
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00159/2023**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario AVV. MASSIMO BATTISTINI

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 al n. 246

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 Morciano di Romagna (Rimini) - Via dei Ciliegi n. 39
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione in regime di comunione dei beni, sita nel Comune di Morciano di Romagna (RN), via dei Ciliegi n. 39.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso di case di tipologia a schiera (una delle 6 unità: la seconda da destra guardando il fronte del complesso lato monte). L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra (sul fronte del fabbricato), n. 2 piani fuori terra sul retro dello stesso, data la morfologia del terreno (quote altimetriche diverse), più un sottotetto. Ha un ingombro in pianta rettangolare ed è accessibile dal fronte del fabbricato e dal retro dello stesso mediante n. 2 corti esclusive pertinenziali e recintate. Dal piano terra, fronte strada si accede al fabbricato, attraverso una corte pertinenziale; a questo piano trovano collocazione l'ingresso, dal quale si accede ad un disimpegno, una cantina (dalla quale attraverso una scala esterna, è possibile raggiungere la corte del retro del fabbricato), un ripostiglio, un bagno/lavanderia, una scala che conduce a tutti i piani superiori. Nel sottotetto è stato ricavato un piccolo vano dove è stata realizzata la centrale termica; sempre a questo piano, attraverso una porta, posta nel disimpegno, si accede all'autorimessa (identificata catastalmente con il subalterno n. 2, descritto al punto **B**). Al primo piano troviamo un'ampia zona giorno composta da un unico vano destinato a pranzo/soggiorno, un balcone in parte a loggia che si affaccia sul fronte del fabbricato, la cucina, raggiungibile dal soggiorno, dalla cui porta finestra si accede ad una loggia/veranda che conduce ad una corte esterna pertinenziale, posta sul retro del fabbricato, nella quale è presente una scala esterna (che conduce alla cantina del piano sottostante, sopra descritta). Dalla scala, posta nel soggiorno, si accede al secondo piano, dove troviamo un disimpegno attraverso il quale si raggiungono n. 3 camere (una delle quali è fornita di un balcone a loggia che si affaccia sul retro del fabbricato), un bagno e la scala che conduce al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano, un bagno e un ampio terrazzo a tasca. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di **m² 163,70** (piano terra m² 54,46, piano primo m² 51,84 e piano secondo m² 57,40) con una superficie complessiva lorda destinata a loggia/balcone di **m² 16,51**, (al piano primo m² 6,37 + 4,90, piano secondo m² 5,24), un sottotetto con una superficie lorda di **m² 36,73** (H max m. 2,70, H min m. 0,60) e un terrazzo a tasca di **m² 22,85** di cui m² 8,46 area al di sotto del parapetto nella proiezione della falda del tetto. Corte esclusiva sul fronte **m² 13,51** accessibile da un cancello pedonale posto sulla via Ciliegi e corte sul retro **m² 27,61** accessibile da un cancello pedonale.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 4, particella 611, subalterno 1**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale m² 159 escluse aree scoperte, rendita € 518,01, intestato al ***** (in visura catastale il nome è stato trascritto in modo *****), piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la *****.

Coerenze: Foglio n. 4 particella n. 40, 610, 612, 613, salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in regime di comunione dei beni, sita nel Comune di Morciano di Romagna (RN), via dei Ciliegi n. 39.

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fronte del fabbricato, esternamente vi si accede mediante la corte pertinenziale esclusiva e internamente, da una porta posta in corrispondenza del disimpegno del medesimo piano, si accede al subalterno n. 1 (identificato al punto **A**); l'autorimessa è composta da un unico vano con una superficie lorda di **m² 17,22** con corte esclusiva sul fronte **m² 20,06** accessibile attraverso un cancello carraio dalla via dei Ciliegi.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 4, particella 611, subalterno 2** categoria C/6, classe 2, m² 15, rendita € 27,89, posto al piano terra, intestato al ***** piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la *****.

Coerenze: Foglio n. 4 particella n. 40, 610, 612, 613, 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 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

I debitori ***** e ***** risultano essere tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in base all'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, in prossimità del centro del Comune di Morciano di Romagna, traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.
Collegamenti pubblici: Fermate autobus in prossimità.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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:

Premessa: dall'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt'ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettifiche nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di ***** , sede di Morciano di Romagna (RN) contro ***** e ***** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *****in data 07/08/2003 n. rep. 99049.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n. 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di ***** , sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****e *****in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *****di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n. 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di ***** , sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****e *****in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *****di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n. 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore *****, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ***** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106642/13511.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n. 9536, Reg. Part. n. 1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ***** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n. 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ***** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n. 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio ***** di Morciano di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore ***** di Morciano di Romagna contro *****e *****, a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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 €1.434,00, di cui €434,00 per diritti e imposte e €1.000,00 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 | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 434,00 |
| onorari | n° formalità | 5 | € 200,00 | € 1.000,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 1.434,00 |

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 01/10/2024

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

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. 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 massima di €1.000,00 e €400,00 per diritti di segreteria, 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.

Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (Allegato n. 4). 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:** minima diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in €550,00 di cui 450,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed €100,00 per diritti catastali.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|-------|
| 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: | €0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. *****proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la ***** , in forza dell'atto a rogito del Notaio *****di Rimini in data 18/12/1990 rep. n. 54576 racc. n. 4687 e trascritto a Rimini il 08/01/1991 con Reg. Gen. n. 369, Reg. Part. n. 320.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 15/1988 rilasciata il 11/05/1988

Variante n. 38/1989 del 14/10/1989

Autorizzazione di abitabilità o agibilità delle pratiche 15/88 e 38/89 del 12/12/1990

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

Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto A

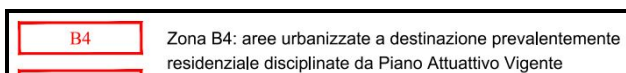
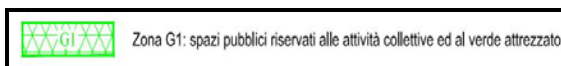
L'unità immobiliare fa parte di un complesso di case di tipologia a schiera (una delle 6 unità: la seconda da destra guardando il fronte del complesso lato monte). L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra (sul

fronte del fabbricato), n. 2 piani fuori terra sul retro dello stesso, data la morfologia del terreno (quote altimetriche diverse), più un sottotetto. Ha un ingombro in pianta rettangolare ed è accessibile dal fronte del fabbricato e dal retro dello stesso mediante n. 2 corti esclusive pertinenziali e recintate. Dal piano terra, fronte strada si accede al fabbricato, attraverso una corte pertinenziale; a questo piano trovano collocazione l'ingresso, dal quale si accede ad un disimpegno, una cantina (dalla quale attraverso una scala esterna, è possibile raggiungere la corte del retro del fabbricato), un ripostiglio, un bagno/lavanderia, una scala che conduce a tutti i piani superiori. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo vano dove è stata realizzata la centrale termica; sempre a questo piano, attraverso una porta, posta nel disimpegno, si accede all'autorimessa (identificata catastalmente con il subalterno n. 2, descritto al punto **B**). Al primo piano troviamo un'ampia zona giorno composta da un unico vano destinato a pranzo/soggiorno, un balcone in parte a loggia che si affaccia sul fronte del fabbricato, la cucina, raggiungibile dal soggiorno, dalla cui porta finestra si accede ad una loggia/veranda che conduce ad una corte esterna pertinenziale, posta sul retro del fabbricato, nella quale è presente una scala esterna (che conduce alla cantina del piano sottostante, sopra descritta). Dalla scala, posta nel soggiorno, si accede al secondo piano, dove troviamo un disimpegno attraverso il quale si raggiungono n. 3 camere (una delle quali è fornita di un balcone a loggia che si affaccia sul retro del fabbricato), un bagno e la scala che conduce al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano, un bagno e un ampio terrazzo a tasca. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di **m² 163,70** (piano terra m² 54,46, piano primo m² 51,84 e piano secondo m² 57,40) con una superficie complessiva lorda destinata a loggia/balcone di **m² 16,51**, (al piano primo m² 6,37 + 4,90, piano secondo m² 5,24), un sottotetto con una superficie lorda di **m² 36,73** (H max m. 2,70, H min m. 0,60) e un terrazzo a tasca di **m² 22,85** di cui m² 8,46 area al di sotto del parapetto nella proiezione della falda del tetto. Corte esclusiva sul fronte **m² 13,51** accessibile da un cancello pedonale posto sulla via Ciliegi e corte sul retro **m² 27,61** accessibile da un cancello pedonale.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 04/10/2024 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:



P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Piano Interrato/Terra | Sup. reale lorda | 54,46 | 0,60 | 32,68 |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

| | | | | |
|---|-------------------------|----------------|------|---------------|
| Piano Terra/Primo (zona giorno) | Sup. reale lorda | 51,84 | 1,00 | 51,84 |
| Piano Primo/Secondo (zona notte) | Sup. reale lorda | 57,40 | 1,00 | 57,40 |
| Sottotetto | Sup. reale lorda | 36,73 | 0,40 | 14,69 |
| Loggia/balcone | Sup. reale lorda | 4,90+6,37+5,24 | 0,35 | 5,78 |
| Terrazzo a tasca | Sup. reale lorda | 22,85 | 0,40 | 9,14 |
| Corte pertinenziale Piano Terra – Terra Primo | Sup. reale lorda | 13,51+27,61 | 0,10 | 4,11 |
| | Sup. reale lorda | 280,91 | | 175,64 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale:

tipologia: cemento armato

Solai:

laterocemento

Copertura:

a falde inclinate con manto di copertura in tegole in cemento, 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. 4 split a parete

Antifurto

assente

Ascensore

assente

Termico

impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia a gas di rete

Elettrico

sottotraccia

Idrico

sottotraccia

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

Casa a schiera censita al NCEU del Comune di Morciano di R.

