
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

N. Gen. Rep. **00025/2023**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario AVV. FABIO MARIANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. LUCIA MARCONE
Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al N. 1054
iscritta all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MRLCU69H69A488Y P.Iva 04066870405

con studio in Santarcangelo di Romagna (RN) via Arpino n° 1381
telefono: 0541/658386
cellulare: 3474535801
e-mail: lucia.marcone@alice.it
pec: lucia.marcone@geopec.it

**Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di monolocale, sito in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano terzo.

L'unità abitativa è parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 33,26** e un balcone con una superficie lorda di **mq. 3,14**; l'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 72), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 124, particella 349, subalterno 67** categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 35 mq. escluse aree scoperte, rendita € 255,13, posto al piano terzo, intestato alla ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterno n. 72** B.C.N.C. (disimpegno) comune ai Subalterni n. 67, 68.

Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 60 (vano scala comune), 68 (appartamento stessa proprietà), 47 (appartamento), salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis***. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare, traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.

Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 26/06/2020, Reg. Gen. n. 6876, Reg. Part. n. 1217, a favore di ***omissis***, contro la Società ***omissis***, a firma del Notaio Francesco Colucci in data 22/06/2000 n. rep. 52469 ipoteca iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 Reg. Part. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme.** Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con tutta la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Rimini. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione di € 516,00, in quanto presumibilmente le opere hanno un'età superiore ai 10 anni, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis. Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità

immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. **Conformità catastale: non conforme:** diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 300,00 di cui 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali. Le modifiche catastali comportano lo spostamento di alcune pareti a confine con altra proprietà (medesima ditta Sub. n. 68) pertanto andrà aggiornato anche l'elaborato planimetrico, con la sola spesa di € 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) in quanto non ci sono diritti catastali da pagare. Tale spesa andrà divisa al 50% con il Sub. n. 68.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione dell'**Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate tutte le difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato Renata è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione, ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva

- euro 352,41 per l'anno 2023

- euro 415,78 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023 € 352,41

Per l'anno 2024 € 415,78

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La ***omissis***, proprietario per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Rimini in data 17 Giugno 1981, trascritto a Rimini il 30/07/1981 al Reg. Gen. n. 5653, Reg. Part. n. 4634.

Alla data del 17/06/1981 la società proprietaria era denominata ***omissis*** & C. S.n.c., successivamente con atto a rogito Notaio Rosa Menale di Rimini del 01/09/1981 Rep. n. 25707/2687 e trascritto a Rimini il 09/10/1981 all'art. n. 5641 la Soc. ***omissis*** si è trasformata in S.r.l. sotto la denominazione di ***omissis*** S.r.l. sede Rimini.

Con atto a rogito Notaio Umberto Zio di Rimini del 24/04/1985 Rep. n. 7037/1252 e trascritto a Rimini il 09/05/1985 all'art. 2363, la società ***omissis*** S.r.l. si è trasformata in S.a.s. sotto la ragione sociale di ***omissis*** sede Rimini, proprietaria in tal data dell'intero fabbricato.

Con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Colucci, in data 13/09/2001, Rep. n. 55689 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 art. n. 7603 la società ***omissis*** ha cambiato la ragione sociale in ***omissis***.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001

Variante 60V/2004 del 22/03/2004

Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)

Autorizzazione di abitabilità n. 139 del 23/09/2005

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione del monolocale di cui al punto A

Quota di 1/1 di proprietà di civile abitazione sita al piano terzo, di un complesso residenziale di n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 33,26** e un balcone con una superficie lorda di **mq. 3,14**; l'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 72), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 12/06/2014 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021 l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monolocale	Sup. reale lorda	33,26	1,00	33,26
balcone	Sup. reale lorda	3,14	0,50	1,57
	Sup. reale lorda	36,40		34,83

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale:

tipologia: cemento armato

Solai:

laterocemento

Copertura:

a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento

Scala

laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale:	metallo
Infissi esterni	alluminio anta battente, tapparelle avvolgibili in pvc
Infissi interni	legno tamburato
Pareti esterne	tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
Pavimenti esterni	porfido
Pavimenti interni	ceramica/gres
rivestimento	ceramica/gres
Impianti:	
Aria condizionata	tramite n. 2 split a parete
Antifurto	assente
Ascensore	presente
Termico	tramite n. 2 split, boiler elettrico per acqua calda
Elettrico	sottotraccia
Idrico	sottotraccia

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

Monocale censito al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 - Subalterno n. 67

Piano terzo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
monocale	23,92	2,70	Nord-Est	mediocri
bagno	3,86	2,70	Nord-Est	mediocri
ripostiglio	1,33	2,70	Nord-Est	mediocri
balcone	2,75		Nord-Est	mediocri
TOTALE	31,86			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 2.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Monocale

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Monocale	34,83	2.200,00	€ 76.626,00
- Valore corpo:			€ 76.626,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 76.626,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 76.626,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	monolocale	34,83	€ 76.626,00	€ 76.626,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO € 76.626,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: € - 7.662,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.963,40

**Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di monolocale, sito in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano terzo.

L'unità abitativa è parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di mq. 38,59 e una loggia con una superficie lorda di mq. 5,26; l'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 72), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Bene identificato al catasto fabbricati: al foglio 124, particella 349, subalterno 68 categoria A/3, classe 4, consistenza 3,00 vani, superficie catastale 46,00 mq. escluse aree scoperte, rendita € 306,16, posto al piano terzo, intestato alla ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1. Subalterno n. 72 B.C.N.C. (disimpegno) comune ai Subalterni n. 67, 68.

Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 60 (vano scala comune), 67 (appartamento stessa proprietà), 52 (appartamento), salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in viale ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis***. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. Allegato n. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare, traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.

Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 26/06/2020, Reg. Gen. n. 6876, Reg. Part. n. 1217, a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Notaio Francesco Colucci in data 22/06/2000 n. rep. 52469 ipoteca iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 Reg. Part. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non conforme. Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con tutta la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Rimini. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione di € 516,00, in quanto presumibilmente le opere hanno un'età superiore ai 10 anni, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis. Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme: diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 300,00 di cui 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali. Le modifiche catastali comportano lo spostamento di alcune pareti a confine con altra proprietà (medesima ditta Sub. n 67) pertanto andrà aggiornato anche l'elaborato planimetrico, con la sola spesa di € 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) in quanto non ci sono diritti catastali da pagare. Tale spesa andrà divisa al 50% con il Sub. n. 67.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione **dell'Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate tutte le difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato Renata è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione, ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva

- euro 352,41 per l'anno 2023

- euro 415,78 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023 **€ 352,41**

Per l'anno 2024 **€ 415,78**

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

omissis, proprietario per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Rimini in data 17 Giugno 1981, trascritto a Rimini il 30/07/1981 al

Reg. Gen. n. 5653, Reg. Part. n. 4634.

Alla data del 17/06/1981 la società proprietaria era denominata ***omissis*** & C. S.n.c., successivamente con atto a rogito Notaio Rosa Menale di Rimini del 01/09/1981 Rep. n. 25707/2687 e trascritto a Rimini il 09/10/1981 all'art. n. 5641 la ***omissis*** si è trasformata in S.r.l. sotto la denominazione di ***omissis***, sede Rimini.

Con atto a rogito Notaio Umberto Zio di Rimini del 24/04/1985 Rep. n. 7037/1252 e trascritto a Rimini il 09/05/1985 all'art. 2363, la società ***omissis*** si è trasformata in S.a.s. sotto la ragione sociale di ***omissis*** sede Rimini, proprietaria in tal data dell'intero fabbricato.

Con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Colucci, in data 13/09/2001, Rep. n. 55689 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 art. n. 7603 la società ***omissis*** ha cambiato la ragione sociale in ***omissis***.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001

Variante 60V/2004 del 22/03/2004

Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)

Autorizzazione di abitabilità n. 139 del 23/09/2005

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione del monolocale di cui al punto A


Quota di 1/1 di proprietà di civile abitazione sita al piano terzo, di un complesso residenziale di n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 38,59** e una loggia con una superficie lorda di **mq. 5,26**; l'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 72), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 12/06/2014 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "D" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monocale	Sup. reale lorda	38,59	1,00	38,59
loggia	Sup. reale lorda	5,26	0,70	3,68
	Sup. reale lorda	43,85		42,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Struttura verticale:</i>	tipologia: cemento armato
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
<i>Scala</i>	laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	metallo
<i>Infissi esterni</i>	alluminio anta battente, tapparelle avvolgibili in pvc
<i>Infissi interni</i>	legno tamburato
<i>Pareti esterne</i>	tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
<i>Pavimenti esterni</i>	porfido
<i>Pavimenti interni</i>	ceramica/gres
<i>rivestimento</i>	ceramica/gres
Impianti:	
<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente
<i>Ascensore</i>	presente
<i>Termico</i>	impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio alimentati da caldaia a gas di rete
<i>Elettrico</i>	sottotraccia
<i>Idrico</i>	sottotraccia

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

Monocale censito al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 - Subalterno n. 68

Piano terzo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
monocale	25,90	2,60/2,70	Nord-Est	mediocri
bagno	6,83	2,70	Nord-Est	mediocri
ripostiglio	1,89	2,70	Nord-Est	mediocri
loggia	3,63	2,70	Nord-Est	mediocri
TOTALE	38,25			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 2.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi
A. Monolocale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Monolocale	42,27	2.200,00	€ 92.994,00
- Valore corpo:			€ 92.994,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 92.994,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 92.994,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	monolocale	42,27	€ 92.994,00	€ 92.994,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 92.994,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:	€ - 9.299,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.694,60
--	-------------

Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di monolocale, sito in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano terzo.

L'unità abitativa è parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 32,71**, e un balcone con una superficie lorda **mq. 3,14**. L'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 73) accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 124, particella 349, subalterno 69** categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 35 mq. escluse aree scoperte, rendita € 255,13, posto al piano terzo, intestato alla ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterno n. 73** B.C.N.C. (disimpegno) comune ai Subalterni n. 69, 70.

Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 60 (vano scala comune), 70 (appartamento stessa proprietà), 48 (appartamento), salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in viale ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis***. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare, traffico moderato.
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.

Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 11/07/2016, Reg. Gen. n. 9422, Reg. Part. n. 1775, a favore ***omissis***, contro la Società ***omissis***, a firma del Notaio Aquilina Andrea in data 28/06/2016 n. rep. 1773/1094, ipoteca iscritta in estensione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 all'art. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme.* Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con tutta la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Rimini. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione di € 516,00, in quanto presumibilmente le opere hanno un'età superiore ai 10 anni, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis. Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. *Conformità catastale: non conforme:* diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 300,00 di cui 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali. Le modifiche catastali comportano lo spostamento di alcune pareti a confine con altra proprietà (medesima ditta Sub. n 70) pertanto andrà aggiornato anche l'elaborato planimetrico, con la sola spesa di € 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) in quanto non ci sono diritti catastali da pagare. Tale spesa andrà divisa al 50% con il Sub. n. 70.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione dell'Allegato n. 4 (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate tutte le difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato Renata è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione, ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva

- euro 348,48 per l'anno 2023

- euro 411,16 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023 € 348,48

Per l'anno 2024 € 411,16

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La ***omissis***, proprietario per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Rimini in data 17 Giugno 1981, trascritto a Rimini il 30/07/1981 al Reg. Gen. n. 5653, Reg. Part. n. 4634.

Alla data del 17/06/1981 la società proprietaria era denominata ***omissis*** & C. S.n.c., successivamente con atto a rogito Notaio Rosa Menale di Rimini del 01/09/1981 Rep. n. 25707/2687 e trascritto a Rimini il 09/10/1981 all'art. n. 5641 la Soc. ***omissis*** si è trasformata in S.r.l. sotto la denominazione di ***omissis*** S.r.l. sede Rimini.

Con atto a rogito Notaio Umberto Zio di Rimini del 24/04/1985 Rep. n. 7037/1252 e trascritto a Rimini il 09/05/1985 all'art. 2363, la società ***omissis*** si è trasformata in S.a.s. sotto la ragione sociale di ***omissis*** sede Rimini, proprietaria in tal data dell'intero fabbricato.

Con atto autentico nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Colucci, in data 13/09/2001, Rep. n. 55689 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 art. n. 7603 la società ***omissis*** ha cambiato la ragione sociale in ***omissis***.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001

Variante 60V/2004 del 22/03/2004

Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)

Autorizzazione di abitabilità n. 139 del 23/09/2005

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione del monolocale di cui al punto A

Quota di 1/1 di proprietà di civile abitazione sita al piano terzo, di un complesso residenziale di n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 32,71**, e un balcone con una superficie lorda di **mq. 3,14**. L'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 73), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Attestazione di Prestazione Energetica:

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. FABIO MARIANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

In data 12/06/2014 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (Allegato n. 4)

Destinazione urbanistica:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021 l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monolocale	Sup. reale lorda	32,71	1,00	32,71
balcone	Sup. reale lorda	3,14	0,50	1,57
	Sup. reale lorda	35,85		34,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
Scala: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni alluminio anta battente, tapparelle avvolgibili in pvc
Infissi interni legno tamburato
Pareti esterne tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
Pavimenti esterni porfido
Pavimenti interni ceramica/gres
rivestimento ceramica/gres

Impianti:

Aria condizionata tramite n. 2 split a parete
Antifurto assente
Ascensore presente
Termico tramite n. 2 split, boiler elettrico per acqua calda
Elettrico sottotraccia
Idrico sottotraccia

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

Monolocale censito al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 - Subalterno n. 69

Piano terzo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
monolocale	23,47	2,70	Nord-Ovest	mediocri

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
 Custode: Avv. FABIO MARIANI
 Perito: Geom. LUCIA MARCONE

bagno	3,84	2,70	Nord-Ovest	mediocri
ripostiglio	1,29	2,70	Nord-Ovest	mediocri
balcone	2,75		Nord-Ovest	mediocri
TOTALE	31,35			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 2.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Monocale

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
monocale	34,28	2.200,00	€ 75.416,00
- Valore corpo:			€ 75.416,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 75.416,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 75.416,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	monocale	34,28	€ 75.416,00	€ 75.416,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 75.416,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:	€ - 7.541,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.874,40
--	-------------

**Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2
 Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di monocale, sito in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano terzo.

L'unità abitativa è parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'abitazione è composta da un monolocale, con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di mq. 38,72 e una loggia con una superficie lorda di mq. 5,37; l'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 73) accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione. Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 124, particella 349, subalterno 70** categoria A/3, classe 4, consistenza 3,00 vani, superficie catastale 46,00 mq. escluse aree scoperte, rendita € 306,16, posto al piano terzo, intestato alla ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterno n. 73 B.C.N.C.** (disimpegno) comune ai Subalterni n. 69, 70.

Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 60 (vano scala comune), 69 (appartamento stessa proprietà) salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in viale ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis***. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare traffico moderato.
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.

Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 26/06/2020, Reg. Gen. n 6876, Reg. Part. n. 1217, a favore di ***omissis*** contro la ***omissis***, a firma del Notaio Francesco Colucci in data 22/06/2000 n.

rep. 52469 ipoteca iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 Reg. Part. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***omissis*** contro la ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme.* Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con tutta la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Rimini. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione di € 516,00, in quanto presumibilmente le opere hanno un'età superiore ai 10 anni, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis. Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella

determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

- 4.3.2. **Conformità catastale: non conforme:** diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 300,00 di cui 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali. Le modifiche catastali comportano lo spostamento di alcune pareti a confine con altra proprietà (medesima ditta Sub. n 69) pertanto andrà aggiornato anche l'elaborato planimetrico, con la sola spesa di € 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) in quanto non ci sono diritti catastali da pagare. Tale spesa andrà divisa al 50% con il Sub. n. 69.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione **dell'Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate tutte le difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato Renata è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva
- euro 348,48 per l'anno 2023
- euro 411,16 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023 € 348,48

Per l'anno 2024 € 411,16

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La ***omissis***, proprietario per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Rimini in data 17 Giugno 1981, trascritto a Rimini il 30/07/1981 al Reg. Gen. n. 5653, Reg. Part. n. 4634.

Alla data del 17/06/1981 la società proprietaria era denominata ***omissis*** & C. S.n.c., successivamente con atto a rogito Notaio Rosa Menale di Rimini del 01/09/1981 Rep. n. 25707/2687 e trascritto a Rimini il 09/10/1981 all'art. n. 5641 la ***omissis*** si è trasformata in S.r.l. sotto la denominazione di ***omissis***, sede Rimini.

Con atto a rogito Notaio Umberto Zio di Rimini del 24/04/1985 Rep. n. 7037/1252 e trascritto a Rimini il 09/05/1985 all'art. 2363, la società ***omissis*** si è trasformata in S.a.s. sotto la ragione sociale di ***omissis*** sede Rimini, proprietaria in tal data dell'intero fabbricato.

Con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Colucci, in data 13/09/2001, Rep. n. 55689 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 art. n. 7603 la società ***omissis*** di Quilichini Antonio ha cambiato la ragione sociale in ***omissis***.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001
Variante 60V/2002 del 22/03/2004
Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)
Autorizzazione di abitabilità n. 139 del 23/09/2005
Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione del monocale di cui al punto A

Quota di 1/1 di proprietà di civile abitazione sita al piano terzo, di un complesso residenziale di n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'abitazione è composta da un monocale con piccolo ripostiglio e bagno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di **mq. 38,72**, e una loggia con una superficie lorda di **mq. 5,37**; L'abitazione è munita di un preingresso (Sub. n. 73), accessibile attraverso una porta blindata, il quale da accesso anche ad un'altra abitazione.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 12/06/2014 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "D" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:



AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021 l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
monocale	Sup. reale lorda	38,72	1,00	38,72
loggia	Sup. reale lorda	5,37	0,70	3,76
	Sup. reale lorda	44,09		42,48

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
Scala: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni: alluminio anta battente, tapparelle avvolgibili in pvc
Infissi interni: legno tamburato
Pareti esterne: tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura

<i>Pavimenti esterni</i>	porfido
<i>Pavimenti interni</i>	ceramica/gres
<i>rivestimento</i>	ceramica/gres
Impianti:	
<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente
<i>Ascensore</i>	presente
<i>Termico</i>	impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio alimentati da caldaia a gas di rete
<i>Elettrico</i>	sottotraccia
<i>Idrico</i>	sottotraccia

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

Autorimessa censita al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 - Subalterno n. 70

Piano terzo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
monolocale	25,89	2,60/2,70	Nord-Ovest	mediocri
bagno	6,87	2,70	Nord-Ovest	mediocri
ripostiglio	2,21	2,70	Nord-Ovest	mediocri
loggia	3,68		Nord-Ovest	mediocri
TOTALE	38,65			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 2.200,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Monolocale

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

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
monolocale	42,48	2.200,00	€ 93.456,00
- Valore corpo:			€ 93.456,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 93.456,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 93.456,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
----	----------	---------------------------	---------------	------------------------

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
 Custode: Avv. FABIO MARIANI
 Perito: Geom. LUCIA MARCONE

A	monolocale	42,48	€ 93.456,00	€ 93.456,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima			
	VALORE NETTO			€ 93.456,00
	Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:			€ - 9.345,60
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 84.110,40

Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, sita in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano interrato.
Autorimessa facente parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'autorimessa è posta al piano interrato, con ingresso al piano terra da viale U. Maddalena, vi si accede mediante ascensore per auto, vano scala o ascensore pedonale; sviluppa una superficie lorda di **mq. 23,51**.
Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 124, particella 349, subalterno 10** categoria C/6, classe 3, consistenza 22,00 mq., rendita € 176,11, posto al piano interrato, intestato ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1.
Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 58 (area comune), 9 (autorimessa), 11 (autorimessa), salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in viale ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis*** Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare, traffico moderato.
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.

Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 11/07/2016, Reg. Gen. n. 9422, Reg. Part. n. 1775, a favore ***omissis***, contro la Società ***omissis***, a firma del Notaio Aquilina Andrea in data 28/06/2016 n. rep. 1773/1094, ipoteca iscritta in estensione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 all'art. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **conforme.**

4.3.2. *Conformità catastale:* **conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato "Renata" è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva

- euro 391,83 per l'anno 2023

- euro 427,19 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023 € 391,83

Per l'anno 2024 € 427,19

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione del 08/03/2000 Rep. n. 51447 e trascritto a Rimini il 24/03/2000 all'art. n. 2452, il Sig. ***omissis*** ha venduto l'unità Foglio n. 124, Particella n. 349, Subalterno n. 10 alla ***omissis*** sede Rimini.

Con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Colucci, in data 13/09/2001, Rep. n. 55689 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 art. n. 7603 la ***omissis*** ha cambiato la ragione sociale in ***omissis***.

6.2 Precedenti proprietari:

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione del 28/10/1997 Rep. n. 44162 e trascritto a Rimini il 05/11/1997 all'art. n. 7013, la Società La ***omissis*** ha venduto l'unità Foglio n. 124, Particella n. 349, Subalterno n. 10 al Sig. ***omissis***, nato a ***omissis***.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001

Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'autorimessa di cui al punto A

Quota di 1/1 di proprietà di autorimessa facente parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'autorimessa è posta al piano interrato, con ingresso al piano terra da viale U. Maddalena, vi si accede mediante ascensore per auto, vano scala o ascensore pedonale; sviluppa una superficie lorda di mq. 23,51.

Destinazione urbanistica:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021 l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	23,51	1,00	23,51
	Sup. reale lorda	23,51		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
Scala: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni: /
Infissi interni: Basculante in metallo
Pareti esterne: tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
Pavimenti esterni: porfido
Pavimenti interni: cemento
rivestimento: /

Impianti:

Aria condizionata: assente
Antifurto: assente
Ascensore: presente
Termico: assente
Elettrico: a vista (canaline in pvc)
Idrico: /

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

**Autorimessa censita al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 Subalterno n. 10**

Piano Interrato	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
autorimessa	21,16	2,40	Ovest	mediocri
TOTALE	21,16			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avv. FABIO MARIANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 900,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili similari.

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	23,51	900,00	€ 21.159,00
- Valore corpo:			€ 21.159,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 21.159,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 21.159,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	autorimessa	23,51	€ 21.159,00	€ 21.159,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 21.159,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:	€ - 2.115,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.043,21
--	-------------

Beni in Rimini Viale I. Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n° 2 Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, sita in Rimini, Località Miramare, viale Ivo Oliveti ex n. 85 angolo viale U. Maddalena n. 2, piano terra.
Autorimessa facente parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'autorimessa è posta al piano terra, con ingresso dal viale U. Maddalena attraverso una basculante in metallo radiocomandata e porta in ferro pedonale accessibile da viale I. Oliveti; sviluppa una superficie lorda di **mq. 20,87**.
Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 124, particella 349, subalterno 29** categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00 mq., rendita € 160,10, posto al piano terra,

intestato alla ***omissis*** per la quota di proprietà di 1/1.

Coerenze: Foglio n. 124 particella n. 349, Subalterni nn. 64 (area comune), 25 (ascensore auto), 30 (cabina ENEL), salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 14/02/2024) e visure ipotecarie (in data 29/04/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

omissis è una società in accomandita semplice con sede legale a Rimini in viale ***omissis***, Codice Fiscale e partita IVA: ***omissis***. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, turistica, nel centro di Miramare a 250 m. dal mare, traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, alberghiere.
Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Miramare e Metromare a circa 180 m. a piedi, Aeroporto di Rimini a circa 1,5 Km, fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:* obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1022; obbligo trascritto a Rimini il 17/02/1994 all'art. 1023; servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta a Rimini in data 08/05/1997 all'art. 3223.
Allegato n. 3

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 11/07/2016, Reg. Gen. n. 9422, Reg. Part. n. 1775, a favore ***omissis***, contro la Società ***omissis***, a firma del Notaio Aquilina Andrea in data 28/06/2016 n. rep. 1773/1094, ipoteca iscritta in estensione dell'ipoteca iscritta a Rimini in data 06/07/2000 all'art. 1834.

importo ipoteca: € 1.032.913,80

importo capitale: € 516.456,90

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***omissis*** contro la Società ***omissis***, a firma del Tribunale di Rimini in data 25/11/2021 n. rep. 1306/2021 iscritta a Rimini in data 07/04/2022, Reg. Gen. n. 5265, Reg. Part. n. 897.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 55.141,03

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della

omissis contro la Società ***omissis***, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/02/2023 n. rep. 279/2023 trascritto a Rimini in data 21/02/2023, Reg. Gen. n. 2502, Reg. Part. n. 1736.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.323,00, di cui € 723,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.032.913,80		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 723,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.323,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 29/04/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme.* Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con tutta la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Rimini. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione di € 516,00, in quanto presumibilmente le opere hanno un'età superiore ai 10 anni, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. *Conformità catastale: non conforme:* diversa dimensione della basculante d'ingresso e difformità interne. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 300,00 di cui 250,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione dell'**Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate tutte le difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio denominato "Renata" è dotato di gestione condominiale svolta dallo studio

Amministrazione Paci Rag. Roberto & C. S.a.s. che, in risposta alle informazioni richieste per l'unità oggetto della presente esecuzione ha comunicato quanto segue:

- pagamenti insoluti in capo al subalterno oggetto della presente procedura esecutiva

- euro 97,87 per l'anno 2023

- euro 94,65 per l'anno 2024

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per l'anno 2023

€ 97,87

Per l'anno 2024

€ 94,65

Allegato n. 4: comunicazione amministratore e regolamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione del 13/09/2001 Rep. n. 55692 e trascritto a Rimini il 28/09/2001 all'art. n. 7604, la Sig.ra ***omissis*** ha venduto l'unità Foglio n. 124, Particella n. 349, Subalterno n. 29 alla Società ***omissis*** sede Rimini.

6.2 Precedenti proprietari:

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione del 28/10/1997 Rep. n. 44161 e trascritto a Rimini il 05/11/1997 all'art. n. 7012, la ***omissis*** ha venduto l'unità Foglio n. 124, Particella n. 349, Subalterno n. 29 alla Sig.ra ***omissis***, nata a Rimini il ***omissis***.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Decisione circa domanda di costruzione n. 221/1956 rilasciata il 03/05/1956

Concessione in sanatoria n. 5686 Reg. n. 11211 del 12/10/1993

Concessione edilizia n. 458/1993 del 11/03/1994

Variante n. 599/1995 del 15/09/1995

Concessione Edilizia n. 831/2000 del 06/04/2001

Variante 60V/2004 del 22/03/2004

Richiesta di abitabilità n. 108/1997 (istruita e integrata)

Autorizzazione di abitabilità n. 139 del 23/09/2005


Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'autorimessa di cui al punto A

Quota di 1/1 di proprietà di autorimessa facente parte di un condominio denominato "Renata", composto da n. 30 abitazioni, n. 9 autorimesse, n. 5 posti auto coperti, n. 4 cantine, n. 4 negozi. Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra, un piano interrato, vano scala interno, ascensore. L'unità immobiliare è posta al piano terra, con ingresso da viale U. Maddalena attraverso una basculante in metallo radiocomandata e porta in ferro pedonale accessibile da viale I. Oliveti; sviluppa una superficie lorda di **mq. 20,87**.

Destinazione urbanistica:



 AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio, nella variante approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021 l'immobile è identificato nella zona di ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva art. 59 del RUE.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	20,87	1,00	20,87
	Sup. reale lorda	20,87		20,87

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Struttura verticale:</i>	tipologia: cemento armato
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
<i>Scala</i>	laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	metallo
<i>Infissi esterni</i>	/
<i>Infissi interni</i>	Basculante in metallo
<i>Pareti esterne</i>	tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
<i>Pavimenti esterni</i>	porfido
<i>Pavimenti interni</i>	gres
<i>rivestimento</i>	/

Impianti:

<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente
<i>Ascensore</i>	assente
<i>Termico</i>	assente
<i>Elettrico</i>	a vista (canaline in pvc)
<i>Idrico</i>	presente in area comune

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

Autorimessa censita al NCEU del Comune di Rimini
Foglio n. 124 - Particella n. 349 - Subalterno n. 29

Piano Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
autorimessa	20,87	3,00	Sud-Est	buone
TOTALE	20,87			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 1.100,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili

similari.

8.3. Valutazione corpi
A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	20,87	1.100,00	€ 22.957,00
- Valore corpo:			€ 22.957,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 22.957,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 22.957,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	autorimessa	20,87	€ 22.957,00	€ 22.957,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 22.957,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:	€ - 2.295,70

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.661,30
--	-------------

La presente relazione si compone di 32 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria – Trascrizioni obblighi e servitù
- 4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto – APE – certificato di conformità e agibilità – Comunicazione amministratore e regolamento di condominio
- 5) Visura camerale – titolo di provenienza

Santarcangelo di Romagna 13/05/2024

Il Perito
Geom. Lucia Marcone