

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BERENICE SPV S.R.L.**

Contro

**XXXXX**

N. Gen. Rep. **0007/2022**

Giudice **Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Avv. Daria Mulazzani**

**ELABORATO PERITALE**

**Riunita alla R.G.E. 95 / 2023**

**( Lotto 7 a completamento della Procedura Esecutiva  
R.G.E. 118 / 2020 )**

*Tecnico incaricato: Geom. ANDREA STORTONI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56*  
*C.F. STRNDR85B06H294P*

*con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4*  
*telefono: 0541/735557*  
*cellulare: 3495366115*  
*email: geom.andreastortoni@gmail.com*  
*pec: andrea.stortoni@geopec.it*

**Beni in Comune di Monte Colombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1387**  
**Lotto 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1387

Composto da unità immobiliare che si sviluppa da vano scale comune al piano terra.

Al piano primo vi è l'ingresso su piccolo disimpegno, una stanza adibita a soggiorno-pranzo con balcone, due camere e un piccolo w.c. Al piano interrato invece, vi sono due locali ad uso ripostiglio, ai quali ci si accede sempre mediante vano scala comune all'interno dello stesso stabile.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70,55**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139 Sub. 26 Piano S1-1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4,5, Superficie Catastale 68 mq. Rendita € 267,23;

Confini:

Lato Nord confina con le Particelle 167;

Lato Est confina con la Strada Via Roma;

Lato Sud confina con la Particella 151;

Lato Ovest confina con la Particella 20;

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Divisione del 29/01/2018 Pratica n. RN0004795 in atti dal 30/01/2018 – Divisione (n. 599.1/2018)

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo-Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente;

Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );

Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 08/03/2023 l'immobile risultava essere libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 (relativamente per la quota di 54/162) contro XXXXX nato a XXXXX (relativamente per la quota di 27/162) e XXXXX, (relativamente per la quota di 27/162) a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX (relativamente per la quota di 27/162) e XXXXX (relativamente per la quota di 27/162) a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.388,00 di cui € 988,00 per diritti e imposte € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 988,00
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00	-	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.388,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### Sub. 26 Appartamento:

Dall'ultimo progetto autorizzato ( Concessione in Sanatoria – n. 17/90 del 24/09/1992 ) l'unità immobiliare ha subito diverse modifiche, si premette che la detta unità immobiliare aveva un vado adibito a cucina al piano terra ( ora occupato dall'attuale ufficio postale )

I vani naturalmente rispetto a quanto riscontrato dai progetti hanno subito il cambio di destinazione, sostanzialmente le misure interne rientro quasi tutte nella tolleranza delle normative vigenti, si consiglia lo stesso di presentare pratica in sanatoria anche per la verifica delle posizione delle aperture ( finestre e portefinestre, nonché dei rapporti di illuminazione / areazione. ). Inoltre nella unità immobiliare vi sono diverse perdite provenienti probabilmente dal manto di copertura, da far valutare la situazione da tecnici specializzati ed imprese specifiche del settore per una migliore ripresa e/o sistemazione.

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri ) € € 5.500,00

Aggiornamento Abitabilità € 1.500,00

Totale € 7.000,00

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Diversa distribuzione di destinazione d'uso dei vani, si consiglia di presentare pratica di aggiornamento catastale

Oneri Totali ( compresi diritti ): € 400,00

### 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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 27/162 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte XXXXX**

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 9/162 da parte XXXXX

Ad oggi in forza di Divisione del 29/01/2018 Pratica n. RN0004795 in atti dal 30/01/2018 –  
Divisione ( n. 599.1/2018)

**(N.B.)\* In neretto i soli esecutati di riferimento alla procedura**

## 6.2 Precedenti proprietari:

I proprietari sopracitati ottennero l'intera proprietà tramite atto di **Divisione a stralcio** del 02/04/2015, trascritto il 30/04/2015, con rep. 81117/23822, reg. generale 5039, registro particolare 3301 contro XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162) a firma del Notaio Ecuba Francesca di Rimini (RN);

XXXXX ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 11/01/2011, trascritto il 21/03/2011, con rep. 30/9990, reg. generale 4156, registro particolare 2366 contro XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e Tosto Incoronata (per la quota di 6/162);

XXXXX ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 4/119, reg. generale 2430, registro particolare 1392 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 9/18), XXXXX (per la quota di 2/18) XXXXX (per la quota di 2/18), XXXXX (per la quota di 2/18);

I precedenti soggetti risultano proprietari ultraventennali;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 11/1958 del 25/09/1958:** Progetto di costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria sito in San Savino di Montecolombo, richiedente XXXXX.

**P.E. n. 5/1961 del 26/06/1961:** Progetto di un fabbricato uso abitativo sito in San Savino di Montecolombo, richiedente XXXXX.

**P.E. n. 19/1984 del 23/03/1984:** Progetto per opere di Manutenzione Straordinaria, richiedente XXXXX. (Progetto *non oggetto di perizia, si precisa che vengono solamente riportate lo stato di fatto dei vani del Sub. 26 – Appartamento con ripostigli al piano interrato*)

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 235 - Concessione in Sanatoria n. 17/80 del 24/09/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative ad ampliamenti al fabbricato, cambi di destinazione e modifiche varie, richiedenti XXXXX

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 236 - Concessione in Sanatoria n. 16/90 del 12/02/1992:** Sanatoria relativa ad opere relativa ad ampliamento cambio di destinazione ai piani, modifiche. ( Vedi Tavola 2/2 ) richiedenti XXXXX. ( La Tavola 2 fa riferimento all'ex capanno demolito e ora area urbana F/1 Sub. 28 graffata con Particella 193 Sub. 2 )

**Descrizione Appartamento ( sub. 26 ) di cui al punto A**

- A.** Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1387.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa da vano scale comune al piano terra.

Al piano primo vi è l'ingresso su piccolo disimpegno, una stanza adibita a soggiorno-pranzo con balcone, due camere e un piccolo w.c. Al piano interrato invece, vi sono due locali ad uso ripostiglio, ai quali ci si accede sempre mediante vano scala comune all'interno dello stesso stabile.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70,55**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139 Sub. 26 Piano S1-1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4,5  
Superficie Catastale 68 mq. Rendita € 267,23;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso / Disimpegno	Sup. reale lorda	3,79	1,00	3,79
Soggiorno - Pranzo	Sup. reale lorda	14,96	1,00	14,96
Balcone	Sup. reale lorda	7,97	0,50	3,99
W.c.	Sup. reale lorda	4,28	1,00	4,28
Camera piccola	Sup. reale lorda	15,17	1,00	15,17
Camera grande	Sup. reale lorda	20,97	1,00	20,97
Ripostiglio piccolo p.s1	Sup. reale lorda	9,08	0,30	2,72
Ripostiglio grande p.s1	Sup. reale lorda	15,57	0,30	4,67
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>91,79</b>		<b>70,55</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona B2 – Zone Residenziali di Completamento, nello specifico Art. n. 29 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura condizioni: discreta.

*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: serrande, materiale protezione: alluminio anodizzato, vetro singolo  
condizioni: scadenti.

*Infissi interni:* tipologia e materiale: legno tamburato ( portone di ingresso in alluminio anodizzato )

*Pavim. Interna:* tipologia materiale. piastrelle in gres, condizioni scadenti

*Pavim. Esterna:* tipologia materiale ( balcone ) piastrelle per esterno: gres per esterni, condizioni: scadenti

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia – attualmente non in funzione  
condizioni: da rifare

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia – attualmente non in funzione  
condizione: da rifare  
alimentazione: assente

Accessori:

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall' indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 750,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo – Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.



### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	70,55	€ 750,00	€ 52.912,50
<b>Totale</b>				<b>€ 52.912,50</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 52.912,50

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica: € 7.000,00

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...): € 4.591,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.300,00

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 27/162: € 6.883,33

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 27/162: € 6.883,33

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Certificazione Energetica
4. Autorizzazioni edilizie
5. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Monte Colombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393**  
**Lotto 02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393. Classificato come negozio, attualmente in uso dall'Ente Poste Italiane (EPI) come Ufficio Postale. Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra (rialzato), accessibile mediante scale esterne e/o rampa in struttura metallica. Ingresso su area adibita a sala pubblico, e area di sportello  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,18**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139, Sub. 29, Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 34,  
Rendita € € 516,25

- B.** Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393. Classificato come negozio, attualmente in uso dall'Ente Poste Italiane (EPI) come Ufficio Postale. Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra (rialzato), accessibile mediante scale esterne e/o rampa in struttura metallica. Ampio locale retro (in funzione di quanto già scritto al punto A) locale safe piccolo anti e piccolo w.c.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,60**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139, Sub. 30, Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 21,  
Rendita € € 184,38

- C. Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393. Capanno in materiale di lamiera (ora attualmente demolito mediante pratica edilizia – vedi Progetto Scia n. 9882/2018 del 07/12/2018 ). Ora area urbana. Attualmente sopra di essa è segnata una segnaletica per il parcheggio per invalidi.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,20**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139 Sub. 28 Piano T Categoria F/1, Consistenza mq. 12;

Confini:

Lato Nord confina con le Particelle 167;  
Lato Est confina con la Strada Via Roma;  
Lato Sud confina con la Particella 151;  
Lato Ovest confina con la Particella 20;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Divisione del 25/06/2020 Pratica n. RN0033485 in atti dal 26/06/2020 – Divisione ( n. 19896.1/2018) – **relativo ai Sub. 29 e 30**

Ad oggi in forza di Demolizione Parziale del 02/01/2019 Pratica n. RN0000127 in atti dal 03/01/2019 – Demolizione Parziale ( n. 13.1/2019 ) – **relativo al Sub. 28 Graffato con Particella 193 Sub. 2**

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo-Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente;
- Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );
- Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 07/11/2023 gli immobili risultavano essere occupati; Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dall'Ente POSTE ITALIANE S.P.A. con sede legale in Roma, Viale Europa n. 190, Cod. Fisc. 97103880585, P.IVA 01114601006 conduttore dell'Immobile sito in Via Roma n. 1393, tramite contratto di locazione ad uso privato, stipulato in da 01/03/2019 dai Sigg. XXXXXX con le seguenti caratteristiche:

- Durata: anni 6 con decorrenza dal 01/03/2019 e scadenza il 25/02/2025 tacitamente rinnovabile;
- Canone (relativo al solo immobile): annui € 4.680,00 con rate mensili pari a € 390,00;

**Opponibile alla procedura** in quanto sottoscritto in data anteriore al pignoramento.  
Copia del contratto allegato al presente documento.