Foglio n. 4 - Particella n. 611 - Subalterno n. 1

| Piano-Terra-Primo-Secondo-Sott. | Sup. netta mq. (calpestabile) | Altezza m. | Esposizione | Condizioni |
|---------------------------------|----------------------------------|------------|-------------|------------|
| ingresso | 6,10 | 2,50 | Sud | buone |
| disimpegno | 4,45 | 2,50 | Sud | buone |
| C.T. | 1,34 | 2,50 | Nord-Est | buone |
| ripostiglio | 2,39 | 2,50 | Ovest | buone |
| bagno | 5,56 | 2,50 | Nord-Ovest | buone |
| cantina | 18,32 | 2,50 | Nord | buone |
| vano scala esterno | 2,62 | | Nord | buone |
| vano scala interno | 4,98 | | Est | buone |
| soggiorno | 31,56 | 2,70 | Sud-Ovest | buone |
| cucina | 12,70 | 2,70 | Nord-Est | buone |
| loggia/balcone | 5,07 | | Sud | buone |
| loggia/veranda | 3,75 | | Nord | buone |
| disimpegno | 3,54 | 2,70 | Sud-Est | buone |
| camera 1 | 9,24 | 2,70 | Nord | buone |
| camera 2 | 15,29 | 2,70 | Nord-Ovest | buone |
| camera 3 | 13,86 | 2,70 | Sud | buone |
| bagno | 5,75 | 2,70 | Sud | buone |
| loggia/balcone | 4,10 | 2,70 | Nord-Ovest | buone |
| sottotetto | 28,14 | 2,70/0,60 | Nord-Ovest | buone |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

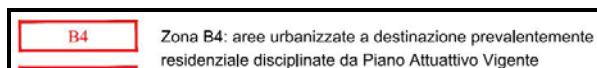
Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

| | | | | |
|--------------------|--------------|-----------|----------|-------|
| bagno | 2,59 | 2,20/1,40 | Nord-Est | buone |
| terrazzo a tasca | 19,15 | | Sud | buone |
| Corte pianto terra | 12,43 | | Sud | buone |
| Corte piano primo | 25,37 | | Nord | buone |
| TOTALE | 31,86 | | | |

Allegato n. 1: Documentazione FotograficaDescrizione dell'immobile residenziale di cui al punto **B**

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fronte del fabbricato, esternamente vi si accede mediante la corte pertinenziale esclusiva, e internamente, da una porta posta in corrispondenza del disimpegno del medesimo piano, si accede al subalterno n. 1 (identificato al punto A); l'autorimessa è composta da un unico vano con una superficie lorda di **m² 17,22** con corte esclusiva sul fronte **m² 20,06** accessibile attraverso un cancello carraio dalla via dei Ciliegi.

Destinazione urbanistica:

P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| autorimessa | Sup. reale lorda | 17,22 | 0,60 | 10,33 |
| corte | Sup. reale lorda | 20,06 | 0,10 | 2,01 |
| | Sup. reale lorda | 37,28 | | 12,34 |

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 tegole in cemento, materiale laterocemento |
| <i>Scala</i> | laterocemento |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Cancello pedonale:</i> | metallo |
| <i>Infissi esterni</i> | metallo |
| <i>Infissi interni</i> | legno tamburato |
| <i>Pareti esterne</i> | tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura |
| <i>Pavimenti esterni</i> | porfido |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Pavimenti interni</i> | ceramica/gres |
| <i>rivestimento</i> | ceramica/gres |
| Impianti: | |
| <i>Aria condizionata</i> | assente |
| <i>Antifurto</i> | assente |
| <i>Ascensore</i> | assente |
| <i>Termico</i> | impianto di riscaldamento con elemento radiante in acciaio alimentato da caldaia a gas di rete |
| <i>Elettrico</i> | sottotraccia e a vista |
| <i>Idrico</i> | assente |

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

Autorimessa censita al NCEU del Comune di Morciano di R.

Foglio n. 4 - Particella n. 611 - Subalterno n. 2

| Piano Terra | Sup. netta mq. (calpestabile) | Altezza m. | Esposizione | Condizioni |
|---------------|----------------------------------|------------|-------------|------------|
| autorimessa | 15,15 | 2,50 | Sud-Ovest | buone |
| corte | 18,10 | | Sud | buone |
| TOTALE | 33,25 | | | |

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 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 €1.500,00.

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. Casa a schiera

| <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 |
| Casa a schiera | 175,64 | 1.500,00 | €263.460,00 |
| - Valore corpo: | | | €263.460,00 |
| - Valore accessori: | | | €0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €263.460,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: 1/1 | | | €263.460,00 |

B. 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 | 12,34 | 1.500,00 | €18.510,00 |
| - Valore corpo: | | | €18.510,00 |

| | |
|---|-------------------|
| - Valore accessori: | €0,00 |
| - Valore complessivo intero: | €18.510,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: 1/1 | €18.510,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero | Valore diritto e quota |
|----------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| A | Casa a schiera | 175,64 | €193.204,00 | €263.460,00 |
| B | Autorimessa | 12,34 | € 13.574,00 | €18.510,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO

€281.970,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:

€- 28.197,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€253.773,00
**Beni in Morciano di Romagna (RN) - Via Due Ponti n. 1 – angolo via Abbazia
Lotto 002**
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di attività commerciale/artigianale, sita in Morciano di Romagna (Rimini), via Due Ponti n. 1, angolo via Abbazia.

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, un'ampia corte pertinenziale, e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato, uno di dimensioni inferiori sul fianco destro e una modesta area destinata a verde pubblico. Ha un ingombro in pianta rettangolare; oltre alla presente attività sono presenti dei locali destinati a negozio. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. L'unità immobiliare è dislocata su n. 2 piani, al piano terra accedendo dal fronte del fabbricato troviamo una zona di vendita di grandi dimensioni, sul suo retro la zona di produzione anch'essa di ampia metratura, al primo piano uffici e servizi per il personale (spogliatoi, docce, servizi igienici); i due piani sono collegati con n. 2 scale e un ascensore. L'intera proprietà sviluppa una superficie lorda di **m² 1141,17** (piano terra), **m² 307,32** (primo piano), corte esclusiva pertinenziale di **m² 730** circa sulla quale sono stati collocati n. 3 box di cui n. 2 in lamiera in aderenza e comunicanti tra loro e l'altro in pannelli prefabbricati coibentati, per i quali non sono stati reperiti titoli edilizi; tali box sono collocati lungo il confine lato sinistro del fabbricato rispettivamente e sono rispettivamente di m² 63,41 (i due in lamiera) e m² 13,98 l'altro.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio n. 3, Particella n. 2059, Subalterno n. 1**, categoria D/8, rendita € 11.932,00, piano terra e primo, intestato a *****sede in Morciano di Romagna per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterni n. 5** (bene comune non censibile) **6** categoria F/1 (area urbana), consistenza m² 426.

Coerenze: Foglio n. 3 particella n. 242, 267, via due Ponti, via Abbazia, 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 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024)

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

***** è una società in accomandita semplice con sede legale a Morciano di Romagna (RN) in *****, Codice Fiscale e partita IVA: *****. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5.** Si fa presente che, mediante scrittura privata a firma del Notaio *****, registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il ***** cede la sua quota al *****). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio *****, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi “*****” è stata trasformata in “*****”.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica in prossimità del centro di Morciano di Romagna con attività commerciali, artigianali, marginalmente residenziale

Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, commerciali, residenziali

Collegamenti pubblici: fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato dalla proprietà *****

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* in data 04/12/03 Rep. n. 7169 mod. III viene registrato a Rimini atto unilaterale d’obbligo dove i *****, in qualità di *****, cedono al Comune di Morciano di Romagna porzione di terreno (attuale subalterno n. 6 di mq. 426,00) da destinarsi ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico come previsto nella pratica edilizia n. 6/03 del 07/03/2003 prot. 2263.

In data 29/10/2003 Rep. n. 1878 mod. II viene registrata a Rimini la Convenzione Urbanistica per opere di urbanizzazione primarie su via Abbazia in Morciano di Romagna dove i ***** si impegnano nei confronti del Comune di Morciano di Romagna all’esecuzione di nuova rotatoria nell’incrocio delle vie Abbazia, Due Ponti, Calagianni; opere regolarmente eseguite come da attestazione da parte del Comune di Morciano di Romagna in data 12/11/2004 prot. n. 11455. **Allegato 5**

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:*

Premessa: dall’ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt’ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettifiche nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di *****, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****e ***** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99049.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n. 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di *****, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****e ***** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di *****, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ***** per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore di *****, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ***** , per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 09/10/2008 rep. n. 106642/13511.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Rimini in data 31/05/2016, Reg. Gen. n 7490, Reg. Part. n. 1384, a favore di *****contro ***** per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio *****di Trieste in data 30/05/2016 rep. n. 4248/3051.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: €200.000,00

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9536, Reg. Part. n. 1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio *****di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ***** , in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio *****di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ***** di Morciano di Romagna contro *****. a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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 €1.669,00, di cui €469,00 per diritti e imposte e € 1.200,00 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 | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | € 400.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |

| | | | | |
|-----------------|--------------|---|----------|------------|
| pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 469,00 |
| onorari | n° formalità | 6 | € 200,00 | € 1.200,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 1.669,00 |

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 01/10/2024

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 la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una SCIA in sanatoria, con procedimento SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), la quale comporta un'oblazione massima di € 2.000,00 e € 300,00 per diritti di segreteria, il contributo del costo di costruzione-contributi urbanistici saranno da quantificare, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. All'interno della corte pertinenziale sono stati rilevati n. 4 manufatti prefabbricati, risultano non autorizzati, in quanto non sono state reperite le relative pratiche edilizie.

Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.

Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (Allegato n. 4).

In prossimità della rotonda all'interno della zona destinata a parcheggi sul fronte del fabbricato è presente un'insegna "Totem" alta circa m. 6 per la quale con pratica n. 11/03 del 08/01/2004 prot. 194 è stata presentata richiesta di autorizzazione che, come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, si è perfezionata per silenzio assenso.

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 DOCEFA per aggiornare la planimetria con le modifiche dovute, l'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in €1.300,00 di cui 1.200,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed €100,00 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 le difformità riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|--------------|
| 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 |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**
La società esecutata ha stipulato un contratto di locazione con la ***** in data 21/08/2019 della durata di anni 7 impegnandosi a corrispondere un canone mensile di € 1.090,00 a fronte dell'utilizzo di un impianto fotovoltaico di 43,56 Kwp, posto sul tetto dell'immobile. **Allegato 5**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'attuale ***** ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in forza dell'atto del Notaio ***** in data 30/12/2002 Rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15/01/2003 con Reg. Gen. n. 627, Reg. Part. n. 494.

Mediante scrittura privata a firma del Notaio ***** registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il Sig. *****cede la sua quota al *****). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio ***** registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "*****è stata trasformata in *****"

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Concessione per eseguire attività edilizia n. 102/1977 rilasciata il 03/01/1979

Sanatoria di opere edilizie abusive n. 461 del 11/04/2002

Permesso di Costruire n. 06/2003 del 15/12/2003

Variante n. 06/2003 del 19/01/2004

Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 877 del 21/01/2004

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

Descrizione dell'immobile commerciale di cui al punto A

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, un'ampia corte pertinenziale, e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato, uno di dimensioni inferiori sul fianco destro e una modesta area destinata a verde pubblico. Ha un ingombro in pianta rettangolare; oltre alla presente attività sono presenti dei locali destinati a negozio. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. L'unità immobiliare è dislocata su n. 2 piani, al piano terra accedendo dal fronte del fabbricato troviamo una zona di vendita di grandi dimensioni, sul suo retro la zona di produzione anch'essa di ampia metratura, al primo piano uffici e servizi per il personale (spogliatoi, docce, servizi igienici); i due piani sono collegati con n. 2 scale e un ascensore. L'intera proprietà sviluppa una superficie lorda di **m² 1141,17** (piano terra), **m² 307,32** (primo piano), corte esclusiva pertinenziale di **m² 730** circa sulla quale sono stati collocati n. 3 box di cui n. 2 in lamiera in aderenza e comunicanti tra loro e l'altro in pannelli prefabbricati coibentati, per i quali non sono stati reperiti titoli edilizi; tali box sono collocati lungo il confine lato sinistro del fabbricato rispettivamente e sono rispettivamente di m² 63,41 (i due in lamiera) e m² 13,98 l'altro.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 01/10/2024 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:

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

Immobile commerciale censito al NCEU del Comune di Morciano di Romagna

Foglio n. 3 - Particella n. 2059 - Subalterno n. 1

| Piano-Terra-Primo | Sup. netta mq. (calpestabile) | Altezza m. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------------|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Piano Terra</u> | | | | |
| negozio | 243,14 | 2,80/3,20 | Sud-Est | buone |
| laboratorio | 448,42 | 4,00 | Nord-Ovest | buone |
| ufficio | 18,38 | 4,00 | Nord-Ovest | buone |
| ingresso merci | 11,95 | 4,00 | Nord-Ovest | buone |
| magazzino | 123,70 | 2,50/6,00 | Nord-Ovest | buone |
| soppalco | 83,76 | max 3,30 | Nord-Ovest | buone |
| C.T. | 10,44 | 3,40 | Sud-Ovest | buone |
| ripostiglio | 7,59 | 2,53 | Sud-Ovest | buone |
| ripostiglio | 7,15 | 2,53 | Sud-Ovest | buone |
| anti | 2,47 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,21 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,27 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| disimpegno | 3,53 | 2,65 | Nord-Est | buone |
| disimpegno | 8,27 | 2,65 | Nord-Est | buone |
| ripostiglio | 9,35 | 2,65 | Nord-Est | buone |
| ripostiglio | 10,26 | 2,65 | Nord-Est | buone |
| anti | 15,39 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| anti | 7,34 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| anti | 3,90 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| wc | 2,36 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| wc | 3,12 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| wc | 2,38 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| wc | 3,04 | 2,65 | Sud-Est | buone |
| V.T. | 4,31 | med. 2,75 | Nord-Est | buone |
| generatore | 13,97 | 4,00 | Nord | buone |
| V.T. | 4,08 | 2,30 | Nord-Ovest | buone |
| galleria comune | 132,24 | | Sud-Est | buone |
| vano scala | 10,00 | | Est | buone |
| vano scala | 15,37 | | Nord-Est | buone |
| <u>Primo Piano</u> | | | | |
| terrazza | 33,52 | | Sud-Est | buone |
| ingresso | 48,52 | 2,80 | Nord-Est | buone |
| ufficio | 26,20 | 2,75 | Sud-Est | buone |
| ufficio | 13,68 | 2,75 | Sud-Est | buone |
| ufficio | 10,29 | 2,75 | Sud-Est | buone |
| ripostiglio | 5,82 | 2,75 | Sud-Est | buone |
| ripostiglio | 5,46 | 2,75 | Sud-Est | buone |
| disimpegno | 13,99 | 2,75 | Sud-Ovest | buone |
| ripostiglio | 1,77 | 2,75 | Sud-Ovest | buone |
| anti | 1,63 | 2,75 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,52 | 2,75 | Sud-Ovest | buone |
| disimpegno | 12,93 | 2,76 | Sud-Est | buone |
| spogliatoio | 41,77 | 2,76 | Sud-Ovest | buone |
| anti | 1,97 | 2,76 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,98 | 2,76 | Sud-Ovest | buone |
| anti | 1,52 | 2,76 | Sud-Ovest | buone |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

| | | | | |
|---------------|-----------------|------|-----------|-------|
| wc | 1,53 | 2,76 | Sud-Ovest | buone |
| spogliatoio | 30,93 | 2,76 | Nord-Est | buone |
| anti | 1,74 | 2,76 | Nord-Est | buone |
| wc | 1,66 | 2,76 | Nord-Est | buone |
| anti | 1,52 | 2,76 | Nord-Est | buone |
| wc | 1,52 | 2,76 | Nord-Est | buone |
| anti | 3,01 | 2,75 | Nord-Est | buone |
| wc | 1,95 | 2,75 | Nord-Est | buone |
| anti | 7,03 | 2,75 | Nord-Est | buone |
| wc | 3,91 | 2,75 | Nord-Est | buone |
| TOTALE | 1.485,76 | | | |

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 €1.500,00.

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. Immobile commerciale**

| <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 |
| Immobile commerciale | 1.084,05 | 1.500,00 | €1.626.075,00 |
| - Valore corpo: | | | €1.626.075,00 |
| - Valore accessori: | | | €0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €1.626.075,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €1.626.075,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero | Valore diritto e quota |
|----------|-----------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| A | Immobile commerciale | 1.084,05 | €1.626.075,00 | €1.626.075,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|----------------------|
| VALORE NETTO | €1.626.075,00 |
| Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: | €162.607,50 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|--|----------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €1.463.467,50 |
|--|----------------------|

**Beni in Morciano di Romagna (RN) - Via due Ponti n. 1 – angolo via Abbazia
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di attività commerciale/artigianale, sita in Morciano di Romagna (Rimini), via Due Ponti n. 1, angolo via Abbazia.

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, con un'ampia corte pertinenziale e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato. Trattasi di negozio che si sviluppa su due piani (piano terra negozio e piano primo deposito); i due piani sono collegati da una scala. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. Catastalmente la superficie dell'intero negozio oggetto di stima è composta da n. 3 subalterni (sub. n. 2, 3, 4), di fatto è un locale unico con una superficie lorda complessiva di **m² 336,31** (negozio m² 157,13, deposito m² 152,67) e **m² 26,51** di terrazzo al primo piano.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio n. 3, Particella n. 2059, Subalterno n. 2** Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 43, Rendita € 1.112,60, piano terra e primo, **Subalterno n. 3**, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 59, Rendita € 1.526,59, **Subalterno n. 4**, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 57, Rendita € 1.474,85 intestato a *****per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterni n. 5**, (bene comune non censibile) **6**, categoria F/1 (area urbana), consistenza m² 426.

Coerenze: Foglio n. 3 particella n. 242, 267, via due Ponti, via Abbazia, 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 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

***** con sede legale a Morciano di Romagna (RN) in via Due Ponti n. 1, Codice Fiscale e partita IVA: *****. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5.** Si fa presente che, mediante scrittura privata a firma del Notaio ***** registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (*****). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio *****, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "*****" è stata trasformata in "*****".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | zona periferica in prossimità del centro di Morciano di Romagna con attività commerciali, artigianali, marginalmente residenziale |
| Servizi della zona: | la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni |
| Caratteristiche zone limitrofe: | artigianali, commerciali, residenziali |
| Collegamenti pubblici: | fermate autobus a pochi metri di distanza. |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà *****

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

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: in data 04/12/03 Rep. n. 7169 mod. III viene registrato a Rimini atto unilaterale d'obbligo dove i *****in qualità di *****. cedono al Comune di Morciano di Romagna porzione di terreno (attuale subalterno n. 6 di mq. 426,00) da destinarsi ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico come previsto nella pratica edilizia n. 6/03 del 07/03/2003 prot. 2263.*

In data 29/10/2003 Rep. n. 1878 mod. II viene registrata a Rimini la Convenzione Urbanistica per opere di urbanizzazione primarie su via Abbazia in Morciano di Romagna dove *****in qualità di *****si impegnano nei confronti del Comune di Morciano di Romagna all'esecuzione di nuova rotatoria nell'incrocio delle vie Abbazia, Due Ponti, Calagianni, opere regolarmente eseguite come da attestazione da parte del Comune di Morciano di Romagna in data 12/11/2004 prot. n. 11455.

Allegato 5

4.1.4. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Premessa: dall'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt'ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettifiche nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di ******, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****e *****in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *****di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99049.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n. 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di ******, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ***** e ***** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ***** di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n. 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di ******, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *****1/1 di proprietà, a firma del Notaio *****di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.

importo ipoteca: €4.200.000,00

importo capitale: €2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n. 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore di ******, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ******, per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del ***** di Rimini in data 09/10/2008 rep. n. 106642/13511.

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Rimini in data 31/05/2016, Reg. Gen. n. 7490, Reg. Part. n. 1384, a favore di ***** – società per azioni con socio unico con sede a Trieste contro ***** e *****., per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio *****di Trieste in data 30/05/2016 rep. n. 4248/3051.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: €200.000,00

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n. 9536, Reg. Part. n.

1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio *****di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n. 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ***** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.

Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n. 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio *****di Morciano di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della *****di Morciano di Romagna contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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 €1.669,00, di cui €469,00 per diritti e imposte e €1.200,00 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 | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €4.200.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | €1.000.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca volontaria | € 400.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 469,00 |
| onorari | n° formalità | 6 | € 200,00 | € 1.200,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 1.669,00 |

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 01/10/2024

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 la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una SCIA in sanatoria, con procedimento SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), la quale comporta un'oblazione massima di € 2.000,00 e € 300,00 per diritti di segreteria, il contributo del costo di costruzione/contributi urbanistici da quantificare, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. In data odierna la sottoscritta è ancora in attesa del verbale di sopralluogo relativo al Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 877 del 21/01/2004.

I tre negozi risultavano essere provvisti ciascuno di una scala di collegamento tra i due piani, ad oggi due delle tre scale non sono presenti; se si volesse ripristinare lo stato dei luoghi (tre negozi anziché uno) al momento non è possibile accertare se nel solaio siano presenti le asole per alloggiare i vani scala. Se tali asole non fossero presenti ai fini strutturali l'intervento dei ripristini risulterebbe di maggiore entità e invasivo.

Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis; le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (Allegato n. 4).

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 € 1.040,00 di cui 690,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali, aggiornamento elaborato planimetrico €300,00.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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: **€0,00**

La società esecutata ha stipulato un contratto di locazione con la *****in data 21/08/2019 della durata di anni 7 impegnandosi a corrispondere un canone mensile di € 1.090,00 a fronte dell'utilizzo di un impianto fotovoltaico di 43,56 Kwp, posto sul tetto dell'immobile. **Allegato 5**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'attuale *****., ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in forza dell'atto del Notaio ***** in data 30/12/2002 Rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15/01/2003 con Reg. Gen. n. 627, Reg. Part. n. 494.

Mediante scrittura privata a firma del Notaio *****., registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il *****cede la sua quota al *****). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio *****., registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "*****." è stata trasformata in "*****."

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Concessione per eseguire attività edilizia n. 102/1977 rilasciata il 03/01/1979

Sanatoria di opere edilizie abusive n. 461 del 11/04/2002

Permesso di Costruire n. 06/2003 del 15/12/2003

Variante n. 06/2003 del 19/01/2004

Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 877 del 21/01/2004

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

Descrizione dell'immobile commerciale di cui al punto A

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, con un'ampia corte pertinenziale e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato. Trattasi di negozio che si sviluppa su due piani (piano terra negozio e piano primo deposito); i due piani sono collegati da una scala. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. Catastralmente la superficie dell'intero negozio oggetto di stima è composta da n. 3 subalterni (sub. n. 2, 3, 4), di fatto è un locale unico con una superficie lorda complessiva di **m² 336,31** (negozio m² 157,13, deposito m² 152,67) e **m² 26,51** di terrazzo al primo piano.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 01/10/2024 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:

D2 Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato e industria)

Potenziamento strade

P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| negozio | Sup. reale lorda | 157,13 | 1,00 | 157,13 |
| deposito | Sup. reale lorda | 152,67 | 0,60 | 91,60 |
| terrazza | Sup. reale lorda | 26,51 | 0,30 | 7,95 |
| corte comune coperta | Sup. reale lorda | 151,46 | 0,20 | 30,29 |
| | Sup. reale lorda | 487,77 | | 286,97 |

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| <i>Struttura verticale:</i> | tipologia: cemento armato |
| <i>Solai:</i> | laterocemento |
| <i>Copertura:</i> | piana in laterocemento e vetro |
| <i>Scala</i> | laterocemento |

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------------|---|
| <i>Cancello pedonale:</i> | assente |
| <i>Infissi esterni</i> | alluminio anta battente |
| <i>Infissi interni</i> | legno tamburato, vetro-alluminio |
| <i>Pareti esterne</i> | tamponamento in muratura, in parte vetrata |
| <i>Pavimenti esterni</i> | autobloccante, cemento |
| <i>Pavimenti interni</i> | ceramica/gres |
| <i>rivestimento</i> | ceramica/gres |
| Impianti: | |
| <i>Aria condizionata</i> | presente |
| <i>Antifurto</i> | presente |
| <i>Ascensore</i> | assente |
| <i>Termico</i> | impianto di riscaldamento mediante ventilconvettori 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

negozio censito al NCEU del Comune di Morciano di Romagna

Foglio n. 3 - Particella n. 2059 - Subalterni n. 2, 3, 4

| Piano terra - piano primo | Sup. netta mq. (calpestabile) | Altezza m. | Esposizione | Condizioni |
|---------------------------|----------------------------------|------------|-------------|------------|
| negozio | 130,97 | 3,07 | Sud-Ovest | buone |
| galleria | 132,24 | 3,07 | Sud-Ovest | buone |
| anti/rip | 2,66 | 3,07 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,15 | 3,07 | Sud-Ovest | mediocri |
| doccia | 1,20 | 3,07 | Sud-Ovest | mediocri |
| anti/rip | 2,73 | 3,07 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,27 | 3,07 | Sud-Ovest | mediocri |
| doccia | 1,33 | 3,07 | Sud-Ovest | mediocri |
| vano scala | 8,47 | | Sud-Ovest | buone |
| magazzino/deposito | 136,65 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| anti | 3,52 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| wc | 1,76 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| ripostiglio | 1,61 | 2,65 | Sud-Ovest | buone |
| terrazza | 24,82 | | Sud-Ovest | buone |
| TOTALE | 450,38 | | | |

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 €1.600,00.

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. negozio

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avv. MASSIMO BATTISTINI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

| | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <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 |
| negozio | 286,97 | 1.600,00 | €459.152,00 |
| - Valore corpo: | | | €459.152,00 |
| - Valore accessori: | | | €0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €459.152,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €459.152,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero | Valore diritto e quota |
|----------|----------------|---------------------------|---------------|------------------------|
| A | negozio | 286,97 | €459.152,00 | €459.152,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|---------------------|
| VALORE NETTO | €459.152,00 |
| Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: | €- 45.915,20 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|--|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €413.236,80 |
|--|--------------------|

La presente relazione si compone di 24 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto – APE – certificato di conformità e agibilità – Vigili de Fuoco parere e CPI - ascensore
- 5) Estratto di nascita e matrimonio - visura camerale -- titolo di provenienza – contratto di locazione fotovoltaico - Atto unilaterale d'obbligo parcheggi – Convenzione Urbanistica rotonda

Santarcangelo di Romagna 07/10/2024

Il Perito
Geom. Lucia Marcone