

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 000009/20

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1
telefono: 0541371323
cellulare: 3471395501
fax: 0541371323
email: lucasaccinto@hotmail.com

**Beni in San Giovanni in Marignano Via Fermi n. 19-19/A-21
Lotto Unico****1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 1/1 di n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 1 unità immobiliare ad uso autorimessa in edificio plurifamiliare siti in San Giovanni in Marignano/RN, Via Enrico Fermi 19 – 19/a - 21.

Abitazione situata al piano terra composta da ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno (al momento del sopralluogo adibito ed utilizzato a camera, disimpegno, bagno. Sviluppa una **superficie lorda complessiva di mq. 82,35.**

Abitazione situata su tre livelli; al piano terra composto da scala di collegamento con i piani superiori; al piano primo, accessibile tramite scala esterna, composto da ingresso, soggiorno, cucina disimpegno, tre camere, un bagno, quattro balconi; al piano sottotetto, accessibile tramite scala interna che collega tutti i piani, composta da tre stanze, due ripostigli ed un bagno. Sviluppa una **superficie lorda complessiva di mq. 113,46 oltre a mq. 87,17 di sottotetto, mq. 19,04 di balconi.**

Autorimessa al piano terra. Sviluppa una **superficie lorda complessiva di mq. 23,75.**

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 2 mappale 612 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 83, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 83, posto al piano T, - rendita: €264,43.

Coerenze: Subalterni 3-6-7-9-10-11, salvo altri.

- fabbricati: foglio 2 mappale 612 subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq. 204, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 196, posto ai piani T-1-2, - rendita: €694,12.

Coerenze: Subalterni 6-7-8-10-11, salvo altri.

- fabbricati: foglio 2 mappale 612 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 19 posto al piano T, - rendita: €47,10.

Coerenze: Subalterni 6-7-8-9-10-11, salvo altri.

Costituiscono parti comuni delle suddette unità immobiliari la corte esterna (subalterno 11) ed il vano centrale termica realizzato in ampliamento sulla corte comune (subalterno 10).

Si precisa che:

- come da autorizzazione del G.E. del 04.03.2022 si proceduto all'aggiornamento catastale degli immobili sopra indicati;
- le abitazioni di cui ai subalterni 8-9 derivano dai subalterni 1-2 e dalla centrale termica comune (senza subalterno);
- le opere interne realizzate, volte all'accorpamento degli accessori al piano terra dell'appartamento ex sub. 2 con l'appartamento ex sub. 1 (come meglio specificato al paragrafo 4.3.1), che hanno portato allo stato di fatto rilevato e come rilevabile nelle planimetrie catastali aggiornate, **non sono conformi alla normativa urbanistico edilizia;**
- ai fini del rispetto della normativa urbanistico-edilizia, lo stato legittimo è quello risultante dalle planimetrie catastali ex subb. 1-2, che si allegano al numero 2.

Relativamente al sub. 8, è presente **Attestato di Prestazione Energetica n. 00270-061106-2015** redatto dall'Ing. Mauro Montagna in data 18.06.2015 certifica l'immobile in classe "F" (v. allegato 5) referito all'ex. Subalterno sub. 1; tenuto conto delle modifiche di superficie e distributive della suddetta unità immobiliare, andrà redatto nuovo **Attestato di Prestazione Energetica**, per il quale si chiede autorizzazione al G.E. a procedere alla relazione.

Relativamente al sub. 9, l'**Attestato di Prestazione Energetica** è in fase di redazione da parte dello scrivente.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di Mappa, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 3), dalla quale risulta ulteriore trascrizione del 21.01.2020 reg. part. 453.

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L’esecutato xxxxxx xxxxxx risulta essere deceduto il 03.05.2019.

L’esecutata xxxxxx xxxxxx risulta essere vedova, a seguito di morte del coniuge xxxxxx xxxxxx, avvenuta il 03.05.2019 (estratti di nascita, di matrimonio e certificato di morte Sig. xxxxxx sono allegati al numero 5).

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobile situato in frazione Torconca, nelle immediate vicinanze della zona centrale dell’adiacente Comune di Cattolica.

Punti di interesse nelle vicinanze: centro di Cattolica, spiaggia di Cattolica.

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale.
Centri limitrofi: Cattolica, Misano Adriatico.

Collegamenti pubblici: In prossimità è presente casello autostradale Cattolica – San Giovanni in Marignano (1 km circa) stazione ferroviaria Cattolica (1,5 km circa) ed aeroporto di Rimini (10 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

Relativamente all’abitazione di cui al sub. 8, l’immobile è occupato dai Sigg.ri xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, relativamente alla parte di abitazione di cui all’ex. Subalterno 1 **senza titolo** mentre per la parte di abitazione di cui all’ex. Subalterno 2 (accessori al piano terra) in forza di contratto di comodato gratuito stipulato il 23.06.2016 con decorrenza dal 07.06.2016 al 06.06.2017 salvo proroga tacita se non interviene disdetta.

Relativamente all’abitazione di cui al sub. 9, l’immobile, che come specificato al paragrafo 1 è situato su più livelli, **al piano primo** è occupato dall’esecutata, **al piano sottotetto** è occupato dai Sigg.ri xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xxxx) il xx.xx.xxxx in forza di contratto di comodato gratuito stipulato in data 10.11.2017 con decorrenza dal 13.11.2017 al 12.11.2018 salvo proroga tacita se non interviene disdetta.

Relativamente all’autorimessa di cui al sub. 3, l’immobile è occupato dall’esecutata.

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: **Nessuna**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx (ora xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx) contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Giovanni Leone in data 21/01/2003 ai nn. 58310/7358, trascritto a Rimini in data 24/01/2003 Reg. Part. 215.

importo ipoteca: € 1.220.000,00

importo capitale: € 610.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 16/01/2020 al n. 54 trascritto a Rimini in data 27/01/2020 Reg. Part. 644.

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx

xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 19/04/2022 al n. 1113 trascritto a Rimini in data 04/05/2022 Reg. Part. 4603.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx – xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Rimini del 07.11.2019 Rep. 65 trascritto a Rimini il 21.01.2020 Reg. Part. 453.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* /

4.2.5. Per la cancellazione delle formalità sopra indicate (ad esclusione della sentenza di cui al paragrafo 4.2.3) è prevedibile un costo di € 1.223,00, di cui € 623,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.220.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00
Onorari	N° 3 formalità		€ 200,00	€ 600,00
				€ 1.223,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 28.12.2022 è allegato al numero 3.

Relativamente alla sentenza di fallimento di cui al paragrafo 4.2.3, la stessa può essere cancellata solamente con ordine emesso dal Giudice delegato al fallimento sopra indicato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Immobili non conformi.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. CORTE ESTERNA; Ampliamento del fabbricato al piano terra sul retro (dimensioni in pianta circa ml. 1,40 x 3,20) con conseguente creazione di nuovo vano centrale termica (corrispondente all'attuale sub. 10);
2. AUTORIMESSA SUB. 3 PIANO TERRA, mancata realizzazione di porta esterna di accesso all'autorimessa;
3. ABITAZIONE SUB. 8 PIANO TERRA, Realizzazione di aperture su muri portanti (porta collegamento ed apertura esterna sul fronte) come da D.I.A. n. 1101 Prot. 9013 del 14.09.1999, in assenza di Pratica Sismica;
4. ABITAZIONE SUB. 8 PIANO TERRA, Rimozione muretto divisorio tra ingresso e soggiorno, parziale demolizione tramezzo divisorio del cucinotto e trasformazione di bagno in camera;
5. ABITAZIONE SUB. 8 PARTE PIANO TERRA (ex. Sub. 1 e parti comuni), Trasformazione dei vani bagno, lavanderia e centrale termica, in bagno, disimpegno e ripostiglio mediante demolizione e creazione di pareti divisorie;
6. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO PRIMO, tamponamento, mediante posa di infissi in alluminio e vetro, di loggia d'ingresso all'appartamento del piano primo;
7. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, trasformazione di pensiline in balconi all'altezza del piano sottotetto;
8. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, Trasformazione di n. 1 finestre in porta-finestra sulla facciata laterale;
9. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, Trasformazione di n. 2 finestre in porta-finestra che consentono l'accesso ai balconi realizzati descritti al precedente punto 7;
10. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, Realizzazione lucernario del bagno;
11. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, Demolizione parziale muro a due teste di separazione tra vano sottotetto e vano scala;
12. ABITAZIONE SUB. 9 PARTE PIANO SOTTOTETTO, Creazione nuovo vano mediante realizzazione nuove pareti divisorie.

Si rilevano alcune errate rappresentazioni degli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo (diversa rappresentazione posizionamento e spessore muri interni, mancata rappresentazione finestra sul fronte dell'appartamento sub. 9 al piano primo), che possono ricondursi alle tolleranze di cui all'art. 19bis L.R. 23/2004.

Le difformità di cui ai punti 1-4-5-6-7-9-11-12 non sono sanabili e pertanto dovrà essere effettuata

la remissione in pristino previo eventuale idoneo titolo abilitativo legittimante e nel rispetto della normativa di sicurezza ed antisismica.

La difformità di cui al punto 3, trattandosi di intervento realizzato in assenza di Pratica Sismica, qualora non si potesse ottenere relativa Autorizzazione Sismica in Sanatoria (previe pertanto opportune verifiche strutturali del fabbricato da parte di tecnico abilitato), non è sanabile e pertanto dovrà essere effettuata la remissione in pristino previo eventuale idoneo titolo abilitativo legittimante e nel rispetto della normativa di sicurezza ed antisismica.

Le difformità di cui ai punti 2-8-10 sono sanabili con presentazione di SCIA in Sanatoria ai Sensi della L.R. 23/2004 corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Per maggiore chiarezza rispetto a quanto sopra esposto, si precisa che lo stato legittimo degli immobili corrisponde agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria 789/90 (vedi parte allegato 4) ed alle planimetrie catastali originarie (ex subalterni 1-2 e subalterno 3, vedi parte allegato 2), mentre lo stato di fatto rilevato corrisponde alle planimetrie catastali aggiornate (vedi parte allegato 2).

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che:

- è presente certificato di abitabilità del 12.10.1973 riferito alla pratica 1139;
- la Concessione in Sanatoria L. 47/85 n. 789 del 15.12.1990 costituisce certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 19 L. 47/85, subordinata alla verifica delle disposizioni vigenti in materia di igiene e salubrità degli ambienti, sicurezza statica, prevenzione incendi, prevenzione infortuni, sicurezza impianti (in riferimento alla suddetta verifica non è stata prodotta dall'esecutato documentazione comprovante la sicurezza statica, degli impianti ed il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni);

tenuto conto degli interventi di ripristino che dovranno essere effettuati, successivamente all'esecuzione degli stessi andrà richiesta nuova agibilità previa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le opere di remissione in pristino e relativi permessi e la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità aggiornato, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, verrà applicata una decurtazione percentuale sul valore dell'immobile ricavato al successivo paragrafo 8.1.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale:

Immobili conformi.

I subalterni 1-2 e le difformità sulle parti comuni sono state oggetto di regolarizzazione catastale come disposto dal G.E..

Dall'aggiornamento catastale sono stati creati:

- Abitazioni di cui ai subalterni 8-9 (derivanti dai subalterni 1-2 e da parti comuni senza subalterno a seguito di frazionamento e fusione);
- Centrale termica sub. 10 (derivante da ampliamento su corte comune).
- Corte comune sub. 11 (derivante da attribuzione numero subalterno).

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		/
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00

Non sono stati forniti i costi indicativi di gestione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx proprietaria per 1/2 ed xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx per 1/2 a seguito di morte xxxxxx xxxxxx in data xx.xx.xxxx (dall'aggiornamento ipotecario e catastale effettuato, non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione e/o accettazione di eredità).

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx xx xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx proprietari per 1/2 ciascuno dal 04/02/1977 al 03/05/2019 in forza di atto di divisione Notaio Alvaro Selva del 04/02/1977, Rep. 1901, trascritto a Rimini in data

05/04/1977 al n. 2180 Reg. Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1139/71 Licenza Edilizia 1139 del 10/09/1971 intestata a xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx per costruzione fabbricato.

P.E. Variante a Licenza Edilizia ricevuta dal Comune di San Giovanni in Marignano il 08/11/1972 presentata dai Sigg.ri xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx.

P.E. Abitabilità del 12/10/1973 intestata ai Sigg.ri xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx riferita a pratica edilizia 1139 del 1971.

P.E. n. 789/90 Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 789 del 15/12/1990 intestata al Sig. xxxxxx xxxxxx per cambio destinazione ai piani terra e sottotetto ed opere in tipologia 7.

P.E. n. 1101/99 Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 1101 del 14/09/1999 intestata al Sig. xxxxxx xxxxxx per risanamento conservativo ed opere interne.

Descrizione n. 2 abitazioni ed autorimessa di cui al punto A
--

Proprietà per la quota di 1/1 di n. 2 abitazioni ed autorimessa siti in San Giovanni in Marignano/RN, Via E. Fermi n. 19-19A-21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale – Variante Generale 1995 approvato con Delibera di Giunta Regionale 386 del 25.03.1997, gli immobili ricadono in zona B2, zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature delle frazioni (art. 4.3.3 N.T.A.).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
SUB. 8 ABITAZIONE				
Abitazione	Sup. reale lorda	66,08	1,00	66,08
Parte abitazione ex sub. 2	Sup. reale lorda	11,83	0,50	5,92
TOTALE				Mq. 72,00
SUB. 9 ABITAZIONE				
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	113,46	1,00	113,46
Sottotetto (parte con h > ml. 1,50)	Sup. reale lorda	87,17	0,90	78,45
Balconi	Sup. reale lorda	19,04	0,30	5,71
TOTALE				Mq. 197,62
SUB. 3 AUTORIMESSA				
Autorimessa	Sup. reale lorda	23,75	0,50	11,88
TOTALE				Mq. 11,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: muratura portante; condizioni: discrete.
 Solai: tipologia: solaio misto c.a./laterizio; condizioni: non verificabili.
 Copertura: tipologia: copertura a falde in latero-cemento; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Tipologia: infissi a battente, al piano primo presenti doppi vetri; materiale legno/alluminio e vetro singolo; condizioni sufficienti.
 Infissi interni: tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni discrete.
 Porta d'ingresso: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni sufficienti.
 Pareti esterne: tipologia: muratura in mattoni intonacata e tinteggiata; condizioni discrete.
 Pavim. Esterna balconi: materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
 Pavim. Interna: materiale: ceramica piani terra primo, parquet al sottotetto; condizioni: discrete.
 Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.
 Impianto idrico: sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.
 Impianto riscaldamento: tipologia: centralizzato; sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.
 Impianto condizionamento (*): tipologia: autonomo; sistema di emissione: split a parete.

(*) presente solo nell'abitazione sub. 2.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili

ABITAZIONE SUB. 8

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Ingresso	12,75	Ml. 2,25	E	Sufficienti
Pranzo	13,68	Ml. 2,25	N	Sufficienti
Cucinotto	6,85	Ml. 2,25	N-E	Sufficienti
Camera	16,05	Ml. 2,25	S-E	Sufficienti
Bagno (adibito a camera)	5,76	Ml. 2,25	S	Sufficienti
Bagno (ex sub. 2/ parti com.)	7,28	Ml. 2,25	S	Sufficienti
Disimpegno (ex sub. 2)	2,34	Ml. 2,25	/	Sufficienti
Ripostiglio (ex sub. 2)	2,94	Ml. 2,25	/	Sufficienti

ABITAZIONE SUB. 9

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Ingresso	6,13	Ml. 3,00	N	Sufficienti
Soggiorno	20,41	Ml. 3,00	N	Sufficienti
Cucina	15,34	Ml. 3,00	N-E	Sufficienti
Disimpegno	5,38	Ml. 3,00	/	Sufficienti
Camera 1	7,40	Ml. 3,00	E	Sufficienti
Camera 2	17,49	Ml. 3,00	S-E	Sufficienti
Camera 3	11,65	Ml. 3,00	S	Sufficienti
Bagno	5,56	Ml. 3,00	S	Sufficienti
Balcone 1	6,55	/	N	Sufficienti
Balcone 2	5,91	/	E	Sufficienti
Balcone 3	5,67	/	E	Sufficienti
Balcone 4	3,84	/	S	Sufficienti
Vano scala	7,00	/	/	Sufficienti
Stanza 1 sottotetto	50,21	H var. ml. 2,00 / 3,15	N-E	Buone
Stanza 2 sottotetto	11,04	H var ml. 1,00 / 2,50	S-E	Buone
Stanza 3 sottotetto	15,06	H var ml. 2,00 / 2,50	S	Buone
Ripostiglio 1 sottotetto	6,73	H var ml. 0,60 / 1,00	N	Buone
Ripostiglio 2 sottotetto	2,65	H var ml. 0,60 / 1,20	S-E	Buone
Bagno sottotetto	6,38	H var ml. 0,60 / 1,90	S	Buone

AUTORIMESSA SUB. 3

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Autorimessa	20,80	2,25	N	Sufficienti

PARTI COMUNI

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Corte esterna	170,00	/	/	/

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Si premette che la scelta della formazione di un unico lotto per le unità immobiliari oggetto di pignoramento viene fatta per le peculiari caratteristiche degli immobili, le quali hanno parti comuni e dotazioni impiantistiche che interferiscono tra gli immobili stessi. Nelle valutazioni di seguito esposte si tiene conto delle parti comuni precedentemente descritte al paragrafo 1.1.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quelli di stima.

Il metodo di stima applicato è il metodo MCA (Market Comparison Approach) in conformità agli standard internazionali di valutazione.

L'MCA è un sistema di stima multiparametrica.

I dati sui prezzi di vendita e le caratteristiche degli immobili comparabili rilevate ed i calcoli relativi alla stima sono conservati presso l'ufficio dell'esperto stimatore.

Per adeguamento al formato che si sta usando i risultati sono stati convertiti in valore unitario/mq. da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato.

Si premette che da un'indagine preliminare il mercato delle compravendite avvenute in epoca recente di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stabile come numero di

compravendite, i prezzi di vendita in ribasso.

Sono stati rilevati prezzi al mq. di immobili comparabili oscillanti tra € /mq. 1700,00 ed € 1850,00. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene di applicare un valore unitario di € /mq. 1.700,00, per abitazione sub. 9 ed autorimessa sub. 3.

Per quanto riguarda l'abitazione sub. 8 (tenuto conto dell'altezza interna, ml. 2,25, ovvero inferiore a quella di Legge) e viene applicato un valore unitario ridotto di € /mq. 1.450,00.

Alla superficie relativa alla porzione dell'abitazione sub. 8 ex subalterno 2 viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,50 ed il valore unitario di E/mq. 1.700,00.

Tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1, si porterà in detrazione una quota pari al 10% dei suddetti valori; di conseguenza i valori unitari saranno pari a **€ 1.530,00 per abitazione sub. 9, porzione abitazione sub. 8 ex sub. 2 e garage sub. 3 e di € /mq. 1.305,00 per abitazione sub. 8 (ad esclusione della porzione ex sub. 2).**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
SUB. 8 ABITAZIONE				
Abitazione	Sup. reale lorda	66,08	1,00	66,08
Parte abitazione ex sub. 2	Sup. reale lorda	11,83	0,50	5,92
TOTALE				Mq. 72,00
SUB. 9 ABITAZIONE				
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	113,46	1,00	113,46
Sottotetto (parte con h > ml. 1,50)	Sup. reale lorda	87,17	0,90	78,45
Balconi	Sup. reale lorda	19,04	0,30	5,71
TOTALE				Mq. 197,62
SUB. 3 AUTORIMESSA				
Autorimessa	Sup. reale lorda	23,75	0,50	11,88
TOTALE				Mq. 11,88

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione Sub. 8	Mq. 66,08	€/mq. 1.305,00	€ 86.234,40	1000/1000	€ 86.234,40
Ab. Sub. 8 Ex Sub. 2	Mq. 5,92	€/mq. 1.530,00	€ 9.057,60	1000/1000	€ 9.057,60
Abitazione Sub. 9	Mq. 197,62	€/mq. 1.530,00	€ 302.358,60	1000/1000	€ 302.358,60
Garage Sub. 3	Mq. 11,88	€/mq. 1.530,00	€ 18.176,40	1000/1000	€ 18.176,40
TOTALE LOTTO					€ 415.827,00

Valore intero: € 415.827,00.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima netto

€ 415.827,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 41.582,70

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 374.000,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 Documentazione fotografica.
- 2 Documentazione catastale.
- 3 Documentazione ipotecaria.
- 4 Documentazione edilizia.
- 5 Documentazione varia.

Rimini, 29.12.2022

Il Perito
Geom. Luca Saccinto
[firmato digitalmente]