## 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:

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 (relativamente per la quota di 54/162) contro XXXXX (relativamente per la quota di 27/162) e XXXXX (relativamente per la quota di 27/162) a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.388,00 di cui € 988,00 per diritti ed imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120,000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 988,00
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00	-	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.388,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 29 Negozio:

Assenza delle misure nel progetto presentato nella Scia n. 9882/2018 del 07/12/2018, quindi la controverifica con le misure effettuate durante i rilievi non sono verificabili. Uniche misure/quote riportate sono quelle degli infissi/aperture che hanno circa la tolleranza delle normative vigenti. Inoltre consiglia anche di verificare la pendenza della rampa esterna in quanto anche essa nel progetto non vengono riportate quote e pendenze come da norma di legge e norme di igiene. Verificare anche dei requisiti igienici e delle disposizioni Usl per quanto riguarda la “destinazione d’uso ufficio postale”.

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri e): € 5.500,00

Aggiornamento Abitabilità: € 2.000,00

Oneri Totali: 7.500,00

Sub. 30 Negozio:

Assenza delle misure nel progetto presentato Scia n. 9882/2018 del 07/12/2018, quindi la controverifica con le misure effettuate durante i rilievi non è verificabile. Uniche misure/quote riportate sono quelle degli infissi/aperture che hanno circa la tolleranza delle normative vigenti. La porta di accesso/uscita sul retro risulta chiusa.

**Oneri\* sono già quantificati per il Sub. 29 essendo lo stesso locale ma con sub. diverso.**

Sub. 28 Area Urbana:

Si consiglia di verificare meglio i confini della stessa area urbana per un riconfinamento e picchettamento per la sua delimitazione dei termini di confine.

Verrà successivamente redatto un preventivo di competenze tecniche e spese

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo.*

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrata per i sub. ( 29 – 30 )

Non segnalate con il tratteggio le zone ove vi è stato inserito il controsoffitto, in quanto l'altezza interna risulta essere paro a h = 2,80 contro i reali h = 3,10 segnalati sulla planimetria.

*Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non modificano le rendite catastali.*

Difformità riscontrata per i sub. ( 28 )

Riconfinamento e Picchettamento dei termini di confini della detta area urbana

*Si valuta di eseguire un preventivo da tecnico specializzato in topografia.*

**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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 27/162 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 24/162 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 9/162 da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Divisione del 25/06/2020 Pratica n. RN0033485 in atti dal 26/06/2020 – Divisione ( n. 19896.1/2018) – *relativo ai Sub. 29 e 30*

Ad oggi in forza di Demolizione Parziale del 02/01/2019 Pratica n. RN0000127 in atti dal 03/01/2019 – Demolizione Parziale ( n. 13.1/2019 ) – *relativo al Sub. 28 Graffato con Particella 193 Sub. 2*

*N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura*

## 6.2 Precedenti proprietari:

I proprietari sopracitati ottennero l'intera proprietà tramite atto di **Divisione a stralcio** del 02/04/2015, trascritto il 30/04/2015, con rep. 81117/23822, reg. generale 5039, registro particolare 3301 contro XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 16/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162) a firma del Notaio Ecuba Francesca di Rimini (RN);

XXXXX ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 11/01/2011, trascritto il 21/03/2011, con rep. 30/9990, reg. generale 4156, registro particolare 2366 contro XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 7/162), XXXXX (per la quota di 9/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

XXXXX ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 4/119, reg. generale 2430, registro particolare 1392 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 6/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 27/162), XXXXX (per la quota di 81/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 4/162), XXXXX (per la quota di 18/162), XXXXX (per la quota di 6/162) e XXXXX (per la quota di 6/162);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 9/18), XXXXX (per la quota di 2/18) XXXXX (per la quota di 2/18), XXXXX (per la quota di 2/18);

I precedenti soggetti risultano proprietari ultraventennali;



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 11/1958 del 25/09/1958:** Progetto di costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria sito in San Savino di Montecolombo, richiedente XXXXX.

**P.E. n. 5/1961 del 26/06/1961:** Progetto di un fabbricato uso abitativo sito in San Savino di Montecolombo, richiedente Sig. Mercuri Alberto e Tomaso.

**P.E. n. 19/1984 del 23/03/1984:** Progetto per opere di Manutenzione Straordinaria, richiedente XXXXX (Progetto *non oggetto di perizia, si precisa che vengono solamente riportate lo stato di fatto dei vani del Sub. 26 – Appartamento con ripostigli al piano interrato*)

**Condono Edilizio L. 47/85 - Concessione in Sanatoria n. 17/80 del 24/09/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative ad ampliamenti al fabbricato, cambi di destinazione e modifiche varie, richiedenti XXXXX.

**P.E.:** Richiesta di **Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità** del 18/05/2015 prot. 4863.

**P.E. n. 9882 del 07/12/2018 prot. n. 9882:** Scia – Variante in corso d'opera a Cila prot. 0010056 del 11/12/2017 per modifiche interne ed esterne con fusione di parte di u,i, a porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e commerciale, richiedente XXXXX

**Descrizione Negozio ( Sub. 29 ) di cui al punto A**

- A.** Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393. Classificato come negozio, attualmente in uso dall'Ente Poste Italiane (EPI) come Ufficio Postale. Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra (rialzato), accessibile mediante scale esterne e/o rampa in struttura metallica. Ingresso su area adibita a sala pubblico, e area di sportello.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,18**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139, Sub. 29, Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 34,

Rendita € € 516,25

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area di Sportello e Sala Pubblico	Sup. reale lorda	32,18	1,00	32,18
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>32,18</b>		<b>32,18</b>

**Descrizione Negozio ( sub. 30 ) di cui al punto B**

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393.

Classificato come negozio, attualmente in uso dall'Ente Poste Italiane (EPI) come Ufficio Postale. Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra (rialzato), accessibile mediante scale esterne e/o rampa in struttura metallica. Ampio locale retro (in funzione di quanto già scritto al punto A) locale safe piccolo anti e piccolo w.c.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,60**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139, Sub. 30, Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 21,

Rendita € € 184,38

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Retro Ufficio	Sup. reale lorda	10,26	1,00	10,26
Locale Safe	Sup. reale lorda	7,01	1,00	7,01
Anti	Sup. reale lorda	1,53	1,00	1,53
W.c.	Sup. reale lorda	1,80	1,00	1,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,60</b>		<b>20,60</b>

**Descrizione Area Urbana ( sub. 28 – graffata con Particella 193 Sub. 2 ) di cui al punto C**

Proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 27/162 in regime di separazione dei beni da parte di Mercuri Pierpaolo di negozio sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1393.

Capanno in materiale di lamiera ( ora attualmente demolito mediante pratica edilizia – vedi Progetto Scia n. 9882/2018 del 07/12/2018. Ora area urbana. Attualmente sopra di essa è segnata una segnaletica per il parcheggio per invalidi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 139 Sub. 28 Piano T Categoria F/1, Consistenza mq. 12;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana esterna p.t.	Sup. reale lorda	12,00	0,10	1,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12,00</b>		<b>1,20</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona B2 – Zone Residenziali di Completamento, nello specifico Art. n. 29 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura condizioni: discreta.

*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetro doppio, materiale: pvc, protezione: nessuna, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: porta in legno, condizione: buone

*Pavim. Interna:* tipologia: piastrelle in ceramica, condizione discrete

*Pavim. Esterna:* assente

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: buona

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: buona  
alimentazione: caldaia

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall' indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 650,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo – Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Negozi Sub. 29	32,18	€ 650,00	€ 20.917,00
B	Negozi Sub. 30	20,60	€ 650,00	€ 13.390,00
C	Area Urbana	1,20	€ 650,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 35.087,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:	€ 35.087,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	€ 7.500,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...):	€ 2.758,70
Riduzione del valore del 5% per mancanza di disponibilità conseguente a contratto di locazione con scadenza 25/02/2025:	€ 1.379,35
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.400,00

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 27/162: € 3.899,99

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 27/162: € 3.899,99

La presente relazione si compone di 11 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

6. Documentazione fotografica
7. Documentazione catastale
8. Stato di fatto
9. Certificazione Energetica
10. Autorizzazioni edilizie
11. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Monte Colombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401**  
**Lotto 03**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A.** Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX, proprietà per la quota di 1/3 bene personale da parte di XXXXX e proprietà di 1/3 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, accessibile da vano scala interno, ingresso – corridoio, cucina, con asservito da balcone, due camere, di cui una asservita dallo stesso balcone comunicante con quello della cucina, soggiorno asservito da ampio balcone e bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102,51**;
- Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 167 Sub. 17 Piano 1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 6,  
Superficie Catastale 108 mq. Rendita € 356,36
- B.** Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX, proprietà per la quota di 1/3 di bene personale da parte di XXXXX e proprietà di 1/3 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401..  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, porzione di balcone lato retro rispetto all'ingresso. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **8,00**;
- Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 167 Sub. 18 Piano 1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 1,5  
Superficie Catastale 16 mq. Rendita € 89,09
- C.** Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX ( derivante dall'atto 1 – vedi allegato ) e proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX ( derivante dall'atto 1 – vedi allegato ) di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401.  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, porzione di balcone lato retro rispetto all'ingresso.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3,50**;
- Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 167 Sub. 32 Piano 1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 1,5  
Superficie Catastale 7 mq. Rendita € 89,09

**Confini:**

Lato Nord confina con le Particelle 209 e 261;  
Lato Est confina con le Particelle 138, 139, 151 e 1668;  
Lato Sud confina con le Particelle 1837 e 1930;  
Lato Ovest confina con la Particella 20

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3 di bene personale, da parte di XXXXX

***Per i Sub. 17 e Sub. 18***

Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà – 1/6 in regime di separazione dei beni, da parte XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà - 1/6 di bene personale, da parte di XXXXX

***Per il Sub. 32***

Ad oggi in forza di Divisione del 25/06/2020 Pratica n. RN0033485 in atti dal 26/06/2020 – Divisione (n. 19896.1/2018) – ***relativo ai Sub. 17 e 18***

Ad oggi in forza di Atto di Divisione del 15/12/2011 A firma del Dott. Notaio Rosa Menale di Rimini, Repertorio n. 208332 Pratica n. 239.4/2012 in atti dal 10/01/2012

***Relativo al Sub. 17***

Ad oggi in forza di Atto di Divisione del 15/12/2011 A firma del Dott. Notaio Rosa Menale di Rimini, Repertorio n. 208332 Pratica n. 239.3/2012 in atti dal 10/01/2012

***Relativo al Sub. 18***

Ad oggi in forza di Atto di Divisione del 15/12/2011 A firma del Dott. Notaio Rosa Menale di Rimini, Repertorio n. 208332 Pratica n. 241.1/2012 in atti dal 10/01/2012

***Relativo al Sub. 32***

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo–Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente;
- Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );
- Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23/11/2023 l'immobile risulta occupato dal debitore (solo residente) e da una terza persona come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato alla procedura.

### 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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750.

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409, contro XXXXX, XXXXX (*questo soggetto non è appartenente alla suddetta esecuzione immobiliare*) e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 29/06/2023, con rep. n. 1996, trascritto a Rimini in data 11/07/2023 al reg. generale n. 10968 e reg. particolare n. 7717.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.882,00 di cui € 1.282,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.282,00
Onorari	N° formalità	3 x € 200,00	-	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.882,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

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

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:  
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 17 – 18 – 32 Appartamento:

Rispetto all'ultimo progetto presentato e da rilievo eseguito, le misure e quote rientrano circa nella tolleranza delle normative vigenti, come circa anche la posizione delle aperture interne ed esterne. E' stata demolita la parete tra il vano cucina e il vano rispoglio, creando un vano cucina molto ampio, il bagno, in fondo al corridoio ha dimensione e superfici maggiori rispetto al progetto, sembra che una piccola porzione di superficie sia stata sottratta alla piccola camera lato San Marino. Inoltre vi è un piccolo ripostiglio esterno sul balcone lato San Marino non regolare, si consiglia il suo smontaggio.

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri e): € 5.500,00

Eventuale Aggiornamento Abitabilità: € 2.000,00

Smontaggio Ripostiglio sul bacone: 350,00

Oneri Totali: 7.850,00

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo*

4.3.2. Conformità catastale:

Sub. 17 – 18 – 32 Appartamento:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni

Si consiglia presentazione della variazione catastale per nuova rappresentazione grafica.

Oneri per Variazione ( compresi diritti catastali ): € 500,00

Oneri totali: € 500,00

#### 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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario:



Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3 da parte XXXXX

***Per i Sub. 17 e Sub. 18***

Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte da parte di XXXXX

***Per il Sub. 32***

## 6.2 Precedenti proprietari:

*(Relativamente al subalterno 17)*

XXXXX, XXXXX e XXXXX ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18) e XXXXX (per la quota di 6/18) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 1/2) e XXXXX (per la quota di 1/2);

*(Relativamente al subalterno 18)*

XXXXX, XXXXX e XXXXX ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 3/27) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 3/27);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3);

*(Relativamente al subalterno 32)*

XXXXX, XXXXX e XXXXX a proprietà tramite atto di **Compravendita** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 336, registro particolare n. 240 contro XXXXX (per la quota di 3/36), XXXXX (per la quota di 3/36), XXXXX (per la quota di 3/36), XXXXX (per la quota di 9/36), XXXXX (per la quota di 4/36), XXXXX (per la quota di 4/36), XXXXX (per la quota di 4/36) e XXXXX (per la quota di 6/36) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 09/02/2008, trascritto il 06/07/2009, con rep. 41/139, reg. generale 11625, reg. particolare 6955 contro XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18) e XXXXX (per la quota di 6/18);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 1/2) e XXXXX (per la quota di 1/2);

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 7/1968 del 15/05/1968:** Progetto per la costruzione di edificio artigianale in San Savino di Monte Colombo, richiedente XXXXX ( *si precisa che tale progetto fa riferimento ad un altro immobile principale ma essendo poi successivamente ampliato fino ad oggi ove sopra di esso vi ricadono i subalterni oggetto di suddetta esecuzione – Sub. 17 – 18 e 32 oggetti di stima del Lotto 3* )

**P.E. n. 11/1982 del 22/04/1982:** Progetto per la costruzione di sottotetto, richiedente XXXXX

**P.E. n. 37/1987 del 29/08/1987 prot. n. 3453:** Progetto di opere interne Art. 26 della Legge del 28/02/1985 n. 47, richiedente XXXXX ( *si precisa che tale Progetto fa riferimento alla ristrutturazione dei attuali Subb. 19 – 20 – 33 – 42 e 44 ma vengono anche riportati gli stati di fatto degli attuali Sub. 17 – 18 e 32 oggetti di stima del Lotto 3* )

**P.E. n. 17/2005:** Progetto per adeguamento all'abbattimento delle barriere architettoniche, richiedenti XXXXX.

**P.E. n. 44d/2011:** Denuncia di Inizio Attività di progetto per la costruzione di balcone e modifiche esterne, richiedenti XXXXX

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 235 - Concessione in Sanatoria n. 17/80 del 24/09/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative ad ampliamenti al fabbricato, cambi di destinazione e modifiche varie, richiedenti XXXXX

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 236 - Concessione in Sanatoria n. 16/90 del 12/02/1992:** Sanatoria relativa ad opere relativa ad ampliamento cambio di destinazione ai piani, modifiche, richiedenti XXXXX.

**Descrizione Appartamento ( sub. 17 ) di cui al punto A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX, proprietà per la quota di 1/3 bene personale da parte di XXXXX e proprietà di 1/3 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, accessibile mediante cancelletto d'ingresso su rampa di scala esterna, è costituita da soggiorno-cucina, due camere, disimpegno e bagno. Dalla camera adiacente al bagno e dal soggiorno-cucina è possibile accedere ai due balconi dell'abitazione. L'intero immobile risulta essere ancora al grezzo privo di pavimentazione ed infissi interni. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102,51**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 17 Piano 1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 6,  
Superficie Catastale 108 mq. Rendita € 356,36

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso / Corridoio p.1	Sup. reale lorda	12,45	1,00	12,45
Pranzo – Angolo Cottura p.1	Sup. reale lorda	26,52	1,00	26,52
Camera grande p.1	Sup. reale lorda	22,31	1,00	22,31
Bagno p.1	Sup. reale lorda	9,56	1,00	9,56
Camera piccola p.1	Sup. reale lorda	18,95	1,00	18,95
Soggiorno p.1	Sup. reale lorda	15,18	1,00	15,18
Balcone ( lato strada ) p.1	Sup. reale lorda	16,20	0,50	8,10
Terrazzo ( lato resto ) p.1	Sup. reale lorda	23,51	0,50	11,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,68</b>		<b>102,51</b>

Descrizione **Appartamento ( porzione ) ( sub. 18 )** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX, proprietà per la quota di 1/3 bene personale da parte di XXXXX e proprietà di 1/3 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, porzione di balcone lato retro rispetto all'ingresso. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **8,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 18 Piano T Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 1,5  
Superficie Catastale 16 mq. Rendita € 89,09

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di terrazzo ( lato retro ) p.1	Sup. reale lorda	16,00	0,50	8,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>16,00</b>		<b>8,00</b>

Descrizione **Appartamento ( porzione ) ( sub. 32 )** di cui al punto **C**

Proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX ( derivante dall'atto 1 – vedi allegato ), proprietà per la quota di 3/36 di proprietà e per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX ( derivante dall'atto 1 – vedi allegato ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, porzione di balcone lato retro rispetto all'ingresso.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3,50**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 32 Piano T Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 1,5  
Superficie Catastale 7 mq. Rendita € 89,09

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione terrazzo ( lato retro ) p.1	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>7,00</b>		<b>3,50</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona D1 – Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento, nello specifico Art. n. 37 delle Norme di Piano*

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento armato condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: discrete.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficiente.

*Infissi interni:* tipologia: porta ad anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni discrete,

*Pavim. Interna:* tipologia: pavimentazione in piastrelle, materiale : cotto, condizioni, discrete

*Pavim. Esterna:* materiale: gres per esterni, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: discrete

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: discrete  
alimentazione: caldaia

### Accessori:

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 900,00 al metro quadrato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo – Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Sub. 17	102,51	€ 900,00	€ 92.259,00
B	Sub. 18	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
C	Sub. 32	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
	<b>Totale</b>	96,39		<b>€ 102.609,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 102.609,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica € 7.850,00

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...): € **9.475,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **85.200,00**

##### **Relativamente per i Sub. 17 e 18**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/3 - (3/36): € **28.400,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/3 - (3/36): € **28.400,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/3 - (3/36): € **28.400,00**

##### **Relativamente per il Sub. 32**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **7.099,99**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **7.099,99**

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

12. Documentazione fotografica
13. Documentazione catastale
14. Stato di fatto
15. Certificazione Energetica
16. Autorizzazioni edilizie
17. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Monte Colombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401**  
**Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano secondo, accessibile da vano scala interno, ingresso – corridoio, ampio soggiorno asservito da n. 3 piccoli balconcini, due camere di cui una asservita da un piccolo balconcino, bagno e piccolo angolo cottura. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,34**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 14 Piano 2 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4  
Superficie Catastale mq. 105 Rendita € 237,57;

Confini:

Lato Nord confina con le Particelle 209 e 261;

Lato Est confina con le Particelle 138, 139, 151 e 1668;

Lato Sud confina con le Particelle 1837 e 1930;

Lato Ovest confina con la Particella 20,

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 1/3 di bene personale da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3 di bene personale da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Atto a firma di Dott. Notaio Rosa Menale del 15/12/2011 – Repertorio n. 208332 – Registrato in data ( ... non segnalata ... ) – Divisione – Nota presentata con Modello Unico n. 239.4/2012 – Reparto PI di Rimini in atti dal 10/01/2012

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo–Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente;

Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );

Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);



### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 08/03/2023 l'immobile risultava essere libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409 contro XXXXX, XXXXX (*questo soggetto non è appartenente alla suddetta esecuzione immobiliare*) e XXXXX a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN) in data 13/11/2012, Rep. n. 209056/20433, trascritta il 16/11/2012 al reg. generale 15027 e reg. particolare 2411;

Importo capitale: € 90.000,00

Importo ipoteca: € 180.000,00

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;

Importo capitale: € 87.848,44

Importo ipoteca: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750.

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409, contro XXXXX, XXXXX (*questo soggetto non è appartenente alla suddetta esecuzione immobiliare*) e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 29/06/2023, con rep. n. 1996, trascritto a Rimini in data 11/07/2023 al reg. generale n. 10968 e reg. particolare n. 7717.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.117,00 di cui € 1.317,00 per diritti ed imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 180.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.317,00
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.117,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### Sub. 14 Appartamento:

Tra stato di fatto rilevato e documentazione presentata presso il preposto ufficio comunale, il subalterno è circa corrispondente alcune misure rientrano nella tolleranza delle normative vigenti mentre altre no. Difformità riscontrate si hanno nelle quote di dimensione dichiarate nel vano adibito a soggiorno. Non è segnalato la presenza di un lucernaio nella camera lato retro. La finestra del bagno ( lato retro ) risulta diversa ( più piccola ) da quanto rilevato.

Inoltre si precisa che nel progetto ( Concessione in Sanatoria ) è segnalato un piccolo balcone – ( non rilevato in quanto la finestra era bloccata, da valutazione del progetto si ipotizza avente dimensione circa come gli altri rilevati ) - ( lato corto del fabbricato ) mentre nella planimetria catastale non viene rappresentato.

Si consiglia la presentazione di una pratica in Sanatoria per allineare le difformità con lo stato di fatto

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri e ): € 5.500,00

Eventuale Aggiornamento Abitabilità : € 1.500,00

Oneri Totali: 7.000,00

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo.*

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata per il sub. 14

Non viene rappresentata nella planimetria la corretta destinazione dei vani, dichiarati quasi tutti con “stanza”, mentre nella Concessione in Sanatoria vengono dichiarati con destinazione d’uso di vano. Non viene rappresentato il lucernaio nella camera e il balcone nel vano adibito a soggiorno.

Si consiglia di presentare nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica.

Oneri per Variazione ( compresi diritti catastali ): € 500,00

Oneri totali: € 500,00

#### 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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX

(N.B.)\* **In neretto i soli esecutati di riferimento alla procedura**

### 6.2 Precedenti proprietari:

XXXXX, M XXXXX e XXXXX ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18) e XXXXX (per la quota di 6/18) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 1/2) e XXXXX (per la quota di 1/2);

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 7/1968 del 15/05/1968:** Progetto per la costruzione di edificio artigianale in San Savino di Monte Colombo, richiedente XXXXX. ( *si precisa che tale progetto fa riferimento ad un altro immobile principale ma essendo poi successivamente ampliato fino ad oggi ove sopra di esso vi ricadono i subalterni oggetto di suddetta esecuzione – Sub. 17 – 18 e 32 oggetti di stima del Lotto 3* )

**P.E. n. 11/1982 del 22/04/1982:** Progetto per la costruzione di sottotetto, richiedente XXXXX

**P.E. n. 37/1987 del 29/08/1987 prot. n. 3453:** Progetto di opere interne Art. 26 della Legge del 28/02/1985 n. 47, richiedente XXXXX ( *si precisa che tale Progetto fa riferimento alla ristrutturazione dei attuali Subb. 19 – 20 – 33 – 42 e 44 ma vengono anche riportati gli stati di fatto degli attuali Sub. 17 – 18 e 32 oggetti di stima del Lotto 3* )

**P.E. n. 17/2005:** Progetto per adeguamento all'abbattimento delle barriere architettoniche, richiedenti XXXXX

**P.E. n. 44d/2011:** Denuncia di Inizio Attività di progetto per la costruzione di balcone e modifiche esterne, richiedenti XXXXX.

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 235 - Concessione in Sanatoria n. 17/80 del 24/09/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative ad ampliamenti al fabbricato, cambi di destinazione e modifiche varie, richiedenti XXXXX

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 236 - Concessione in Sanatoria n. 16/90 del 12/02/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative ad ampliamento cambio di destinazione ai piani, modifiche, richiedenti XXXXX

Descrizione **Appartamento ( sub. 14 )** di cui al punto **A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1401  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano secondo, accessibile da vano scala interno, ingresso – corridoio, ampio soggiorno asservito da n. 3 piccoli balconcini, due camere di cui una asservita da un piccolo balconcino, bagno e piccolo angolo cottura. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,34**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 14 Piano 2 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4  
Superficie Catastale mq. 105 Rendita € 237,57;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – Soggiorno p.2	Sup. reale lorda	51,83	0,90	46,65
Balconcino lato strada p.2	Sup. reale lorda	1,15	0,50	0,57
Balconcino lato strada p.2	Sup. reale lorda	1,15	0,50	0,57
Balconcino lato corto p.2	Sup. reale lorda	1,50	0,50	0,75
Camera piccola p.2	Sup. reale lorda	13,85	0,90	12,46
Balconcino lato strada – camera pic p.2	Sup. reale lorda	1,15	0,50	0,57
Camera grande p.2	Sup. reale lorda	23,03	0,90	20,73
Angolo Cottura p.2	Sup. reale lorda	5,65	0,90	5,08
Bagno p.2	Sup. reale lorda	9,96	0,90	8,96
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>109,27</b>		<b>96,34</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona D1 – Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento, nello specifico Art. n. 37 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento armato condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro camera, protezione: condizioni: sufficiente.

*Infissi interni:* tipologia: porta ad anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

*Pavim. Interna:* tipologia: pavimentazione in piastrelle, material: ceramica e cotto, condizioni, sufficienti

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres per esterni, condizioni: buono.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, attualmente in funzione condizioni: discrete
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, attualmente in funzione condizione: discrete alimentazione: boiler

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 750,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montegrolfo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	96,34	€ 750,00	€ 72.255,00
<b>Totale</b>		96,34		€ 72.255,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero:	€ 72.255,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	€ 7.000,00
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...)	€ 6.525,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ **58.700,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/3: € **19.566,67**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/3: € **19.566,67**

La presente relazione si compone di 7 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

18. Documentazione fotografica
19. Documentazione catastale
20. Stato di fatto
21. Certificazione Energetica
22. Autorizzazioni edilizie
23. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Montecolombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 3/18 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/18 da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra accessibile mediante gradini esterne e terrazzo di pertinenza, ingresso che si affaccia su ampia zona adibita a bar, con bancone di servizio, anti w.c. e n. 2 piccoli w.c., oltre a questa zona vi sono la zona ristorante e la cucina, con piccola dispensa di supporto e una porzione di anti w.c. frazionata con un altro subalterno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,41**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 19 Piano T Categoria D/2, Rendita € 2.140,00;

*(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/1*

- B.** Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, porzione di zona adibita a ristorante, porzione adibita a cucina e porzione di anti w.c. ( in completamento con quanto descritto al Sub. 19 – punto A ) e porzione di w.c.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,20**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 20 Piano T Categoria D/2, Rendita € 464,00;

*(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/1*



- C. Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.  
Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, porzione di zona adibita a ristorante, porzione adibita a cucina e porzione di anti w.c. ( in completamento con quanto descritto al Sub. 19 e Sub. 20 – punti A e B ) e porzione di w.c.Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14,95**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 33 Piano T Categoria D/2, Rendita € 192,00;

**(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/1**

- D. Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX di immobile attualmente indicato come ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra piccola porzione di “sala mostra “ in funzione e servizio di attuale ristorante non in funzione.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,00**;  
**(\*) entrambe le quote indicate sono in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 42 Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 1 mq. Rendita € 18,44;

- E. Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra piccola porzione di “sala mostra” in funzione e servizio di attuale ristorante non in funzione.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,00**;  
**(\*) entrambe le quote indicate sono in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 44 Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 1 mq. Rendita € 18,44;

Confini:

Lato Nord confina con le Particelle 209 e 261;

Lato Est confina con le Particelle 138, 139, 151 e 1668;

Lato Sud confina con le Particelle 1837 e 1930;

Lato Ovest confina con la Particella 20

Quanto al quesito 1 di cui all’incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

XXXXX,

XXXXX,

Specifica:

Per il Sub. 19 XXXXX e XXXXX hanno quote di 3/18 di proprietà

Per il Sub. 20 XXXXX ha quote di 1/6 in regime di separazione dei beni, mentre XXXXX o ha quote di 1/6 di bene personale

Per il Sub. 33 XXXXX e XXXXX hanno quote di 3/36 proprietà

Per il Sub. 42 XXXXX ha quote di 1/6 in regime di separazione dei beni ( in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti ), mentre XXXXX ha quote di 1/6 bene personale ( in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti ).

Per il Sub. 42 XXXXX ha quote di 3/36 di proprietà ( in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti ), mentre XXXXX ha quote di 3/36 di proprietà ( in Riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti ).

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Castello di Montegridolfo, il Comune di Saludecio e il borgo di Mondaino;

Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );

Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 08/03/2023 l'immobile risultava essere libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750.

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409, contro XXXXX, XXXXX (*questo soggetto non è appartenente alla suddetta esecuzione immobiliare*) e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 29/06/2023, con rep. n. 1996, trascritto a Rimini in data 11/07/2023 al reg. generale n. 10968 e reg. particolare n. 7717.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.882,00 di cui € 1.282,00 per diritti ed imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.282,00
Onorari	N° formalità	3 x € 200,00	-	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.882,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### Sub. 19 – 20 – 33 – 42 – 44

Tra progetto presenta ( n.37/1987 ) e il rilievo dello stato di fatto, le misure, quote e altezze verificare rientrano circa nella tolleranza della normativa vigente, mentre altre no, quindi si consiglia di presentare una pratica in Sanatoria per la sistemazione di tale tolleranze e la verifica più approfondita del posizionamento delle aperture interne ed esterne, le stesse altezze per la normativa igienico sanitario e il controllo dei rapporti di illuminazione e aerazione richiesti. Inoltre si consiglia di verificare la destinazione dei vani in quanto alcuni “spazi” per addetti al personale ( es. spogliatoio ect. )

Leggera difformità nell'altezza interna indicata tra i documenti catastali e il rilevato, mentre nel progetto non viene indicata alcuna altezza di riferimento.

Pratica in Sanatoria ( compreso di oneri ): € 6.000,00

Aggiornamento Abitabilità: € 2.000,00

€ 8.000,00

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo*

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrata nella quota di altezza interma, h 3,10 riportata, contro h 3,05 rilevata

*Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non modificano le rendite catastali.*

#### 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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario:

Proprietà per la quota di 1/18 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/18 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/18 da parte XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/18 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 1/18 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/18 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 6/18 da parte di XXXXX ,

**(N.B.)\* In neretto i soli esecutati di riferimento alla procedura  
Riferimento al Sub. 19**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX ,

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX ,

Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

**(N.B.)\* In neretto i soli esecutati di riferimento alla procedura  
Riferimento al Sub. 20**

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 6/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 9/36 da parte di XXXXX,

**(N.B.)\* In neretto i soli esegutati di riferimento alla procedura  
Riferimento al Sub. 33**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX,

**(N.B.)\* In neretto i soli esegutati di riferimento alla procedura  
Riferimento al Sub. 42**

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 14/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX,

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX,**

Proprietà per la quota di 6/36 da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 9/36 da parte di XXXXX,

**(N.B.)\* In neretto i soli esecutati di riferimento alla procedura  
Riferimento al Sub. 44**

## **6.2 Precedenti proprietari:**

*Relativamente al sub. 19*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 1/2) e XXXXX (per la quota di 1/2);

*Relativamente al sub. 20 e 42*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 1/18) e XXXXX (per la quota di 1/18) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN) – (Modello Unico n. 239.7/2012)

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 3/27) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN) – (Modello Unico n. 239.5/2012)

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 3/27);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3);

*Relativamente al sub. 33 e*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 09/02/2008, trascritto il 06/07/2009, con rep. 41/139, reg. generale 11625, reg. particolare 6955 contro XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 3/18), XXXXX (per la quota di 1/18), XXXXX (per la quota di 3/18) e XXXXX (per la quota di 6/18);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 24/10/2006, trascritto il 23/10/2007, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 1/2) e XXXXX (per la quota di 1/2);

**PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 7/1968 del 15/05/1968:** Progetto per la costruzione di edificio artigianale in San Savino di Monte Colombo, richiedente XXXXX ( *si precisa che tale progetto fa riferimento ad un altro immobile principale ma essendo poi successivamente ampliato fino ad oggi ove sopra di esso vi ricadono i subalterni oggetto di suddetta esecuzione – Sub. 19 – 20 – 33 – 42 - 44 oggetti di stima del Lotto 5* )

7.

**P.E. n. 4/1977 del 21/04/1977:** Progetto di autorimessa da erigersi nel Comune di Monte Colombo frazione di San Savino, richiedenti XXXXX. ( *si precisa che tale progetto fa riferimento ad un altro immobile principale ma essendo poi successivamente ampliato fino ad oggi ove sopra di esso vi ricadono i subalterni oggetto di suddetta esecuzione – Sub. 19 – 20 – 33 – 42 - 44 oggetti di stima del Lotto 5* )



**P.E. n. 11/1982 del 22/04/1982:** Progetto per la costruzione di sottotetto, richiedente XXXXX

**P.E. n. 37/1987 del 29/08/1987 prot. n. 3453:** Progetto di opere interne Art. 26 della Legge del 28/02/1985 n. 47, richiedente XXXXX (*si precisa che tale Progetto fa riferimento alla ristrutturazione dei attuali Subb. 19 – 20 – 33 – 42 e 4*

*4 ma vengono anche riportati gli stati di fatto degli attuali Sub. 17 – 18 e 32 oggetti di stima del Lotto 3)*

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 236 - Concessione in Sanatoria n. 160 del 11/04/1992:** Sanatoria relativa ad opere relative cambio di destinazione ai piani e ampliamento e modifiche al fabbricato, richiedente XXXXX

**P.E. n. 5/2000 del 18/04/2000:** Progetto per la costruzione di scaletta esterna a fabbricato adibito ad uso di ristorante, sito nel Comune di Monte Colombo, richiedenti S XXXXX

Descrizione **Ristorante ( sub. 19 )** di cui al punto **A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra accessibile mediante gradini esterne e terrazzo di pertinenza, ingresso si affaccia su ampia zona adibita a bar, con bancone di servizio, anti w.c. e n. 2 piccoli w.c., oltre a questa zona vi sono la zona ristorante e la cucina, con piccola dispensa di supporto e una porzione di anti w.c. frazionata con un altro subalterno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145.41**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 19 Piano T Categoria D/2, Rendita € 2.140,00;

*(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/I*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Scale esterne p.t.	Sup. reale lorda	2,47	0,50	1,23
Terrazzo p.t.	Sup. reale lorda	23,51	0,50	11,75
Zona Bar p.t.	Sup. reale lorda	63,03	1,00	63,03
Dispensa p.i.	Sup. reale lorda	6,70	1,00	6,70
Anti w.c. parziale p.t.	Sup. reale lorda	0,65	1,00	0,65
Zona cucina parziale p.t.	Sup. reale lorda	21,51	1,00	21,51
Zona ristorante parziale p.t.	Sup. reale lorda	33,49	1,00	33,49
Anti w.c. ( zona bar ) p.t.	Sup. reale lorda	3,34	1,00	3,34
W.c. ( zona bar ) p.t.	Sup. reale lorda	1,87	1,00	1,87

W.c. ( zona bar ) p.t.	Sup. reale lorda	1,84	1,00	1,84
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>158,41</b>		<b>145,41</b>

Descrizione **Ristorante ( sub. 20 )** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, porzione di zona adibita a ristorante, porzione adibita a cucina e porzione di anti w.c. ( in completamento con quanto descritto al Sub. 19 ) e porzione di w.c.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,20**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 20 Categoria Piano T D/2, Rendita € 464,00;

*(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/1*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zona ristorante parziale p.t.	Sup. reale lorda	16,95	1,00	16,95
Zona cucina parziale p.t.	Sup. reale lorda	10,03	1,00	10,03
Anti w.c. parziale p.t.	Sup. reale lorda	2,53	1,00	2,53
W.c. parziale p.t.	Sup. reale lorda	0,69	1,00	0,69
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>30,20</b>		<b>30,20</b>

Descrizione **Ristorante ( sub. 33 )** di cui al punto **C**

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di Mercuri Maria Emanuela e proprietà per la quota di 3/36 da parte di Mercuri Pierpaolo di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, porzione di zona adibita a ristorante, porzione adibita a cucina e porzione di anti w.c. ( in completamento con quanto descritto al Sub. 19 e Sub. 20 – punti A e B ) e porzione di w.c.

luppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14,95**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 33 Piano T Categoria D/2, Rendita € 192,00;

*(\*) Attualmente è ad uso ristorante non in attività, si precisa che per tale classificazione la categoria catastale per i ristoranti è la Categoria C/1*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zona ristorante parziale p.t.	Sup. reale lorda	8,37	1,00	8,37
Zona cucina parziale p.t.	Sup. reale lorda	5,01	1,00	5,01
W.c. parziale p.t.	Sup. reale lorda	1,57	1,00	1,57
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>14,95</b>		<b>14,95</b>

**Descrizione Negozio ( sub. 42 ) di cui al punto D**

Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 di bene personale da parte di XXXXX di attuale porzione di negozio ( è adibito a servizi di ristorante ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra piccola porzione di “sala mostra” in funzione e servizio di attuale ristorante non in funzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 42 Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 1 mq. Rendita € 18,44;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
“Sala Mostra” p.t.	Sup. reale lorda	1,00	1,00	1,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

**Descrizione Negozio ( sub. 44 ) di cui al punto E**

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX di attuale ristorante ( è classificato come Albergo ) sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1403.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano terra piccola porzione di “sala mostra” in funzione e servizio di attuale ristorante non in funzione

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 44 Piano T Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 1 mq. Rendita € 18,44;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
“Sala Mostra” p.t.	Sup. reale lorda	1,00	1,00	1,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L’immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l’immobile di riferimento rientra nella sottozona DI – Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento, nello specifico Art. n. 37 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche

strutturali:

*Strutture* materiale: cemento armato condizioni: buone.

*Verticali*

*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: discrete.

Componenti

edilizie

costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro camera, protezione: condizioni: sufficiente..

*Infissi interni:* tipologia: porta ad anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

*Pavim. Interna:* tipologia: pavimento in piastrelle, materiale: gres, condizioni buone

*Pavim. Esterna:* tipologia: pavimento in piastrelle, materiale: gres per esterni, condizioni: discrete

*Elettrico:* Tipologia: sottotraccia  
condizioni: in funzione

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: non in funzione  
alimentazione: caldaia

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 600,00 al metro quadrato per Sub. 19 – 20 – 33 ( come spiegato nei primi punti della suddetta perizia ) e un valore di € 500,00 al metro quadro ai per i Sub. 42 – 44 ( come spiegato nei primi punti della suddetta perizia ).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo – Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>A</b>	<b>Ristorante Sub. 19</b>	145,41	€ 600,00	<b>€ 87.246,00</b>
	<b>Ristorante Sub. 20</b>	30,20	€ 600,00	<b>€ 18.120,00</b>
	<b>Ristorante Sub. 33</b>	14,95	€ 600,00	<b>8.970,00</b>
<b>B</b>	<b>Negozio Sub. 42</b>	1,00	€ 500,00	<b>€ 500,00</b>
	<b>Negozio Sub. 44</b>	1,00	€ 500,00	<b>€ 500,00</b>
	<b>Totale</b>	90,08		<b>€ 115.336,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € **115.336,00**

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica € **8.000,00**

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...): € **10.733,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **96.600,00**

**Relativamente per il Sub. 19**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/18: € **16.100,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/18: € **16.100,00**

**Relativamente per il Sub. 20**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **16.100,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **16.100,00**

**Relativamente per il Sub. 33**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **8.050,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **8.050,00**

**Relativamente per il Sub. 42**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **16.100,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **6.100,00**

**Relativamente per il Sub. 44**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **8.050,00**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **8.050,00**

La presente relazione si compone di 15 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

24. Documentazione fotografica
25. Documentazione catastale
26. Stato di fatto
27. Certificazione Energetica
28. Autorizzazioni edilizie
29. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Montecolombo – Frazione di San Savino, Via Romagna n. 297**  
**Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 1/2 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Romagna n. 297.  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, accessibile mediante cortile privato al piano terra, ingresso su cucina, soggiorno pranzo asservito da piccolo balconcino, vi è una piccola scala nella zona del soggiorno che porta al piano interrato ove vi è un piccolo w.c. di servizio. Sempre la piano terra vi è la scala di collegamento per il piano primo, composto disimpegno, da due camere da letto asservite ognuna da piccolo balconcino e bagno, la stessa rampa di scale collega anche il piano sottotetto ove vi è piccolo ripostiglio ( il quale attualmente è adibito ad funzioni di w.c. ) e anche lo stesso ampio spazio del sottotetto ora è adibito a camera da letto. Il tutto asservito da un terrazzo con piccolo ripostiglio incassato nella stessa struttura del fabbricato che al cui interno è stata installata/montata la caldaia.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **142,79**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 1514 Sub.1 Piano S1 – T – 1 – 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 125 mq. Rendita € 367,98;

- B.** Proprietà per la quota di 1/2 da parte di Mercuri Pierpaolo di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Romagna n. 297  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa esterna comune, è costituita da autorimessa.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,95**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 1514 Sub.2 Piano S1 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 35 mq.  
Rendita € 106,65;

Confini:

Lato Nord confina con la Particella 1513;  
Lato Est confina con le Particelle 1515, 1516;  
Lato Sud confina con le Particella 280;  
Lato Ovest confina con le Particella 273;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, da parte XXXXX



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo–Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente;
- Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );
- Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 08/03/2023 gli immobili risultavano essere occupati dal debito e dai suoi famigliari:

XXXXX,

XXXXX,

XXXXX,

XXXXX

## 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:

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX, e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BERENICE SPV S.R.L.** con sede in Milano, Cod. Fisc. 10003140968, contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 07/01/2022, con rep. n. 4899/2021, trascritto a Rimini in data 12/04/2022 al reg. generale n. 5564 e reg. particolare n. 3750.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

**Costituzione di fondo patrimoniale** derivante da atto tra vivi a favore di XXXXX e XXXXX contro XXXXX e XXXXX a firma del Notaio Menale Rosa di Rimini in data 29/03/2013, con rep. n. 209363/20644, trascritto a Rimini in data 03/04/2013 al reg. generale n. 4881 e reg. particolare n. 2898.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.388,00 di cui € 988,00 per diritti e imposte € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120,000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 988,00
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00	-	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.388,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 1 Appartamento:

Al piano interrato ove vi è il piccolo W.c. di servizio è stata realizzata una piccola rientranza, facendo così diminuire la superficie del detto W.c. Al piano terra, vi è un piccolo muretto di arredo tra la cucina e il soggiorno. Inoltre la piccola finestra che si affaccia nello stesso lato del balcone è stata “tamponata” dall’attuale camino – arredo presente. Si consiglia la valutazione dell’apertura in quanto deve essere anche verificati i rapporti di illuminazione / aerazione come da normativa vigente, oltre che anare tale difformità.

Al piano primo, il muro della camera grande è stato sagomato mentre nel progetto e nel catasto risulta avere un angolo retto.

Infine al piano sottotetto, la distribuzione degli spazi è stata totalmente cambiata, nell’ampio spazio dello stesso sottotetto vi è una camera da letto munita di riscaldamento, come il piccolo ripostiglio, il quale è stato trasformato in piccolo w.c., si consiglia il suo smontaggio. La porta del vano caldaia, esternamente al detto fabbricato risulterebbe traslata rispetto a quanto depositato nel progetto in Comune.

Si consiglia inoltre di smontare la camera da letto in quanto il vano non è adibito a tale funzionalità

Pratica in Sanatoria ( compreso di oneri ) € 6.000,00

Eventuale Aggiornamento Abitabilità € 1.500,00

Smontaggio Bagno ( con smaltimento materiale di risulta: € 2.000,00

Oneri Totali. € 9.500,00

Sub. 2 Garage:

Una parte dello stesso garage “sporge” nel piccolo w.c. di servizio sopra descritto al Sub. 1, inoltre tale modifica ha comportato all’argomento della stessa accesso al garage, risultano più grande rispetto a quanto dichiarato e presentato nel progetto in Comune.

Si consiglia, di presentare pratica in Sanatoria per tali difformità

Pratica in Sanatoria ( oneri compresi ): € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 1

Diversa rappresentazione grafica della planimetria, inoltre sia nel progetto e nel rilievo è presente un lucernaio, in quale nella planimetria catastale non è stato rappresentato.

Si consiglia la presentazione di una variazione catastale.

Oneri Totali ( compresi diritti ): € 500,00

Sub. 2

Apertura maggiore rispetto a quanto rilevato e perimetro interno diverso.

Si consiglia la presentazione di una variazione catastale.

Oneri Totali ( compresi diritti ): € 500,00

**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
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

**Proprietà per la quota di 500/1000 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 500/1000 da parte di XXXXX

**(N.B.)\* In neretto i soli eseguiti di riferimento alla procedura**

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXX e XXXXX risultano proprietari ultra ventennali;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 11/94 del 07/04/1994:** Progetto per la costruzione di un fabbricato adibito ad uso civile abitazione da erigersi all'interno della lottizzazione in Località San Savino, Comune di Monte Colombo, richiedente XXXXX

**P.E. Variante in corso d'opera del Progetto n. 11/94 del 07/04/1994:** Progetto di Variante in corso d'opera al fabbricato sito in Monte Colombo, Località San Savino, richiedente S XXXXX

**Descrizione Appartamento ( sub. 1 ) di cui al punto A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/2 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Romagna n. 297.  
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, accessibile mediante cortile privato al piano terra, ingresso su cucina, soggiorno pranzo asservito da piccolo balconcino, vi è una piccola scala nella zona del soggiorno che porta al piano interrato ove vi è un piccolo w.c. di servizio. Sempre la piano terra vi è la scala di collegamento per il piano primo, composto disimpegno, da due camere da letto asservite ognuna da piccolo balconcino e bagno, la stessa rampa di scale collega anche il piano sottotetto ove vi è piccolo ripostiglio ( il quale attualmente è adibito ad funzioni di w.c. ) e anche lo stesso ampio spazio del sottotetto ora è adibito a camera da letto. Il tutto asservito da un terrazzo con piccolo ripostiglio incassato nella stessa struttura del fabbricato che al cui interno è stata installata/montata la caldaia.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **142,79**;  
Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 1514 Sub.1 Piano S1 – T – 1 – 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 125 mq. Rendita € 367,98;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Esecuzione Forzata N.007/2023  
BERENICE SPV S.R.L. contro XXXXX

Corte Esterna p.t.	Sup. reale lorda	71,80	0,10	7,18
Ingresso – Cucina p.t.\	Sup. reale lorda	20,79	1,00	20,79
Soggiorno – Pranzo p.t.	Sup. reale lorda	17,90	1,00	17,90
Balcone p.t.	Sup. reale lorda	4,14	0,50	2,20
Scala interna p.t.	Sup. reale lorda	4,54	1,00	4,54
W.c. p. int.	Sup. reale lorda	5,34	1,00	5,34
Dis. p. int.	Sup. reale lorda	3,42	0,50	1,71
Scala interna p. int.	Sup. reale lorda	2,68	0,50	1,34
Camera grande p. 1	Sup. reale lorda	19,06	1,00	19,06
Balcone p. 1	Sup. reale lorda	4,27	0,50	2,13
Camera piccola	Sup. reale lorda	11,29	1,00	11,29
Balcone p. 1	Sup. reale lorda	6,63	0,50	3,31
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,41	1,00	3,41
Bagno	Sup. reale lorda	6,85	1,00	6,85
Scala interna p. 1	Sup. reale lorda	4,24	1,00	4,24
Sottotetto ( camera ) p. 2	Sup. reale lorda	20,21	0,80	16,17
Ripostiglio ( bagno ) p.2	Sup. reale lorda	6,20	0,80	4,96
Scala interna p. 2	Sup. reale lorda	3,84	1,00	3,84
Terrazzo p.2	Sup. reale lorda	9,06	0,50	4,53
Ripostiglio – vano caldaia p.2	Sup. reale lorda	6,66	0,30	2,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>232,33</b>		<b>142,79</b>

Descrizione **Appartamento ( sub. 2 )** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 1/2 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Romagna n. 297.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa esterna comune, è costituita da autorimessa.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,95**;

Foglio 2 Particella 1514 Sub.2 Piano S1 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 35 mq.  
Rendita € 106,65;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa p. int.	Sup. reale lorda	39,90	0,50	19,95
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>39,90</b>		<b>19,95</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona CI – Zone in piani attuativi vigenti, nello specifico Art. n. 33 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento armato e muratura condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: tetto a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: porta ad una anta, materiale: legno, condizione: buone  
*Pavim. Interna:* tipologia. Piastrelle, materiale: condizione discrete  
*Pavim. Esterna:* tipologia e materiale: piastrelle per esterni, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: in funzione,

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: in funzione  
alimentazione: caldaia

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.100,00 al metro quadrato

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montegrolfo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	142,79	€ 1.100,00	€ 157.069,00
B	Autorimessa	19,95	€ 1.100,00	€ 21.945,00
	<b>Totale</b>	162,74		€ 179.014,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 179.014,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica € 13.500,00

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...): € 16.551,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.900,00

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/2: € 74.450,00

La presente relazione si compone di 7 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

30. Documentazione fotografica
31. Documentazione catastale
32. Certificazione Energetica
33. Autorizzazioni edilizie
34. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni

**Beni in Comune di Montecolombo – Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da unità immobiliare ( piccola porzione ) che si sviluppa al piano terra, di zona adibita ad ufficio con piccolo w.c. e ampia porzione di laboratorio, inoltre dello stesso subalterno fa parte una porzione di tettoia esterna costituita da materiale eternit. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193,63**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 23 Categoria C/3 Piano T Classe 2, Consistenza mq. 169  
Rendita € 493,63;

- B.** Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, di laboratorio che sarebbe il proseguimento del Sub. 23 e ampio magazzino.

Tutto l'intero Sub. è stato oggetto di incendio e quindi impossibilitato il suo rilevamento, inoltre parte del tetto dello stesso capanno ( tutto interamente in eternit ) è crollato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **207,97**; (\*)

**(\*)Per motivi di incendio e di manto di copertura crollato non è stato possibile eseguire nessun rilievo e per tanto vengono indicate nella tabella di calcolo le superficie catastale dichiarate. Sono state aggiunte la porzione di tettoia esterna.**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 35 Categoria C/3, Piano T Classe 2, Consistenza mq. 178  
Rendita € 496,68;



- C. Proprietà per la quota di 1/3 bene personale da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da area urbana esterna NON rilevata in quanto fa parte di un accesso comune a tutti i sub. inoltre su di essa è stato costruito un cancello carrabile senza titolo edilizio. Oltre a tale situazione tale particella comunica/confina con altra particella detta Particella 260 la quale non fa parte della suddetta procedura.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **4,36**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 202 Categoria F/1 Piano T

- D. Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto area urbana, nonché spazio di manovra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **172,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 1668 Categoria F/1 Piano T Consistenza mq. 172

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

Confini:

Lato Nord confina con le Particelle 167;

Lato Est confina con la Strada Via Roma;

Lato Sud confina con la Particella 151;

Lato Ovest confina con la Particella 20;

#### **REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni, da parte XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/6 bene personale dei beni, da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Atto di Divisione del 15/12/2011 a firma del Dott. Notaio Rosa Menale – Repertorio n. 208332- Nota presentata con Mod. Unico n. 239.7/2012 Rep. PI di Rimini in atti dal 10/01/2012 – **relativo al Sub. 23**

Ad oggi in forza di Demolizione Parziale del 02/01/2019 Pratica n. RN0000127 in atti dal 03/01/2019 – Demolizione Parziale ( n. 13.1/2019 ) – **relativo al Sub. 28 Graffato con Particella 193 Sub. 2**

Proprietà per la quota di 3/36, da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 3/36, da parte di XXXXX,

Ad oggi in forza di Denuncia di Successione del 24/10/2006 – Volume 139 n. 41 registrata in data 08/10/2008 – Den. Modificata Successione Mercuri Primo Voltura n. 5024.1/2008 – Pratica n. RN0147578 – **relativo al Sub. 35**

Proprietà per la quota di 1/3, in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX,

Proprietà per la quota di 1/3, in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX

Ad oggi in forza di Atto di Compravendita del 04/02/2014 a firma del Dott. Notaio Rosa Menale – Repertorio n. 209792 - Nota presentata con Mod. Unico n. 1520.1/2014 Rep. PI di Rimini in atti dal 06/02/2014 – **relativo al Foglio 2 Particella 202 e Particella 1668 – Area Urbana**

***N.B. Vi sono altri comproprietari per il suddetto subalterno ma non inseriti in quanto non eseguiti nella procedura***

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Zona Centrale della Frazione di San Savino, Comune di Montescudo–Montecolombo, frazione di passaggio tra lo stesso comune di frazione e quello di Coriano;
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il Comune di Montescudo–Montecolombo, il lago di Monte Colombo e il Comune di San Clemente
- Collegamenti pubblici : Autobus ( 20 );
- Servizi della zona: Negozi (scarso), Farmacie (sufficiente), Supermercati (sufficiente), Ristoranti (sufficienti);

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 07/11/2023 gli immobili risultavano essere occupati dall'esecutato.

## **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:

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

#### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede in Rimini, Cod. Fisc. 00205680408 contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini (RN) in data 08/06/2015, Rep. n. 1283/2015, trascritta il 10/07/2015, al reg. generale 8483 e reg. particolare 1556;  
Importo capitale: € 87.848,44  
Importo ipoteca: € 120.000,00

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.388,00 di cui € 988,00 per diritti e imposte € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 988,00
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00	-	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.388,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 29.11.2023

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate:

Sub. 23 Ufficio – Porzione di Laboratorio:

Tra il progetto presentato e il rilievo eseguito le dimensioni, quote dell'ufficio, della porzione di laboratorio e del piccolo servizio w.c. rientrano nella tolleranza delle normative vigenti. Oltre al progetto agli atti n. 17 del 2015 nel quale non si evidenzia però la realizzazione dello stesso locale adibito ad ufficio e il piccolo w.c., si presume che non vi sia titolo edilizi. Inoltre vi sono anche delle scale di collegamento con il piano interrato ( altra ditta e soggetta ad altra Esecuzione Immobiliare ( R.G.E. 118/2020 ). Si consiglia la chiusura sua chiusura mediante pratica edilizia.

All'interno dello stesso subalterno, vi anche una porzione di tettoia interamente di materiale in eternit, si consiglia il suo smaltimento con tutte le prescrizione e pratiche necessarie.

Sub. 35 Ufficio – Porzione di Laboratorio:

Impossibile il rilievo in quanto il tetto interamente in materiale in eternit è crollato causa anche incendio che ha distrutto il detto subalterno.

Esternamente vi è anche una porzione di tettoia più ampia ( continuità stessa del Sub. 23 )

Si consiglia per l'eterni il suo smaltimento con tutte le prescrizione e pratiche necessarie

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri ) € 6.00,00

Aggiornamento Abitabilità: € 2.000

Totale Oneri: € 8.000,00

**Compresi per entrambi i Sub. 23 e 35**

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Montescudo-Montecolombo.*

*Si consiglia anche di contattare ditta specializzata per lo smaltimento dell'eternit, la quale previo preciso preventivo specificherà costi, oneri e procedure per la presentazioni delle suddette pratiche, inoltre il manto di copertura dovrà essere ripristinato e/o rifatto con materiali conformi per gli standard della tipologia del fabbricato.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto le difformità riscontrate non modificano le rendite catastali.

#### 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
Spese condominiali scadute per'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

*Relativamente al sub.23*

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 1/6 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 1/8 da parte di XXXXX

*Relativamente al sub.35*

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX**

**Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX**

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 4/36 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 6/36 da parte di XXXXX

Proprietà per la quota di 9/36 da parte di XXXXX

*Relativamente alla part. 202 e alla part. 1668*  
Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX

**Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX**

**Proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX**

## **6.2 Precedenti proprietari:**

*Relativamente al sub.23*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 1/27), XXXXX (per la quota di 2/9), XXXXX (per la quota di 1/18) e XXXXX (per la quota di 1/18) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Divisione** del 15/12/2011, trascritto il 10/01/2012, con rep. 208332/19970, registro generale n. 334, registro particolare n. 239 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 3/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 1/27) a firma del Notaio Menale Rosa con sede in Rimini (RN);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27) e XXXXX (per la quota di 3/27);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 2/27), XXXXX (per la quota di 9/27), XXXXX (per la quota di 3/27). (*Rettifica voltura 55664/2006*);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 07/01/2006, trascritto il 16/05/2006, con rep. 53/87 contro XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3), XXXXX (per la quota di 1/3);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Cancellazione Ris. 1 per sconfinamento** del 17/09/2004, trascritto il 18/12/2004, Voltura n. 6540.1/2004 contro XXXXX (per la quota di 1/2), XXXXX (per la quota di 1/2);

*Relativamente al sub.35*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 09/02/2008, trascritto il 06/07/2009, con rep. 41/139, reg. generale 11625, reg. particolare 6955 contro Mercuri Alessandro (per la quota di 1/18), Mercuri Cinzia (per la quota di 1/18), Mercuri Maria Carmen (per la quota di 3/18), **Mercuri Maria Emanuela** (per la quota di 3/18), Mercuri Omar (per la quota di 1/18), **Mercuri PierPaolo** (per la quota di 3/18) e Tosto Incoronata (per la quota di 6/18);

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite **Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di successione** del 23/10/2007, trascritto il 17/02/2009, con rep. 3/119, reg. generale 2429, reg. particolare 1391 contro Mercuri Primo (per la quota di 1/2) e Mercuri Marcello (per la quota di 1/2);

*Relativamente alla part. 202 e alla part. 1668*

I precedenti proprietari ottennero la proprietà tramite atto di **Compravendita** del 04/02/2014, trascritto il 03/04/2014, Repertorio n. 209792/20957, reg. generale n. 2002, reg. particolare n. 1520 contro Fondazione Giovanni Maria Fabbri con sede in San Savino di Monte Colombo, cod. fisc. 00499920403 a firma del Notaio Menale Rosa di Rimini (RN);

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 7/1968 del 15/05/1968:** Progetto per la costruzione di edificio artigianale in San Savino di Monte Colombo, richiedente XXXXX.

**P.E. n. 25/1975 del 01/07/1976:** Progetto per la sistemazione e riparazione con modifica della copertura ad un capannone ad uso artigianale sito in Località San Savino, richiedenti XXXXX

**P.E. n. 4/1977 del 21/04/1977:** Progetto di autorimessa da erigersi nel Comune di Monte Colombo frazione di San Savino, richiedenti Mercuri Primo e Marcello. Progetto per la costruzione di edificio artigianale in San Savino di Monte Colombo, richiedente XXXXX.

**P.E. n. 11/1982 del 22/04/1982:** Progetto per la costruzione di sottotetto, richiedente XXXXX

**P.E. n. 17/2005 del 17/06/2005 prot. n. 4091:** Progetto per adeguamento all'abbattimento delle barriere architettoniche, richiedente XXXXX

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 160 - Concessione in Sanatoria n. 160 del 11/04/1992:** Sanatoria relativa ad opere relativa a cambio di destinazione ai piani, ampliamento e modifica al fabbricato, richiedenti XXXXX.

**Condono Edilizio L. 47/85 – Reg. n. 236 - Concessione in Sanatoria n. 16/90 del 12/02/1992:** Sanatoria relativa ad opere relativa ad ampliamento cambio di destinazione ai piani, modifiche, richiedenti XXXXX

Descrizione **Ufficio e Laboratorio ( porzione ) - ( sub. 23 )** di cui al punto **A**

- A.** Proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/6 bene personale da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da unità immobiliare ( piccola porzione ) che si sviluppa al piano terra, di zona adibita ad ufficio con piccolo w.c. e ampia porzione di laboratorio, inoltre dello stesso subalterno fa parte una porzione di tettoia esterna costituita da materiale eternit. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193,63**;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 23 Categoria C/3 Piano T Classe 2, Consistenza mq. 169

Rendita € 493,63;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Tettoia esterna ( porzione ) p.t.	Sup. reale lorda	22,36	0,50	11,18
Ufficio p.t.	Sup. reale lorda	23,41	1,00	23,41
Laboratorio ( porzione ) p.t.	Sup. reale lorda	156,82	1,00	156,82
W.c. p.t.	Sup. reale lorda	2,22	1,00	2,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>204,81</b>		<b>193,63</b>

Descrizione **Magazzino e Laboratorio ( porzione ) - ( sub. 35 )** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 3/36 da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da unità immobiliare ( porzione ) che si sviluppa al piano terra, di laboratorio che sarebbe il proseguimento del Sub. 23 e ampio magazzino.

Tutto l'intero Sub. è stato oggetto di incendio e quindi impossibilitato il suo rilevamento, inoltre parte del tetto dello stesso capanno ( tutto interamente in eternit ) è crollato

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **207,97**;

**(\*)Per motivi di incendio e di manto di copertura crollato non è stato possibile eseguire nessun rilievo e per tanto vengono indicate nella tabella di calcolo le superficie catastale dichiarate. Sono state aggiunte la porzione di tettoia esterna.**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 167 Sub. 35 Categoria C/3, Piano T Classe 2, Consistenza mq. 178

Rendita € 496,68;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino e Laboratorio ( porzione ) p.t.	Sup. reale lorda	178,00	1,00	178,00
Tettoia esterna ( porzione ) p.t.	Sup. reale lorda	59,95	0,50	29,97
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>237,95</b>		<b>207,97</b>



**Descrizione Area Urbana - ( Particella 202 ) di cui al punto C**

Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto da area urbana esterna NON rilevata in quanto fa parte di un accesso comune a tutti i sub. inoltre su di essa è stato costruito un cancello carrabile senza titolo edilizio. Oltre a tale situazione tale particella comunica/confina con altra particella detta Particella 260 la quale non fa parte della suddetta procedura.

Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 202 Categoria F/1; Piano T

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 202	Sup. reale lorda		1,00	
	<b>Sup. reale lorda</b>			

**Descrizione Area Urbana - ( Particella 1668 ) di cui al punto D**

Proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX e proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, da parte di XXXXX di appartamento sito nel Comune di Montecolombo, Frazione di San Savino, Via Roma n. 1397.

Composto area urbana, nonché spazio di manovra.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **172**;

Identificato al catasto fabbricati:  
Foglio 2 Particella 202 Categoria F/1 Piano T Consistenza mq. 172;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 1668	Sup. reale lorda	172	0,10	1,72
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>172</b>		<b>1,72</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Montescudo – Montecolombo è il *PIANO REGOLATORE GENERALE ( P.R.G. )*

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come *Tav. 37 – Zonizzazione – San Savino, l'immobile di riferimento rientra nella sottozona DI – Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento, nello specifico Art. n. 37 delle Norme di Piano*

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento armato, condizioni: scarse  
*Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: eternit, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse  
*Pavim. Interna:* tipologia: piastrelle, materiale: gres, condizioni: scarse  
*Pavim. Esterna:* materiale: asfalto, condizioni sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: sufficienti

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: sufficienti  
alimentazione: ---

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 440,00 ed € 620,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 200,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montegrolfo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Sub. 23	193,63	€ 200,00	€ 38.726,00
B	Sub. 35	207,97(*)	€ 200,00	€ 41.594,00
C	Particella 202	---	€ ---	€ ---
D	Particella 1668	1,72	€ 200,00	€ 344,00
	<b>Totale</b>	4,36		<b>€ 80.664,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € **80.664,00**

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica € **8.000,00**

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...): € **7.266,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **65.300,00**

##### Relativamente per il Sub. 23

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **10.883,33**

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 1/6: € **10.883,33**

##### Relativamente per il Sub. 35

XXXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **5.441,66**

XXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **5.441,66**

##### Relativamente per alla Particella 1668

XXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **5.441,66**

XXXX:

Valore della quota pignorata di proprietà per 3/36: € **5.441,66**

La presente relazione si compone di 11 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

35. Documentazione fotografica
36. Documentazione catastale
37. Stato di fatto
38. Certificazione Energetica
39. Autorizzazioni edilizie
40. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/06/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni