i Subalterni.
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 97, B.C.N.C. (corte esterna), ai Subalterni dal 83 al 100, 102, 103, 105, 106, 108, 110, 111, 113, 114, 116, 117 (gravato da servitù di passo pedonale per uscite di sicurezza, di accesso al vano tecnico Sub. 88 e di prese aria e luce, a favore dei garage al piano interrato Subalterni dal 1 al 77; e da servitù inamovibile a favore dell'ENEL, di elettrodotto in cavo interrato a media e bassa tensione per l'esercizio della cabina confinante).
- Foglio 87, Particella 3606, Sub. 107, B.C.N.C. (terrazze di copertura e copertura galleria), a tutti i Subalterni (gravato da servitù per installazione di impianti tecnici a favore dei Subalterni 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	15,79	2,50	-	buone
TOTALE	15,79			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: materiale: predalles, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, con comune: maniglione antipanico, condizioni: buone.
Cancello carrabile assente.
comune:
Infissi esterni: assenti.
Infissi interni: assenti.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: assente, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Condizionamento: assente.
Elettrico: tipologia: fuori-traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
Fognatura: assente.
Idrico: assente.
Telefonico: assente.
Gas: assente.
Termico: assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l’immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

11.2. 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.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 1^o semestre 2022, da € 1.200 a € 1.450 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 952 a € 1.392 al m² (box auto / autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, a corpo da € 15.000 a € 20.000 (autorimessa al piano interrato – buono stato).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.500,00 / m²**.

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Autorimessa	17,37	1,00	17,37
TOTALE	17,37		17,37

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 26.055,00
- Valore complessivo intero:	€ 26.055,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 26.055,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	17	€ 26.055,00	€ 26.055,00
	TOTALE	17	€ 26.055,00	€ 26.055,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 26.055,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità 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.): € 2.605,50

11.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **23.500,00**

Rimini, 08 maggio 2023

Il Perito Stimatore
Geom. Marco Mancini

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 1
 - 1.2. Lotto 2
 - 1.3. Lotto 3
2. documentazione catastale
 - 2.1. Lotto 1
 - 2.1.1. visura C.F.
 - 2.1.2. planimetria
 - 2.1.3. visura C.T.
 - 2.1.4. estratto di mappa
 - 2.2. Lotto 2
 - 2.2.1. visura C.F.
 - 2.2.2. planimetria
 - 2.2.3. elaborato planimetrico - quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.2.4. visura C.T
 - 2.2.5. estratto di mappa
 - 2.3. Lotto 3
 - 2.3.1. visura C.F.
 - 2.3.2. planimetria
 - 2.3.3. elaborato planimetrico - quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.3.4. visura C.T
 - 2.3.5. estratto di mappa
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. Lotto 1
 - 3.1.1. visura aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
 - 3.1.2. copia delle formalità
 - Lotto 2
 - 3.2.1. visura aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
 - 3.2.2. copia delle formalità
 - Lotto 3
VEDI LOTTO 2
4. documentazione edilizia
 - Lotto 1
 - 4.1.1 autorizzazione edilizia n. 520/82 del 20/03/1982
 - 4.1.2 autorizzazione edilizia (variante) n. 1098/84 del 19/12/1984 con stralcio progetto
 - 4.1.3 sanatoria n. 33350 ("minicondono per opere interne"), presentato in data 30/06/1986
 - 4.1.4 DINIEGO n. 26228 del 26/07/2005 per condono edilizio - REG. 24418 del 26/09/1986
 - Lotto 2
 - 4.2.1 concessione edilizia prog. n. 80/89 del 28/03/1989
 - 4.2.2 concessione edilizia prog. n. 753/91 del 13/03/1992
 - 4.2.3 concessione edilizia prog. n. 1061/92 del 27/07/1993
 - 4.2.4 concessione edilizia prog. n. 384/95 del 05/07/1997
 - 4.2.5 D.I.A. prog. n. 1279/95 presentato il 22/11/1995 al prot. n. 245918B con stralcio progetto
 - 4.2.6 abitabilità/agibilità n. 20/96 richiesta presentata in data 08.03.1996 al prot. n. 55950R
 - 4.2.7 impegno ai sensi dell'Art. 4.02 delle N.T.A. del P.R.G.
 - 4.2.8 vincolo pertinenziale tra garage-uffici e garage-negozi
 - Lotto 3
VEDI LOTTO 2
5. altra documentazione
 - Lotto 1
 - 5.1.1. atto notarile di provenienza
 - 5.1.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato
 - 5.1.3. estratto per riassunto atto di nascita
 - 5.1.4. estratto per riassunto atto di matrimonio

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Lotto 2

- 5.2.1. atto notarile di provenienza
- 5.2.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato VEDI LOTTO 1
- 5.2.3. estratto per riassunto atto di nascita VEDI LOTTO 1
- 5.2.4. estratto per riassunto atto di matrimonio VEDI LOTTO 1
- 5.2.5. regolamento condominiale

Lotto 3

- 5.3.1. atto notarile di provenienza VEDI LOTTO 2
- 5.3.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato VEDI LOTTO 1
- 5.3.3. estratto per riassunto atto di nascita VEDI LOTTO 1
- 5.3.4. estratto per riassunto atto di matrimonio VEDI LOTTO 1
- 5.3.5. contratto di comodato gratuito
- 5.3.6. regolamento condominiale VEDI LOTTO 2



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Jenny Sardano
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini