
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

RIMINIBANCA Credito Cooperativo di Rimini e Valmarecchia S. C.

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **79/2019**

Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa

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 Donatello n. 8
telefono: 0541 370615
cellulare: 335 331751
email: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

Bene in Comune di RIMINI (RN)
Via Paolo Marconi n. 72 - (loc.tà Viserba)
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano plurifamiliare, ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Paolo Marconi n. 72 - (loc.tà Viserba);

e precisamente:

- Appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, costituito da:
 - Ingresso/disimpegno, tinello/pranzo con angolo cottura, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio esterno in corpo staccato dal fabbricato principale.
- Autorimessa posta al piano terra, in corpo staccato dal fabbricato principale, costituita da:
 - Vano unico.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come meglio precisato nelle planimetrie catastali depositate al catasto fabbricati in data 31/01/1958 (appartamento con ripostiglio esterno) e in data 04/03/1986 (autorimessa), consistenti essenzialmente nelle cose indivise e nell'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 102, di cui circa m² 76 (abitazione), circa m² 8 (ripostiglio esterno) e circa m² 18 (autorimessa).

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

- OMISSIS, Proprieta` per 1/2.
- OMISSIS, Proprieta` per 1/2.

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 47, particella 218, **subalterno 3 graffato subalterno 4**, VIA PAOLO MARCONI n. 72, piano T, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81 m² - escluse aree scoperte 81 m², rendita € 363,07.
Coerenze: distacco su Via Paolo Marconi, Subalterni 1 e 5.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

✓ Foglio 47, particella 218, **subalterno 10**, VIA PAOLO MARCONI n. 72, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m², superficie catastale totale 17 m², rendita € 94,82.

Coerenze: Subalterni 9, 16 e corte comune.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 47, particella 218, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1228.

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

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

La debitrice OMISSIS risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

La debitrice OMISSIS risulta nubile.

La relativa certificazione di stato civile (n. 2 estratti per riassunto degli atti di nascita e n. 1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) è allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in frazione (Viserba zona Sacramora / ex corderia), residenziale a traffico elevato con parcheggi discreti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa Km 1,5; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini a circa km 5,5, Repubblica di San Marino a circa km 29 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 30.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 12,5, autobus di linea a circa m 100, autostrada a circa km 7, stazione ferroviaria di Viserba a circa m 800, stazione ferroviaria di Rimini centrale a circa km 6, filobus (assente), metropolitana (assente), porto di Rimini a circa km 5,5, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 22/01/2020 gli immobili sono risultati occupati dalle debentrici OMISSIS e OMISSIS oltre che dalla OMISSIS, **tutti senza titolo**. L'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini, non ha ancora rilasciato la certificazione relativa alla eventuale registrazione di contratti di locazione o comodato.

Sarà mia cura, appena ottenuta detta certificazione, depositarla nel fascicolo telematico.

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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

Vedi atto notarile di provenienza a firma del Dott. Francesca Ecuba Notaio in Rimini del 29/06/2005, Rep. n. 67992/14025, trascritto a Rimini il 07/07/2005 al R.P. 6068 e R.G. 11458;

in particolare si evidenzia la presenza del diritto di prelazione a favore di ACER Provincia di Rimini.

Si evidenzia che a seguito di colloqui con l'ACER è emerso che detto diritto di prelazione è eventualmente estinguibile previa monetizzazione per un importo omnicomprensivo da corrispondere pari ad € 5.842,46 (eurocinquemilaottocentoquarantadue/46).

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

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 [REDACTED] con sede in RIMINI, c.f./p.iva 00150670404, contro OMISSIS, Proprieta` per 1/2 in regime di

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

separazione dei beni e **OMISSIS**, Proprieta' per 1/2;
in forza di atto pubblico a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in
Rimini in data 29/09/2008, Rep. n. 73454/18129, iscritta a Rimini il
03/10/2008 al **R.P. 3810** e R.G. 15241.

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di
Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in MODENA, c.f./p.iva
01153230360, contro **OMISSIS**, Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni e **OMISSIS**, Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni;
in forza di atto pubblico a firma del [REDACTED] notaio in
Rimini in data 07/03/2011, Rep. n. 769570/20780, iscritta a Rimini il
22/03/2011 al **R.P. 893** e R.G. 4164.

importo ipoteca: € 79.200,00

importo capitale: € 44.000,00

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in RIMINI, c.f./p.iva
04241950403, contro **OMISSIS**, Proprieta' per 1/2 e **OMISSIS**,
Proprieta' per 1/2;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data
27/03/2019, Rep. n. 1031/2019, trascritto a Rimini in data **09/05/2019**
al **R.P. 4394** e R.G. 6793.

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 € 364,00 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	€ 220.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 79.200,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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 25/01/2020, sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. 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 il 22/01/2020, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna appartamento;
- 2) Indicazione altezze interne del ripostiglio esterno in corpo staccato;
- 3) Indicazione altezze interne dell'autorimessa;
- 4) Posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne dell'appartamento;
- 5) Mancata rappresentazione di piccola finestra nel ripostiglio esterno in corpo staccato;
- 6) Mancata rappresentazione di finestra a tetto nell'autorimessa;
- 7) Tamponamento di porzione della finestra a servizio dell'ex bagno e dell'ex cucina/pranzo;
- 8) Ridistribuzione interna dell'appartamento;
- 9) Realizzazione di veranda in alluminio in aderenza al fabbricato, sulla corte comune ed in corrispondenza della porta d'ingresso dell'appartamento.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) 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 4), 5) e 6) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e se del caso anche sismica, 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 che saranno quantificate dai competenti uffici al momento della presentazione della/e pratica/che, per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 6.500,00 oltre ad oneri di Legge;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

- la difformità di cui ai punti 7), 8) e 9) non risultano regolarizzabile, per cui dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato, per una spesa omnicomprensiva stimabile in circa € 35.000,00.

In merito all'istanza di condono L. 47/85 – Registro n. 14141, relativa all'autorimessa, si precisa che a seguito di colloquio telefonico con il tecnico responsabile dell'ufficio condono del Comune di Rimini, è emerso che la pratica non è stata ancora conclusa solamente per mancanza di documentazione attestante la proprietà dell'area di sedime (nulla osta del Demanio dello Stato), per cui, al fine del ritiro della sanatoria definitiva l'eventuale aggiudicatario dovrà inoltrare al suddetto ufficio la seguente documentazione:

- prova documentale dei passaggi di proprietà di detta area (da Demanio dello Stato all'attualità);
- nuovo elaborato grafico, rappresentante lo stato di fatto, in formato digitale;
- diritti di segreteria e marca da bollo per circa € 120,00.

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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.**

4.3.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie del Catasto Fabbricati (depositate 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 22/01/2020,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Ridistribuzione interna dell'appartamento;
- 2) Posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne dell'appartamento;
- 3) Indicazione altezza interna appartamento;
- 4) Realizzazione di veranda in alluminio in aderenza al fabbricato, sulla corte comune ed in corrispondenza della porta d'ingresso dell'appartamento;
- 5) Mancata rappresentazione di piccola finestra nel ripostiglio esterno in corpo staccato;
- 6) Indicazione altezze interne del ripostiglio esterno in corpo staccato;
- 7) Mancata rappresentazione di finestra a tetto nell'autorimessa.

In considerazione del fatto che nel loro complesso le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), relative all'appartamento, incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e)], sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, della seguente pratica:

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per stesura di nuova planimetria di aggiornamento (escludendo la rappresentazione della veranda in quanto abusiva, non sanabile ed insistente sulla corte comune).

Il costo è quantificabile in € 350,00 per competenze professionali, oltre ad € 50,00 per spese documentate (diritti catastali DOCFA), per un totale di € **400,00** oltre ad oneri di legge.

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

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 7), relativa all'autorimessa, la stessa 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.

Preme precisare che la palazzina in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate e la palazzina gemella lato monte in corpo staccato, insistono sulla stessa particella catastale 218 del catasto terreni e non esiste alcun quadro dimostrativo al catasto fabbricati, mentre sul posto dette palazzine e relative corti sono separati da una recinzione costituita da pali in ferro e rete metallica plastificata.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

5. 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.

Le suddette informazioni sono aggiornate al 28/01/2020.

6. 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.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. Attuali proprietari:

Dal 06/08/2013 all'attualità:

OMISSIS, Proprieta' per 1/2 e OMISSIS, Proprieta' per 1/2;
in forza di atto amministrativo (certificato di denuncia di successione legittima) registrato all'Agenzia Entrate di Rimini del 06/02/2014, Rep. n. 240/9990/14, trascritto a Rimini il 27/03/2014 al R.P. 2952 e R.G. 4207, in morte del Sig. OMISSIS e deceduto il 06/08/2013;
relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 47, Particella 218, Sub. 3 e Sub. 10.

Si rileva quanto segue:

- errata indicazione dell'unità immobiliare Sub. 3 in quanto quella corretta è Sub. 3 graffiato Sub. 4;
- erede solo la figlia OMISSIS in quanto il coniuge ha rinunciato all'eredità con atto reso nel Tribunale di Rimini in data 29/10/2013, registrato all'Agenzia Entrate di Rimini in data 19/11/2013 al N. 3890;
- non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

7.2. Precedenti proprietari:

Dal 29/06/2005 al 06/08/2013:

OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni e OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Francesca Ecuba Notaio in Rimini del 29/06/2005, Rep. n. 67992/14025, trascritto a Rimini il 07/07/2005 al R.P. 6068 e R.G. 11458;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 47, Particella 254, Sub. 2 graffata Particella 255, Sub. 2 e Particella 254, Sub. 6;

- ❖ Al Catasto Fabbricati con Variazione del 08/06/2006 protocollo n. RN0052680 in atti dal 08/06/2006 per VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 6488.2/2006) le suddette unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 47, Particella 254, Sub. 2 graffata Particella 255, Sub. 2 e Particella 254, Sub. 6 sono state soppresse e create le attuali unità immobiliari oggetto di pignoramento distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 47, Particella 218, Sub. 3 graffata Sub. 4 (appartamento con ripostiglio esterno) e Sub. 10 (autorimessa).

Da ante ventennio (06/06/2000) al 29/06/2005:

COMUNE DI RIMINI con sede in RIMINI, c.f. 00304260409, Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di cessione gratuita in proprietà art. 2 Legge 449/1997 a firma del Dott. Rita Marsullo Pubblico Ufficiale in Rimini del 06/06/2000, Rep. n. 1, trascritto a Rimini il 20/11/200 al R.P. 9567 e R.G. 14524;

relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 47, Particella 254, Sub. 2 graffata Particella 255, Sub. 2 e Particella 254, Sub. 6.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1047 del 30/08/1955, per “costruzione di alloggi per senza tetto”, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari.

Abitabilità n. 216 del 12/04/1961, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari.

Condono Edilizio Legge 47/85 – REGISTRO n. 14141, per costruzione autorimessa”, intestato a OMISSIS.

N.B.: non essendo ancora stata rilasciata la definitiva sanatoria, l'ufficio condono non rilascia copie della pratica.

Descrizione APPARTAMENTO e AUTORIMESSA di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano plurifamiliare, ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Paolo Marconi n. 72 - (loc.tà Viserba);

e precisamente:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, costituito da:
 - Ingresso/disimpegno, tinello/pranzo con angolo cottura, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio esterno in corpo staccato dal fabbricato principale.
- Autorimessa posta al piano terra, in corpo staccato dal fabbricato principale, costituita da:
 - Vano unico.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come meglio precisato nelle planimetrie catastali depositate al catasto fabbricati in data 31/01/1958 (appartamento con ripostiglio esterno) e in data 04/03/1986 (autorimessa), consistenti essenzialmente nelle cose indivise e nell'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso/disimpegno	6,68	2,93	S	sufficienti
Tinello/pranzo con angolo cottura	11,71	2,93	S/E	sufficienti
Soggiorno	15,91	2,93	S/W	sufficienti
Camera 1	16,57	2,93	W	sufficienti
Camera 2	10,61	2,93	E	sufficienti
Bagno	4,31	2,93	-	sufficienti
Ripostiglio esterno	7,37	da 2,17 a 3,20	W	sufficienti
Autorimessa	16,30	da 2,17 a 2,72	W	sufficienti
TOTALE	89,46			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive (ABITAZIONE):

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi/Cordoli: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a due falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: insufficienti (si rileva distacco di cemento con fuoriuscita dei ferri di armo in corrispondenza della grondaia).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Scala comune: assenti.
Balconi: assenti.
Loggia: assente.
Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: assente.
Cancello pedonale privato: assente.
Cancello carrabile comune: tipologia: anta singola scorrevole, materiale: metallo zincato, accessori: apertura automatizzata, condizioni: discrete.
Cancello carrabile privato: assente.
Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro-doppio, protezione: tapparelle avvolgibili in p.v.c., accessori: inferriate, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: tegole il laterizio, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti in cemento colorato e porzione in piastrelle di gres, condizioni: discrete.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: zona cottura e servizio igienico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: inferriata, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna comune: tipologia: terrestre, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Ascensore: assente.
Citofonico: tipologia: video, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Condizionamento: presente.
Diffusione: assente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Energia solare:* assente.
- Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Termico:* tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'interno nella zona cottura, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Caratteristiche descrittive (RIPOSTIGLIO ESTERNO):

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: ad unica falda inclinata, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ante singola a vasistas, materiale: alluminio con vetro-semblice, protezione: assente, accessori: inferriata, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti in cemento colorato e porzione in piastrelle di gres, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

Caratteristiche descrittive (AUTORIMESSA):

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: ad unica falda inclinata, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a tetto tipo “velux”, materiale: legno con vetro-semplice, protezione: assente, accessori: -, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: **ELEMENTI IN ETERNIT**, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti in cemento colorato e porzione in piastrelle di gres, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* assente.
- Portone di ingresso:* tipologia: serranda basculante, materiale: metallo zincato, accessori: portoncino pedonale, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

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.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, 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 4.3.1 – Conformità urbanistico – edilizia**, della presenza di **ETERNIT** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che nella formulazione del valore, considerate le caratteristiche oggettive (realizzata su corte comune, abusiva, non sanabile, valore d'uso pressoché nullo e spesa di rimozione), non è stata conteggiata la veranda in alluminio.

9.2. Fonti di informazione

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

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), 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 2019, da € 1.900 a € 2.500 al m² (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.511 a € 1.988 al m² (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2018, da € 1.200 a € 1.600 al m² (abitazione – buono stato);
- valore di compravendita di altro appartamento adiacente a quello pignorato, atto notarile stipulato il 06/05/2015 e trascritto a Rimini il 20/05/2015 al R.P. 3752, circa € 1.700 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, pur essendo emersi i suddetti valori, trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione (1955-1961), edificato dall'allora Demanio dello Stato per le esigenze di alloggi di tipo popolare, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.400,00 / m²**.

9.3. Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO e 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
Abitazione	75,65	1,00	75,65
Ripostiglio esterno	8,11	0,30	2,43
Autorimessa	17,93	0,40	7,17
TOTALE	101,69		85,25

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

sulla base di un prezzo pari ad € 1.400,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 119.350,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.350,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 119.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento e Autorimessa	102	€ 119.350,00	€ 119.350,00
TOTALE		102	€ 119.350,00	€ 119.350,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 119.350,00

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.): € 11.935,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **107.000,00**

Rimini, 8 settembre 2020

Il Perito Stimatore
Geom. Marco Mancini

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.F. appartamento
 - 2.2. visura C.F. autorimessa
 - 2.3. planimetria appartamento
 - 2.4. planimetria autorimessa
 - 2.5. visura C.T.
 - 2.6. estratto di mappa

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS e OMISSIS

3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico e copia delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. licenza edilizia n. 1047 del 30/08/1955 con stralcio progetto
 - 4.2. abitabilità n. 216 del 12/04/1961
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
 - 5.3. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (OMISSIS)
 - 5.4. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
 - 5.5. calcolo per estinzione diritto di prelazione

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Bianca Festa
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini