
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00164/2021**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Notaio Rosa MENALE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n° 14A
Telefono: 0541643485
cellulare: 360886726
fax: 0541643485
email: arcostudio1@tin.it*

Bene in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Macbeth, s.n.c.

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'immobile è così composto:

▪ piano interrato: autorimessa, per una superficie complessiva pari a Mq. 20,50, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 20,50**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 09.08.2022.

Identificazione in Catasto Fabbricati:

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:

- autorimessa intestata a _____ con sede in _____,
Codice Fiscale n. _____, proprietà per 1/1;

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:

- Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.838, Subalterno n. 2, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 18, Superficie Catastale Totale Mq. 21, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 96,68, Indirizzo Via Macbeth, s.n.c., Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterni nn. 1 e 3 (proprietà private altre ditte) e n. 26 (B.C.N.C.).

Parti comuni:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838:

- Subalterno n. 25 - B.C.N.C. (rampa carrabile) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 26 - B.C.N.C. (corsello di manovra) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14 e 16;

- Subalterno n. 27 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 14 e ai nn. 16, 18, 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 28 - B.C.N.C. (centrale termica) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 29 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 30 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 31 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vani contatori) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (aiuole) a tutti i Subalterni;

come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 14.09.2012 - Prot. n. RN0104692.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 1.2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 2, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 23.06.2022 (**ALLEGATO N. 1.2**);

- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, a nome della

, presso l'Agenzia delle Entrate

- Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 1.3**);

- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 09.08.2022 (**ALLEGATO N. 1.4**).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società.

Si veda visura della C.C.I.A.A. di Rimini in data 30.08.2022 (**ALLEGATO N. 1.5**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (buono) ufficio postale (discreto);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;
i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 4 - Riccione a Km. 17 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9,5 - San Marino a Km. 19;

le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini - borghi antichi dell'entroterra Riminese - Repubblica di San Marino;

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile della Costiera Adriatica a Km. 6 - entroterra Riminese.

Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini Sud) a Km. 5, autobus a Km. 0,5, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di

Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 09.08.2022, l'immobile risultava nella disponibilità della società debitrice senza titolo.

- Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

"Buongiorno Geom., anche per non ho trovato niente sugli immobili indicati." (ALLEGATO N. 1.3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Convenzione edilizia:

- convenzione edilizia ricevuta dal notaio di Rimini in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il 04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:

▪ Comune di Rimini;

contro:

▪

, oltre ad altri.

4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:

- atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal notaio di Rimini autenticato in data 12.05.2011, Repertorio n. 153.401/13.451, registrato a Rimini il 17.05.2011 al n. 5.952 Serie It e ivi trascritto il 19.05.2011 al n. 4.192 R.P., con il quale:

- i signori e (danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.711 del Foglio di mappa n. 82 tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841) a favore della proprietà della citata Particella n. 2.711;

- i signori

(danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.717, del Foglio di mappa n. 82, tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.716 (ora n. 2.838), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.716 a favore della proprietà della citata Particella n. 2.717 (ora n. 2.838).

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- nessuna.

4.1.6. Servitù:

- nessuna.

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

, con sede a

(), contro

notaio

in data 24.06.2011 al n. 153.572/13.552 -

iscritta a Rimini in data 21.07.2011 al n. 2.513 R.P. - n. 10.800 R.G.,

gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune,

con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.714 e 2.715, oltre ad

altri.

Importo ipoteca: €. 5.400.000,00

Importo capitale: €. 3.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto:

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 3.049 del 19.12.2012 (quietanza e conferma);
2. annotazione n. 3.050 del 19.12.2012 (frazionamento in quota);
3. annotazione n. 3.051 del 19.12.2012 (restrizione di beni);
4. annotazione n. 3.071 del 21.12.2012 (restrizione di beni);
5. annotazione n. 11 del 03.01.2013 (restrizione di beni);
6. annotazione n. 149 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
7. annotazione n. 150 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
8. annotazione n. 1.250 del 05.04.2013 (restrizione di beni);
9. annotazione n. 1.421 del 18.04.2013 (restrizione di beni);
10. annotazione n. 2.903 del 30.10.2013 (restrizione di beni);
11. annotazione n. 3.204 del 04.12.2013 (restrizione di beni);
12. annotazione n. 1.134 del 30.05.2014 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'Art. 120-quater, C. 3, D.Lgs. n. 385/1993);
13. annotazione n. 1.425 del 10.07.2014 (restrizione di beni);
14. annotazione n. 1.397 del 26.06.2015 (restrizione di beni);
15. annotazione n. 3.002 del 15.12.2015 (restrizione di beni);
16. comunicazione n. 1.090 del 05.07.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09.05.2013; cancellazione parziale eseguita in data 08.07.2013 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993);
17. comunicazione n. 1.412 del 31.07.2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2017; cancellazione parziale eseguita in data 01.08.2017 (Art. 13 - C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

- ipoteca giudiziale a favore di

, con sede a

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

(), contro , a firma Tribunale di Rimini in data 02.02.2017 al n. 2.372/2015 - iscritta a Rimini in data 06.02.2017 al n. 280 R.P. - n. 1.648 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: €. 50.000,00

Importo capitale: €. 89.457,84

Domicilio ipotecario eletto:

- ipoteca amministrativa a favore di , con sede a (), contro , a firma in data 20.10.2021 al n. 560 - iscritta a Rimini in data 25.10.2021 al n. 2.705 R.P. - n. 16.756 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: €. 263.302,88

Importo capitale: €. 131.651,44

Domicilio ipotecario eletto: //

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di , con sede a (), contro a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€. 2.083,51** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 2.513/2011	€. 5.400.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 280/2017	€. 50.000,00	€. 250,00	€. 94,00	€. 344,00
ipoteca amministrat - R.P. n. 2.705/2021	€. 263.302,88	€. 1.316,51	€. 94,00	€. 1.410,51
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 2.083,51

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 1.3.**

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

- a.) diverso dimensionamento del vano;
- b.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,53 - indicata nel precedente edilizio Mt. 2,50);
- c.) diverso dimensionamento dell'apertura.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.), b.) e c.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare nessuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.).

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere nessun costo.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

- a.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,53 - indicata nella planimetria catastale Mt. 2,50).

La difformità riscontrata, nella planimetria catastale, non è rilevante ai fini catastali poiché non incide sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate -

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- | | | |
|--|----|-------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 00,00 |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | €. | 00,00 |
| - Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: | €. | 00,00 |
| - Millesimi: 2,682 | | |

N.B.:

1.) a oggi non sono pervenute le informazioni richieste all'attuale amministratore pro-tempore.

- Riferimenti: (dott.ssa) - recapito telefonico: - Email: (ALLEGATO N. 1.5);

2.) al ricevimento della documentazione richiesta si provvederà al deposito della stessa.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

7.1. Attuale proprietario

- con sede a (), proprietaria per 1000/1000, dal 24.06.2011 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 24.06.2011 al Repertorio n. 153.571 - Raccolta n. 13.551 e trascritto a Rimini in data 21.07.2011 al n. 6.137 R.P. - n. 10.799 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.715 (ALLEGATO N. 1.5).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio in data 10.06.2013 al Repertorio n. 155.936 - Raccolta n. 15.045 e trascritto a Rimini in data 18.06.2013 al n. 5.123 R.P. - n. 8.445 R.G. (ALLEGATO N. 1.5).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.07.2012, con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 82815.1/2012 - Prot. n. RN0082815 in atti dal 11.07.2012 la Particella n. 2.715, di Mq. 667, veniva fusa con la Particella n. 2.714, di Mq. 470, dando origine alla Particella n. 2.715 di Mq. 1.137 che veniva a sua volta, soppressa dando origine, alla Particella n. 2.838, di Mq. 1.052, oltre ad altra, variando la qualità da ORTO IRRIGUO a ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.09.2012, con denuncia di nuova costruzione n. 657.1/2012 - Prot. n.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

RN0102781 in atti dal 07.09.2012 veniva costituito, oltre ad altri, l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 2 oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. Precedenti proprietari

- nato a () il , usufruttuario per 1000/1000, nato a () il , nudo proprietario per 500/1000 e nata a () il , nuda proprietaria per 500/1000 da ante ventennio (15.06.1993) al 24.06.2011 in forza di atto di donazione a firma notaio in data 15.06.1993 al Repertorio n. 21.754 - Raccolta n. 12.920 e trascritto a Rimini in data 14.07.1993 ai nn. 3.534 e 3.535 R.P. - nn. 4.919 e 4.920 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828, di Mq. 4.459.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 118826.1/2008 - Prot. n. RN0118826 in atti dal 11.08.2008 veniva soppressa la Particella n. 828, di Mq. 4.459, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.373, di Mq. 2.296;

- in data 20.04.2011, con Tipo di Frazionamento n. 68334.1/2011 - Prot. n. RN0068334 in atti dal 20.04.2011 veniva soppressa la Particella n. 2.373, di Mq. 2.296, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.715, di Mq. 667.

- nato a () il , proprietario per 1000/1000 da ante ventennio (17.11.1982) al 15.06.1993 in forza di atto di divisione a firma notaio in data 17.11.1982 al Repertorio n. 14.019 - Raccolta n. 9.086 e trascritto a Rimini in data 11.12.1982 al n. 5.854 R.P. - n. 7.383 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828 di Mq. 4.459.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 1.362/10 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali, intestato a , presentato in data 30.07.2010 - Prot. n. 120.317 e rilasciato in data 23.06.2011 - P.C. n. 1.362/10 - Prot. n. 96.858 (**ALLEGATO N. 1.4**).

N.B.: in data 23.11.2012 - Prot. n. 178.731, il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato a nome della ;

P.E. 1.596/12 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 05.12.2012 - Prot. n. 186.215 - D.I.A. n. 1.596/12 (**ALLEGATO N. 1.4**);

P.E. 337/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 26.03.2013 - Prot. n. 55.419 - D.I.A. n. 337/13 (**ALLEGATO N. 1.4**);

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla , presentata in data 25.07.2013 - Prot. n. 140.458;

P.E. n. 1.171/2013 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla , depositata in data

25.07.2013 - Prot. n. 140.460;

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Rimini in data 23.08.2013 - Prot. n. 155.562, è stata integrata in data 20.12.2013 - Prot. n. 231.419 e in data 25.08.2015 - Prot. n. 181.435.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciata la Conformità Edilizia e Agibilità, a seguito delle suddette integrazioni pertanto, il sottoscritto Stimatore, ritiene che sia attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002 (silenzio-assenso).

In tale caso la scheda tecnica descrittiva vale come certificato di Conformità Edilizia a Agibilità (**ALLEGATO N. 1.4**).

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna di Mt. 2,53.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

"*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUCA - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa - piano interrato	Sup. reale lorda	20,50	1,00	20,50
	Sup. reale lorda	20,50	/	20,50

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: setti murari e pilastri in C.A. gettato in opera, condizioni: buone
<i>Travi/cordoli:</i>	tipologia: C.A. gettato in opera
<i>Solai:</i>	ubicazione: piano interrato/piano terra, materiale: prefabbricato tipo “predalles” tinteggiato, condizioni: buone ubicazione: piano terra/piano primo e piano primo/piano secondo, tipologia: non rilevabili
<i>Copertura:</i>	tipologia: copertura planare inclinata a n. 2 falde con abbaini, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili
<i>Cornicioni:</i>	materiale: C.A. intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: C.A. gettato in opera, rivestimento plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: buone
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: non rilevabile
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	quantità: n. 1, tipologia: doppia anta battente, apertura: automatizzata, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente N.B.: l'autorizzazione del passo carrabile è posizionata in corrispondenza della sbarra d'accesso all'intero complesso immobiliare (Autorizzazione n. 28.598).
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: buone
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assente
<i>Soglie e banchine:</i>	tipologia: assente
<i>Pavimentazioni esterne (balconi):</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata e verniciata, condizioni: buone N.B.: la basculante è priva di serratura
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi in CLS., finitura: tinteggiatura, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: “predalles” tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: assente
<i>Sanitari bagni</i>	tipologia: assente

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro**Impianti:**

<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	sistemi, dispositivi e attrezzature: n. 5 estintori a polvere, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte (Rif. Pratica VV.F. n. 42.720)
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: fuori traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>Utenze:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; gas metano: assente

N.B.:

1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;

2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al

momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;

3.) le valutazioni che sono state espresse sulle “CONDIZIONI” degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	18,00	2,53	/	discrete
TOTALE	18,00	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 1.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 1.4.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nella Provincia di Rimini, Comune di Rimini, località Padulli, in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: Via Marecchiese a monte della Statale (Codice O.M.I.: D5) a circa Km. 4 dal centro storico e fa parte di un'area di recente urbanizzazione adiacente a una zona, a prevalente destinazione residenziale, edificata negli anni sessanta/settanta.

L'immobile è nella disponibilità della proprietà e risulta libero da cose e oggetti.

La tipologia immobiliare è quella di autorimessa interrata, mai utilizzata, di proprietà esclusiva e inserita in un fabbricato condominiale multiplano a destinazione residenziale (due piani fuori terra oltre a sottotetto) di recente costruzione.

L'autorimessa è di medie dimensioni dotata di un unico accesso carrabile.

La tipologia costruttiva-strutturale del fabbricato è in cemento armato ordinario.

La domanda di riferimento è quella di autorimessa pertinenziale a prima abitazione nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta) per acquirenti privati e venditori società.

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nell'anno 2021 (+ 35,60% rispetto all'anno 2020) e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo, di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona di Vergiano, Padulli e Spadarolo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.308, con un aumento del 5,68% rispetto ad agosto 2021 (€/Mq. 2.184) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno della suddetta zona, ha

raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2022, con un valore medio di €/Mq. 2.308 e il suo minimo nel mese di aprile 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.052.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 1.300,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale precedentemente calcolata, pari a **Mq. 20,50**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - agosto 2022 - Comune di Rimini - Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipo destinazione: box auto e autorimesse - Tipologia: abitazioni civili - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 606 a un massimo di €/Mq. 904;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Rimini - Zona: Padulli - Tipo destinazione: autorimesse - Stato: autorimessa interrato - Valore di mercato: da un minimo di €. 15.000 a un massimo di €. 20.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipologia: box - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 750 a un massimo di €/Mq. 1.000.

9.3. Valutazione corpo

A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
autorimessa - piano interrato	20,50	1,00	20,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			20,50

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa - piano interrato	20,50	1.300,00	26.650,00
	20,50	1.300,00	26.650,00

- Valore a corpo:	€.	26.650,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	26.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	20,50	26.650,00	26.650,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	26.650,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	00,00

SOMMANO: €. **26.650,00**

- Abbattimento forfettario del valore, pari al 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.):	€.	2.665,00
---	----	-----------------

SOMMANO: €. **23.985,00**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle
decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: €. **24.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 01/08/2022
Codice documento: E118-21-000164-001

Bene in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Macbeth, s.n.c.

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'immobile è così composto:

▪ piano interrato: un'autorimessa, per una superficie complessiva pari a Mq. 25,90, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 25,90**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **09.08.2022**.

Identificazione in Catasto Fabbricati:

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:

- autorimessa intestata a _____ con sede in _____,
Codice Fiscale _____, proprietà per 1/1;

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:

- Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.838, Subalterno n. 7, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 23, Superficie Catastale Totale Mq. 26, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 123,54, Indirizzo Via Macbeth, s.n.c., Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterni nn. 6 (proprietà privata altra ditta), 8 (proprietà privata stessa ditta) e n. 26 (B.C.N.C.).

Parti comuni:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838:

- Subalterno n. 25 - B.C.N.C. (rampa carrabile) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 26 - B.C.N.C. (corsello di manovra) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14 e 16;

- Subalterno n. 27 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 14 e ai nn. 16, 18, 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 28 - B.C.N.C. (centrale termica) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 29 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 30 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 31 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vani contatori) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (aiuole) a tutti i Subalterni;

come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 14.09.2012 - Prot. n. RN0104692.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2.2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 7, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 23.06.2022 (**ALLEGATO N. 2.2**);
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, a nome della _____, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 1.3**);
- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 09.08.2022 (**ALLEGATO N. 2.4**).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società.

Si veda visura della C.C.I.A.A. di Rimini in data 30.08.2022 (**ALLEGATO N. 1.5**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (buono) ufficio postale (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 4 - Riccione a Km. 17 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9,5 - San Marino a Km. 19; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini - borghi antichi dell'entroterra Riminese - Repubblica di San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile della Costiera Adriatica a Km. 6 - entroterra Riminese.
Collegamenti pubblici (Km.):	autostrada (casello di Rimini Sud) a Km. 5, autobus a Km. 0,5, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di

Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 09.08.2022, l'immobile risultava nella disponibilità della società debitrice senza titolo.

Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

“Buongiorno Geom., anche per non ho trovato niente sugli immobili indicati.” (ALLEGATO N. 1.3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Convenzione edilizia:

- convenzione edilizia ricevuta dal notaio di Rimini in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il 04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:

▪ Comune di Rimini;

contro:

▪

, oltre ad altri.

4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:

- atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal notaio di Rimini autenticato in data 12.05.2011, Repertorio n. 153.401/13.451, registrato a Rimini il 17.05.2011 al n. 5.952 Serie It e ivi trascritto il 19.05.2011 al n. 4.192 R.P., con il quale:

- i signori e (danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.711 del Foglio di mappa n. 82 tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841) a favore della proprietà della citata Particella n. 2.711;

- i signori

(danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.717, del Foglio di mappa n. 82, tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.716 (ora n. 2.838), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.716 a favore della proprietà della citata Particella n. 2.717 (ora n. 2.838).

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- nessuna.

4.1.6. Servitù:

- nessuna.

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

, con sede a

(), contro

notaio

in data 24.06.2011 al n. 153.572/13.552 -

iscritta a Rimini in data 21.07.2011 al n. 2.513 R.P. - n. 10.800 R.G.,

gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune,

con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.714 e 2.715, oltre ad

altri.

Importo ipoteca: €. 5.400.000,00

Importo capitale: €. 3.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto:

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 3.049 del 19.12.2012 (quietanza e conferma);
2. annotazione n. 3.050 del 19.12.2012 (frazionamento in quota);
3. annotazione n. 3.051 del 19.12.2012 (restrizione di beni);
4. annotazione n. 3.071 del 21.12.2012 (restrizione di beni);
5. annotazione n. 11 del 03.01.2013 (restrizione di beni);
6. annotazione n. 149 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
7. annotazione n. 150 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
8. annotazione n. 1.250 del 05.04.2013 (restrizione di beni);
9. annotazione n. 1.421 del 18.04.2013 (restrizione di beni);
10. annotazione n. 2.903 del 30.10.2013 (restrizione di beni);
11. annotazione n. 3.204 del 04.12.2013 (restrizione di beni);
12. annotazione n. 1.134 del 30.05.2014 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'Art. 120-quater, C. 3, D.Lgs. n. 385/1993);
13. annotazione n. 1.425 del 10.07.2014 (restrizione di beni);
14. annotazione n. 1.397 del 26.06.2015 (restrizione di beni);
15. annotazione n. 3.002 del 15.12.2015 (restrizione di beni);
16. comunicazione n. 1.090 del 05.07.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09.05.2013; cancellazione parziale eseguita in data 08.07.2013 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993);
17. comunicazione n. 1.412 del 31.07.2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2017; cancellazione parziale eseguita in data 01.08.2017 (Art. 13 - C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

- ipoteca giudiziale a favore di

, con sede a

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

(), contro , a firma Tribunale di Rimini in data 02.02.2017 al n. 2.372/2015 - iscritta a Rimini in data 06.02.2017 al n. 280 R.P. - n. 1.648 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 89.457,84

Domicilio ipotecario eletto:

- ipoteca amministrativa a favore di , con sede a (), contro , a firma in data 20.10.2021 al n. 560 - iscritta a Rimini in data 25.10.2021 al n. 2.705 R.P. - n. 16.756 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: € 263.302,88

Importo capitale: € 131.651,44

Domicilio ipotecario eletto: //

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di , con sede a (), contro a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€ 2.083,51** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 2.513/2011	€ 5.400.000,00	//	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 280/2017	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
ipoteca amministrat. - R.P. n. 2.705/2021	€ 263.302,88	€ 1.316,51	€ 94,00	€ 1.410,51
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE GENERALE				€ 2.083,51

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 1.3.**

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

a.) diverso dimensionamento del vano;

b.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nel precedente edilizio Mt. 2,50);

c.) diverso dimensionamento dell'apertura.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.), b.) e c.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare nessuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.).

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere nessun costo.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

a.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nella planimetria catastale Mt. 2,50).

La difformità riscontrata, nella planimetria catastale, non è rilevante ai fini catastali poiché non incide sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate -

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- | | | |
|--|----|-------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 00,00 |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | €. | 00,00 |
| - Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: | €. | 00,00 |
| - Millesimi: 3,459 | | |

N.B.:

1.) a oggi non sono pervenute le informazioni richieste all'attuale amministratore pro-tempore.

- Riferimenti: (dott.ssa
) - recapito telefonico: - Email:
(ALLEGATO N. 1.5);

2.) al ricevimento della documentazione richiesta si provvederà al deposito della stessa.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

7.1. Attuale proprietario

- con sede a (), proprietaria per 1000/1000, dal 24.06.2011 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 24.06.2011 al Repertorio n. 153.571 - Raccolta n. 13.551 e trascritto a Rimini in data 21.07.2011 al n. 6.137 R.P. - n. 10.799 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.715 (ALLEGATO N. 1.5).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio in data 10.06.2013 al Repertorio n. 155.936 - Raccolta n. 15.045 e trascritto a Rimini in data 18.06.2013 al n. 5.123 R.P. - n. 8.445 R.G. (ALLEGATO N. 1.5).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.07.2012, con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 82815.1/2012 - Prot. n. RN0082815 in atti dal 11.07.2012 la Particella n. 2.715, di Mq. 667, veniva fusa con la Particella n. 2.714, di Mq. 470, dando origine alla Particella n. 2.715 di Mq. 1.137 che veniva a sua volta, soppressa dando origine, alla Particella n. 2.838, di Mq. 1.052, oltre ad altra, variando la qualità da ORTO IRRIGUO a ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.09.2012, con denuncia di nuova costruzione n. 657.1/2012 - Prot. n.

RN0102781 in atti dal 07.09.2012 veniva costituito, oltre ad altri, l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 7 oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. Precedenti proprietari

- nato a () il , usufruttuario per 1000/1000, nato a () il , nudo proprietario per 500/1000 e nata a () il , nuda proprietaria per 500/1000 da ante ventennio (15.06.1993) al 24.06.2011 in forza di atto di donazione a firma notaio in data 15.06.1993 al Repertorio n. 21.754 - Raccolta n. 12.920 e trascritto a Rimini in data 14.07.1993 ai nn. 3.534 e 3.535 R.P. - nn. 4.919 e 4.920 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828, di Mq. 4.459.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 118826.1/2008 - Prot. n. RN0118826 in atti dal 11.08.2008 veniva soppressa la Particella n. 828, di Mq. 4.459, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.373, di Mq. 2.296;

- in data 20.04.2011, con Tipo di Frazionamento n. 68334.1/2011 - Prot. n. RN0068334 in atti dal 20.04.2011 veniva soppressa la Particella n. 2.373, di Mq. 2.296, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.715, di Mq. 667.

- nato a () il , proprietario per 1000/1000 da ante ventennio (17.11.1982) al 15.06.1993 in forza di atto di divisione a firma notaio in data 17.11.1982 al Repertorio n. 14.019 - Raccolta n. 9.086 e trascritto a Rimini in data 11.12.1982 al n. 5.854 R.P. - n. 7.383 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828 di Mq. 4.459.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 1.362/10 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali, intestato a , presentato in data 30.07.2010 - Prot. n. 120.317 e rilasciato in data 23.06.2011 - P.C. n. 1.362/10 - Prot. n. 96.858 (**ALLEGATO N. 2.4**).

N.B.: in data 23.11.2012 - Prot. n. 178.731, il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato a nome della ;

P.E. 1.596/12 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 05.12.2012 - Prot. n. 186.215 - D.I.A. n. 1.596/12 (**ALLEGATO N. 2.4**);

P.E. 337/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 26.03.2013 - Prot. n. 55.419 - D.I.A. n. 337/13 (**ALLEGATO N. 2.4**);

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla

, presentata in data 25.07.2013 - Prot. n. 140.458;

P.E. n. 1.171/2013 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla , depositata in data

25.07.2013 - Prot. n. 140.460;

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Rimini in data 23.08.2013 - Prot. n. 155.562, è stata integrata in data 20.12.2013 - Prot. n. 231.419 e in data 25.08.2015 - Prot. n. 181.435.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciata la Conformità Edilizia e Agibilità, a seguito delle suddette integrazioni pertanto, il sottoscritto Stimatore, ritiene che sia attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002 (silenzio-assenso).

In tale caso la scheda tecnica descrittiva vale come certificato di Conformità Edilizia a Agibilità (**ALLEGATO N. 2.4**).

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna di Mt. 2,52.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

"*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa - piano interrato	Sup. reale lorda	25,90	1,00	25,90
	Sup. reale lorda	25,90	/	25,90

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: C.A. gettato in opera e muratura, condizioni: buone
<i>Travi/cordoli:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Solai:</i>	ubicazione: piano interrato/piano terra, materiale: prefabbricato tipo “predalles” tinteggiato, condizioni: buone ubicazione: piano terra/piano primo e piano primo/piano secondo, tipologia: non rilevabili
<i>Copertura:</i>	tipologia: copertura planare inclinata a n. 2 falde con abbaini, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili
<i>Cornicioni:</i>	materiale: C.A. intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: C.A. gettato in opera, rivestimento plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: buone
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: non rilevabile
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	quantità: n. 1, tipologia: doppia anta battente, apertura: automatizzata, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente N.B.: l'autorizzazione del passo carrabile è posizionata in corrispondenza della sbarra d'accesso all'intero complesso immobiliare (Autorizzazione n. 28.598).
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: buone
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assente
<i>Soglie e banchine:</i>	tipologia: assente
<i>Pavimentazioni esterne (balconi):</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata e verniciata, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi in CLS., finitura: tinteggiatura, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: “predalles” tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: assente
<i>Sanitari bagni</i>	tipologia: assente

Impianti:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	sistemi, dispositivi e attrezzature: n. 5 estintori a polvere, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte (Rif. Pratica VV.F. n. 42.720)
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: fuori traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>UtENZE:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; gas metano: assente

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;**
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su**

materiali e/o strutture;

3.) le valutazioni che sono state espresse sulle “CONDIZIONI” degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	23,30	2,52	/	discrete
TOTALE	23,30	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 2.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.4.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nella Provincia di Rimini, Comune di Rimini, località Padulli, in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: Via Marecchiese a monte della Statale (Codice O.M.I.: D5) a circa Km. 4 dal centro storico e fa parte di un'area di recente urbanizzazione adiacente a una zona, a prevalente destinazione residenziale, edificata negli anni sessanta/settanta.

L'immobile è nella disponibilità della proprietà.

La tipologia immobiliare è quella di autorimessa interrata, mai utilizzata, di proprietà esclusiva e inserita in un fabbricato condominiale multipiano a destinazione residenziale (due piani fuori terra oltre a sottotetto) di recente costruzione.

L'autorimessa è di medie dimensioni dotata di un unico accesso carrabile.

La tipologia costruttiva-strutturale del fabbricato è in cemento armato ordinario.

La domanda di riferimento è quella di autorimessa pertinenziale a prima abitazione nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta) per acquirenti privati e venditori società.

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nell'anno 2021 (+ 35,60% rispetto all'anno 2020) e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo, di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona di Vergiano, Padulli e Spadarolo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.308, con un aumento del 5,68% rispetto ad agosto 2021 (€/Mq. 2.184) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno della suddetta zona, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2022, con un valore medio di

€/Mq. 2.308 e il suo minimo nel mese di aprile 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.052.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 1.300,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 25,90**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - agosto 2022 - Comune di Rimini - Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipo destinazione: box auto e autorimesse - Tipologia: abitazioni civili - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 606 a un massimo di €/Mq. 904;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Rimini - Zona: Padulli - Tipo destinazione: autorimesse - Stato: autorimessa interrato - Valore di mercato: da un minimo di €. 15.000 a un massimo di €. 20.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipologia: box - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 750 a un massimo di €/Mq. 1.000.

9.3. Valutazione corpo

A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

contro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
autorimessa - piano interrato	25,90	1,00	25,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			25,90

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa - piano interrato	25,90	1.300,00	33.670,00
	25,90	1.300,00	33.670,00

- Valore a corpo:	€.	33.670,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	33.670,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	25,90	33.670,00	33.670,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	33.670,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	00,00

SOMMANO: €. **33.670,00**

- Abbattimento forfettario del valore, pari al 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.):	€.	3.367,00
---	----	-----------------

SOMMANO: €. **30.303,00**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle
decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: €. **30.500,00**

Relazione lotto 002 creata in data 01/08/2022
Codice documento: E118-21-000164-002

Bene in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Macbeth, s.n.c.**Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'immobile è così composto:

▪ piano interrato: un'autorimessa, per una superficie complessiva pari a Mq. 25,20, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 25,20**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **09.08.2022**.

Identificazione in Catasto Fabbricati:

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:

- autorimessa intestata a _____ con sede in _____,
Codice Fiscale _____, proprietà per 1/1;

▪ al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:

- Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.838, Subalterno n. 8, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 23, Superficie Catastale Totale Mq. 25, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 123,54, Indirizzo Via Macbeth, s.n.c., Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterni nn. 7 (proprietà privata stessa ditta), 9 (proprietà privata altra ditta) e n. 26 (B.C.N.C.).

Parti comuni:

▪ Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838:

- Subalterno n. 25 - B.C.N.C. (rampa carrabile) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 26 - B.C.N.C. (corsello di manovra) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14 e 16;

- Subalterno n. 27 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 14 e ai nn. 16, 18, 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 28 - B.C.N.C. (centrale termica) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 29 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 30 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 31 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vani contatori) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (aiuole) a tutti i Subalterni;

come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 14.09.2012 - Prot. n. RN0104692.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 3.2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 8, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 23.06.2022 (**ALLEGATO N. 3.2**);
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, a nome della _____, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 1.3**);
- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 09.08.2022 (**ALLEGATO N. 3.4**).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società.

Si veda visura della C.C.I.A.A. di Rimini in data 30.08.2022 (**ALLEGATO N. 1.5**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (buono) ufficio postale (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 4 - Riccione a Km. 17 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9,5 - San Marino a Km. 19; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini - borghi antichi dell'entroterra Riminese - Repubblica di San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile della Costiera Adriatica a Km. 6 - entroterra Riminese.
Collegamenti pubblici (Km.):	autostrada (casello di Rimini Sud) a Km. 5, autobus a Km. 0,5, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di

Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 09.08.2022, l'immobile risultava nella disponibilità della società debitrice senza titolo.

Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

“Buongiorno Geom., anche per non ho trovato niente sugli immobili indicati.” (ALLEGATO N. 1.3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Convenzione edilizia:

- convenzione edilizia ricevuta dal notaio di Rimini in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il 04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:

▪ Comune di Rimini;

contro:

▪

, oltre ad altri.

4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:

- atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal notaio di Rimini autenticato in data 12.05.2011, Repertorio n. 153.401/13.451, registrato a Rimini il 17.05.2011 al n. 5.952 Serie It e ivi trascritto il 19.05.2011 al n. 4.192 R.P., con il quale:

- i signori (danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.711 del Foglio di mappa n. 82 tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841) a favore della proprietà della citata Particella n. 2.711;

- i signori

(danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.717, del Foglio di mappa n. 82, tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.716 (ora n. 2.838), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.716 a favore della proprietà della citata Particella n. 2.717 (ora n. 2.838).

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- nessuna.

4.1.6. Servitù:

- nessuna.

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

, con sede a

(), contro

notaio

in data 24.06.2011 al n. 153.572/13.552 -

iscritta a Rimini in data 21.07.2011 al n. 2.513 R.P. - n. 10.800 R.G.,

gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune,

con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.714 e 2.715, oltre ad

altri.

Importo ipoteca: €. 5.400.000,00

Importo capitale: €. 3.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto:

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 3.049 del 19.12.2012 (quietanza e conferma);

2. annotazione n. 3.050 del 19.12.2012 (frazionamento in quota);

3. annotazione n. 3.051 del 19.12.2012 (restrizione di beni);

4. annotazione n. 3.071 del 21.12.2012 (restrizione di beni);

5. annotazione n. 11 del 03.01.2013 (restrizione di beni);

6. annotazione n. 149 del 22.01.2013 (restrizione di beni);

7. annotazione n. 150 del 22.01.2013 (restrizione di beni);

8. annotazione n. 1.250 del 05.04.2013 (restrizione di beni);

9. annotazione n. 1.421 del 18.04.2013 (restrizione di beni);

10. annotazione n. 2.903 del 30.10.2013 (restrizione di beni);

11. annotazione n. 3.204 del 04.12.2013 (restrizione di beni);

12. annotazione n. 1.134 del 30.05.2014 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'Art. 120-quater, C. 3, D.Lgs. n. 385/1993);

13. annotazione n. 1.425 del 10.07.2014 (restrizione di beni);

14. annotazione n. 1.397 del 26.06.2015 (restrizione di beni);

15. annotazione n. 3.002 del 15.12.2015 (restrizione di beni);

16. comunicazione n. 1.090 del 05.07.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09.05.2013; cancellazione parziale eseguita in data 08.07.2013 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993);

17. comunicazione n. 1.412 del 31.07.2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2017; cancellazione parziale eseguita in data 01.08.2017 (Art. 13 - C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

- ipoteca giudiziale a favore di

, con sede a

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

(), contro , a firma Tribunale di Rimini in data 02.02.2017 al n. 2.372/2015 - iscritta a Rimini in data 06.02.2017 al n. 280 R.P. - n. 1.648 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 89.457,84

Domicilio ipotecario eletto:

- ipoteca amministrativa a favore di

con sede a (), contro

, a firma

in data 20.10.2021 al n. 560 - iscritta

a Rimini in data 25.10.2021 al n. 2.705 R.P. - n. 16.756 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: € 263.302,88

Importo capitale: € 131.651,44

Domicilio ipotecario eletto: //

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di , con sede a

(), contro

a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€ 2.083,51** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 2.513/2011	€ 5.400.000,00	//	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 280/2017	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
ipoteca amministrat. - R.P. n. 2.705/2021	€ 263.302,88	€ 1.316,51	€ 94,00	€ 1.410,51
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE GENERALE				€ 2.083,51

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 1.3.**

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

- **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**
 - a.) diverso dimensionamento del vano;
 - b.) diverso dimensionamento dell'apertura.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.) e b.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare nessuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.).

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere nessun costo.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

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

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €. 00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: €. 00,00
- Millesimi: 3,366

N.B.:

1.) a oggi non sono pervenute le informazioni richieste all'attuale amministratore pro-tempore.

- Riferimenti: (dott.ssa
) - recapito telefonico: - Email:
(ALLEGATO N. 1.5);

2.) al ricevimento della documentazione richiesta si provvederà al deposito della stessa.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

7.1. Attuale proprietario

- con sede a (), proprietaria per 1000/1000, dal 24.06.2011 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 24.06.2011 al Repertorio n. 153.571 - Raccolta n. 13.551 e trascritto a Rimini in data 21.07.2011 al n. 6.137 R.P. - n. 10.799 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.715 (ALLEGATO N. 1.5).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio in data 10.06.2013 al Repertorio n. 155.936 - Raccolta n. 15.045 e trascritto a Rimini in data 18.06.2013 al n. 5.123 R.P. - n. 8.445 R.G. (ALLEGATO N. 1.5).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.07.2012, con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 82815.1/2012 - Prot. n. RN0082815 in atti dal 11.07.2012 la Particella n. 2.715, di Mq. 667, veniva fusa con la Particella n. 2.714, di Mq. 470, dando origine alla Particella n. 2.715 di Mq. 1.137 che veniva a sua volta, soppressa dando origine, alla Particella n. 2.838, di Mq. 1.052, oltre ad altra, variando la qualità da ORTO IRRIGUO a ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.09.2012, con denuncia di nuova costruzione n. 657.1/2012 - Prot. n. RN0102781 in atti dal 07.09.2012 veniva costituito, oltre ad altri, l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 8 oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. Precedenti proprietari

- nato a () il , usufruttuario per 1000/1000, nato a () il , nudo proprietario per 500/1000 e nata a () il , nuda proprietaria per 500/1000 da ante ventennio (15.06.1993) al 24.06.2011 in forza di atto di donazione a firma notaio in data 15.06.1993 al Repertorio n. 21.754 - Raccolta n. 12.920 e trascritto a

contro

Rimini in data 14.07.1993 ai nn. 3.534 e 3.535 R.P. - nn. 4.919 e 4.920 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828, di Mq. 4.459.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 118826.1/2008 - Prot. n. RN0118826 in atti dal 11.08.2008 veniva soppressa la Particella n. 828, di Mq. 4.459, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.373, di Mq. 2.296;

- in data 20.04.2011, con Tipo di Frazionamento n. 68334.1/2011 - Prot. n. RN0068334 in atti dal 20.04.2011 veniva soppressa la Particella n. 2.373, di Mq. 2.296, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.715, di Mq. 667.

- nato a () il , proprietario per 1000/1000 da ante ventennio (17.11.1982) al 15.06.1993 in forza di atto di divisione a firma notaio in data 17.11.1982 al Repertorio n. 14.019 - Raccolta n. 9.086 e trascritto a Rimini in data 11.12.1982 al n. 5.854 R.P. - n. 7.383 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828 di Mq. 4.459.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 1.362/10 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali, intestato a , presentato in data 30.07.2010 - Prot. n. 120.317 e rilasciato in data 23.06.2011 - P.C. n. 1.362/10 - Prot. n. 96.858 (**ALLEGATO N. 3.4**).

N.B.: in data 23.11.2012 - Prot. n. 178.731, il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato a nome della ;

P.E. 1.596/12 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 05.12.2012 - Prot. n. 186.215 - D.I.A. n. 1.596/12 (**ALLEGATO N. 3.4**);

P.E. 337/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 26.03.2013 - Prot. n. 55.419 - D.I.A. n. 337/13 (**ALLEGATO N. 3.4**);

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla , presentata in data 25.07.2013 - Prot. n. 140.458;

P.E. n. 1.171/2013 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla , depositata in data 25.07.2013 - Prot. n. 140.460;

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Rimini in data 23.08.2013 - Prot. n. 155.562, è stata integrata in data 20.12.2013 - Prot. n. 231.419 e in data 25.08.2015 - Prot. n. 181.435.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciata la Conformità Edilizia e Agibilità, a seguito delle suddette integrazioni pertanto, il sottoscritto Stimatore, ritiene che sia attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002 (silenzio-assenso).

In tale caso la scheda tecnica descrittiva vale come certificato di Conformità Edilizia a Agibilità (**ALLEGATO N. 3.4**).

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.
- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna di Mt. 2,51.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

"*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa - piano interrato	Sup. reale lorda	25,20	1,00	25,20
	Sup. reale lorda	25,20	/	25,20

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

materiale: C.A. gettato in opera e muratura, condizioni: buone

Travi/cordoli:

tipologia: non rilevabile

Solai:

ubicazione: piano interrato/piano terra, materiale: prefabbricato tipo "predalles" tinteggiato, condizioni: buone

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

<i>Copertura:</i>	ubicazione: piano terra/piano primo e piano primo/piano secondo, tipologia: non rilevabili tipologia: copertura planare inclinata a n. 2 falde con abbaini, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili
<i>Cornicioni:</i>	materiale: C.A. intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: C.A. gettato in opera, rivestimento plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: buone
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: non rilevabile
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	quantità: n. 1, tipologia: doppia anta battente, apertura: automatizzata, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente N.B.: l'autorizzazione del passo carrabile è posizionata in corrispondenza della sbarra d'accesso all'intero complesso immobiliare (Autorizzazione n. 28.598).
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: buone
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assente
<i>Soglie e banchine:</i>	tipologia: assente
<i>Pavimentazioni esterne (balconi):</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata e verniciata, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi in CLS., finitura: tinteggiatura, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: “predalles” tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: assente
<i>Sanitari bagni</i>	tipologia: assente
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	sistemi, dispositivi e attrezzature: n. 5 estintori a polvere, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di

contro

	conformità degli impianti alla regola d'arte (Rif. Pratica VV.F. n. 42.720)
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: fuori traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità la pratica edilizia inviata dall'Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>UtENZE:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; gas metano: assente

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

contro

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	22,60	2,51	/	discrete
TOTALE	22,60	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 3.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 3.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 3.4.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nella Provincia di Rimini, Comune di Rimini, località Padulli, in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: Via Marecchiese a monte della Statale (Codice O.M.I.: D5) a circa Km. 4 dal centro storico e fa parte di un'area di recente urbanizzazione adiacente a una zona, a prevalente destinazione residenziale, edificata negli anni sessanta/settanta.

L'immobile è nella disponibilità della proprietà.

La tipologia immobiliare è quella di autorimessa interrata, mai utilizzata, di proprietà esclusiva e inserita in un fabbricato condominiale multiplano a destinazione residenziale (due piani fuori terra oltre a sottotetto) di recente costruzione.

L'autorimessa è di medie dimensioni dotata di un unico accesso carrabile.

La tipologia costruttiva-strutturale del fabbricato è in cemento armato ordinario.

La domanda di riferimento è quella di autorimessa pertinenziale a prima abitazione nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta) per acquirenti privati e venditori società.

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nell'anno 2021 (+ 35,60% rispetto all'anno 2020) e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo, di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona di Vergiano, Padulli e Spadarolo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.308, con un aumento del 5,68% rispetto ad agosto 2021 (€/Mq. 2.184) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno della suddetta zona, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2022, con un valore medio di €/Mq. 2.308 e il suo minimo nel mese di aprile 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.052.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda,

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 1.300,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 25,20**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - agosto 2022 - Comune di Rimini - Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipo destinazione: box auto e autorimesse - Tipologia: abitazioni civili - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 606 a un massimo di €/Mq. 904;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Rimini - Zona: Padulli - Tipo destinazione: autorimesse - Stato: autorimessa interrato - Valore di mercato: da un minimo di €. 15.000 a un massimo di €. 20.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipologia: box - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 750 a un massimo di €/Mq. 1.000.

9.3. Valutazione corpo

A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
autorimessa - piano interrato	25,20	1,00	25,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			25,20

contro

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa - piano interrato	25,20	1.300,00	32.760,00
	25,20	1.300,00	32.760,00

- Valore a corpo:	€.	32.760,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	32.760,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	25,20	32.760,00	32.760,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	32.760,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	00,00

SOMMANO: €. **32.760,00**

- Abbattimento forfettario del valore, pari al 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.):	€.	3.276,00
---	----	-----------------

SOMMANO: €. **29.484,00**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€.	29.500,00
--	----	------------------

Bene in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Macbeth, s.n.c.**Lotto 004****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'immobile è così composto:

- piano interrato: un'autorimessa, per una superficie complessiva pari a Mq. 32,40, circa (al lordo dei muri) e un sottoscala, per una superficie pari a Mq. 2,45, circa (al lordo dei muri) con H. < Mt. 1,50 e pari a Mq. 4,15, circa (al lordo dei muri) con H. > Mt. 1,50;

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 33,35**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **09.08.2022**.

Identificazione in Catasto Fabbricati:

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:

- autorimessa intestata a _____ con sede in _____, Codice Fiscale _____, proprietà per 1/1;

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:

- Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.838, Subalterno n. 14, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 24, Superficie Catastale Totale Mq. 40, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 128,91, Indirizzo Via Macbeth, s.n.c., Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterni nn. 26, 27 e 28 (B.C.N.C.).

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838:

- Subalterno n. 25 - B.C.N.C. (rampa carrabile) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 26 - B.C.N.C. (corsello di manovra) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14 e 16;

- Subalterno n. 27 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 14 e ai nn. 16, 18, 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 28 - B.C.N.C. (centrale termica) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 29 - B.C.N.C. (disimpegno, scala e corte d'ingresso) ai Subalterni dal n. 1 al n. 11 e ai nn. 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 30 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 19, 20 e 21;

- Subalterno n. 31 - B.C.N.C. (scala) ai Subalterni nn. 22, 23 e 24;

- Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vani contatori) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (aiuole) a tutti i Subalterni;

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

autobus a Km. 0,5, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 09.08.2022, l'immobile risultava nella disponibilità della società debitrice senza titolo.

Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

“Buongiorno Geom., anche per non ho trovato niente sugli immobili indicati.” (ALLEGATO N. 1.3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Convenzione edilizia:

- convenzione edilizia ricevuta dal notaio di Rimini in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il 04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:

▪ Comune di Rimini;

contro:

▪

, oltre ad altri.

4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:

- atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal notaio di Rimini autenticato in data 12.05.2011, Repertorio n. 153.401/13.451, registrato a Rimini il 17.05.2011 al n. 5.952 Serie It e ivi trascritto il 19.05.2011 al n. 4.192 R.P., con il quale:

- i signori (danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.711 del Foglio di mappa n. 82 tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.712 (ora Particelle nn. 2.838 e 2.841) a favore della proprietà della citata Particella n. 2.711;

- i signori

(danti causa dell'attuale società esecutata), per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, assumevano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Rimini l'obbligo di garantire, nel tempo, l'accesso alla Particella n. 2.717, del Foglio di mappa n. 82, tramite una servitù di passaggio sulla Particella n. 2.716 (ora n. 2.838), del Foglio di mappa n. 82, da costituirsi mediante atto notarile oppure mediante la vendita di una parte della Particella n. 2.716 a favore della

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

proprietà della citata Particella n. 2.717 (ora n. 2.838).

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

4.1.6. Servitù:

- **nessuna.**

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

, con sede a

(), contro

, a firma

notaio

in data 24.06.2011 al n. 153.572/13.552 -

iscritta a Rimini in data 21.07.2011 al n. 2.513 R.P. - n. 10.800 R.G.,

gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune,

con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.714 e 2.715, oltre ad

altri.

Importo ipoteca: € 5.400.000,00

Importo capitale: € 3.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto:

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 3.049 del 19.12.2012 (quietanza e conferma);
2. annotazione n. 3.050 del 19.12.2012 (frazionamento in quota);
3. annotazione n. 3.051 del 19.12.2012 (restrizione di beni);
4. annotazione n. 3.071 del 21.12.2012 (restrizione di beni);
5. annotazione n. 11 del 03.01.2013 (restrizione di beni);
6. annotazione n. 149 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
7. annotazione n. 150 del 22.01.2013 (restrizione di beni);
8. annotazione n. 1.250 del 05.04.2013 (restrizione di beni);
9. annotazione n. 1.421 del 18.04.2013 (restrizione di beni);
10. annotazione n. 2.903 del 30.10.2013 (restrizione di beni);
11. annotazione n. 3.204 del 04.12.2013 (restrizione di beni);
12. annotazione n. 1.134 del 30.05.2014 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'Art. 120-quater, C. 3, D.Lgs. n. 385/1993);
13. annotazione n. 1.425 del 10.07.2014 (restrizione di beni);
14. annotazione n. 1.397 del 26.06.2015 (restrizione di beni);
15. annotazione n. 3.002 del 15.12.2015 (restrizione di beni);
16. comunicazione n. 1.090 del 05.07.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09.05.2013; cancellazione parziale eseguita in data 08.07.2013 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993);
17. comunicazione n. 1.412 del 31.07.2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2017; cancellazione parziale eseguita in data 01.08.2017 (Art. 13 - C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- ipoteca giudiziale a favore di _____, con sede a _____ (____), contro _____, a firma Tribunale di Rimini in data 02.02.2017 al n. 2.372/2015 - iscritta a Rimini in data 06.02.2017 al n. 280 R.P. - n. 1.648 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.
 Importo ipoteca: €. 50.000,00
 Importo capitale: €. 89.457,84
 Domicilio ipotecario eletto:

- ipoteca amministrativa a favore di _____, con sede a _____ (____), contro _____, a firma _____ in data 20.10.2021 al n. 560 - iscritta a Rimini in data 25.10.2021 al n. 2.705 R.P. - n. 16.756 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.
 Importo ipoteca: €. 263.302,88
 Importo capitale: €. 131.651,44
 Domicilio ipotecario eletto: //

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____, con sede a _____ (____), contro _____, a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- nessuna.

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€. 2.083,51** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5 %	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 2.513/2011	€. 5.400.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 280/2017	€. 50.000,00	€. 250,00	€. 94,00	€. 344,00
ipoteca amministrat. - R.P. n. 2.705/2021	€. 263.302,88	€. 1.316,51	€. 94,00	€. 1.410,51
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 2.083,51

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 1.3**.

N.B.:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Rosa MENALE
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

- a.) diverso dimensionamento del vano;
- b.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nel precedente edilizio Mt. 2,50);
- c.) diverso dimensionamento delle aperture.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.), b.) e c.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare nessuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.).

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere nessun costo.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

- a.) diverso dimensionamento del vano;
- b.) mancata indicazione delle altezze nel sottoscala;
- c.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nella planimetria catastale Mt. 2,50).

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, non sono rilevanti ai fini catastali poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

contro

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- Non occorre sostenere alcun costo.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- | | | |
|--|----|-------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 00,00 |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | €. | 00,00 |
| - Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: | €. | 00,00 |
| - Millesimi: 5,145 | | |

N.B.:

1.) a oggi non sono pervenute le informazioni richieste all'attuale amministratore pro-tempore.

- Riferimenti: (dott.ssa
) - recapito telefonico: - Email:
(ALLEGATO N. 1.5);

2.) al ricevimento della documentazione richiesta si provvederà al deposito della stessa.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Non pertinente in quanto trattasi di autorimessa.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)**7.1. Attuale proprietario**

- con sede a (), proprietaria per 1000/1000, dal 24.06.2011 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 24.06.2011 al Repertorio n. 153.571 - Raccolta n. 13.551 e trascritto a Rimini in data 21.07.2011 al n. 6.137 R.P. - n. 10.799 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.715 (ALLEGATO N. 1.5).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio in data 10.06.2013 al Repertorio n. 155.936 - Raccolta n. 15.045 e trascritto a Rimini in data 18.06.2013 al n. 5.123 R.P. - n. 8.445 R.G. (ALLEGATO N. 1.5).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.07.2012, con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 82815.1/2012 - Prot. n. RN0082815 in atti dal 11.07.2012 la Particella n. 2.715, di Mq. 667, veniva fusa con la Particella n. 2.714, di Mq. 470, dando origine alla Particella n. 2.715 di Mq. 1.137 che veniva a sua volta, soppressa dando origine, alla

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Particella n. 2.838, di Mq. 1.052, oltre ad altra, variando la qualità da ORTO IRRIGUO a ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.09.2012, con denuncia di nuova costruzione n. 657.1/2012 - Prot. n. RN0102781 in atti dal 07.09.2012 veniva costituito, oltre ad altri, l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Subalterno n. 14 oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. Precedenti proprietari

- nato a () il , usufruttuario per 1000/1000, nato a () il , nudo proprietario per 500/1000 e nata a () il , nuda proprietaria per 500/1000 da ante ventennio (15.06.1993) al 24.06.2011 in forza di atto di donazione a firma notaio in data 15.06.1993 al Repertorio n. 21.754 - Raccolta n. 12.920 e trascritto a Rimini in data 14.07.1993 ai nn. 3.534 e 3.535 R.P. - nn. 4.919 e 4.920 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828, di Mq. 4.459.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 118826.1/2008 - Prot. n. RN0118826 in atti dal 11.08.2008 veniva soppressa la Particella n. 828, di Mq. 4.459, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.373, di Mq. 2.296;

- in data 20.04.2011, con Tipo di Frazionamento n. 68334.1/2011 - Prot. n. RN0068334 in atti dal 20.04.2011 veniva soppressa la Particella n. 2.373, di Mq. 2.296, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 2.715, di Mq. 667.

- nato a () il , proprietario per 1000/1000 da ante ventennio (17.11.1982) al 15.06.1993 in forza di atto di divisione a firma notaio in data 17.11.1982 al Repertorio n. 14.019 - Raccolta n. 9.086 e trascritto a Rimini in data 11.12.1982 al n. 5.854 R.P. - n. 7.383 R.G., dell'immobile identificato al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 828 di Mq. 4.459.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 1.362/10 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali, intestato a , presentato in data 30.07.2010 - Prot. n. 120.317 e rilasciato in data 23.06.2011 - P.C. n. 1.362/10 - Prot. n. 96.858 (**ALLEGATO N. 4.4**).

N.B.: in data 23.11.2012 - Prot. n. 178.731, il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato a nome della ;

P.E. 1.596/12 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 05.12.2012 - Prot. n. 186.215 - D.I.A. n. 1.596/12 (**ALLEGATO N. 4.4**);

P.E. 337/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 1.362/10, intestata alla , presentata in data 26.03.2013 - Prot. n. 55.419 - D.I.A. n. 337/13 (**ALLEGATO N. 4.4**);

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla

, presentata in data 25.07.2013 - Prot. n. 140.458;

P.E. n. 1.171/2013 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla , depositata in data

25.07.2013 - Prot. n. 140.460;

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Rimini in data 23.08.2013 - Prot. n. 155.562, è stata integrata in data 20.12.2013 - Prot. n. 231.419 e in data 25.08.2015 - Prot. n. 181.435.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciata la Conformità Edilizia e Agibilità, a seguito delle suddette integrazioni pertanto, il sottoscritto Stimatore, ritiene che sia attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002 (silenzio-assenso).

In tale caso la scheda tecnica descrittiva vale come certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (**ALLEGATO N. 4.4**).

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata al piano interrato.

- L'immobile è costituito da porzione del fabbricato, destinato ad abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Macbeth, s.n.c., edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.838 - Qualità E.U. di Mq. 1.052, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna di Mt. 2,52.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

"*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 1.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

contro

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa - piano interrato	Sup. reale lorda	32,40	1,00	32,40
sottoscala - piano interrato H. < Mt. 1,50	Sup. reale lorda	2,45	0,05	0,12
sottoscala - piano interrato H. > Mt. 1,50	Sup. reale lorda	4,15	0,20	0,83
	Sup. reale lorda	39,00	/	33,35

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

materiale: C.A. gettato in opera e muratura, condizioni: buone

Travi/cordoli:

tipologia: non rilevabile

Solai:

ubicazione: piano interrato/piano terra, materiale: prefabbricato tipo "predalles" tinteggiato, condizioni: buone

ubicazione: piano terra/piano primo e piano primo/piano secondo, tipologia: non rilevabili

Copertura:

tipologia: copertura planare inclinata a n. 2 falde con abbaini, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili

Cornicioni:

materiale: C.A. intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: buone

Balconi:

materiale: C.A. gettato in opera, rivestimento plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni "faccia a vista" (in parte), condizioni: buone

Vano scala comune:

tipologia: non rilevabile

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile:

quantità: n. 1, tipologia: doppia anta battente, apertura: automatizzata, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente

N.B.: l'autorizzazione del passo carrabile è posizionata in corrispondenza della sbarra d'accesso all'intero complesso immobiliare (Autorizzazione n. 28.598).

Cancello pedonale:

tipologia: assente

Manto di copertura:

tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili

Gronde e discendenti:

materiale: lamiera di rame, condizioni: buone

Imbotti e cornici aperture esterne

tipologia: assente

Soglie e banchine:

tipologia: assente

Pavimentazioni esterne (balconi):

tipologia: non rilevabile

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata e verniciata, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta battente, materiale: PVC e vetrocamera, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi in CLS., finitura: assente, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: “predalles” non tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: assente
<i>Sanitari bagni</i>	tipologia: assente
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	sistemi, dispositivi e attrezzature: n. 5 estintori a polvere, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d’arte (Rif. Pratica VV.F. n. 42.720)
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia inviata dall’Ufficio Archivio del Comune di Rimini non contiene la dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l’attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>Utenze:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: muretto su Via Macbeth; gas metano: assente

N.B.:

1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;

2.) le valutazioni che sono state espresse sulle “CONDIZIONI” delle strutture tengono conto esclusivamente dell’”integrità” delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;

3.) le valutazioni che sono state espresse sulle “CONDIZIONI” degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	22,60	2,52	O	discrete
sottoscala - H. < Mt. 1,50	1,85	0,35/1,50	/	discrete
sottoscala - H. > Mt. 1,50	2,30	1,50/2,60	/	discrete
TOTALE	22,60	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l’ALLEGATO N. 4.1.

Per la planimetria catastale, dell’immobile, si veda l’ALLEGATO N. 4.2.

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell’immobile, si veda l’ALLEGATO N. 4.4.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L’immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nella Provincia di Rimini, Comune di Rimini, località Padulli, in zona urbana classificata dall’O.M.I. come Zona: Via Marecchiese a monte della Statale (Codice O.M.I.: D5) a circa Km. 4 dal centro storico e fa parte di un’area di recente urbanizzazione adiacente a una zona, a prevalente destinazione residenziale, edificata negli anni sessanta/settanta.

L’immobile è nella disponibilità della proprietà e viene utilizzato come deposito di materiale edile.

La tipologia immobiliare è quella di autorimessa interrata, mai utilizzata, di proprietà esclusiva e inserita in un fabbricato condominiale multiplano a destinazione residenziale (due piani fuori terra oltre a sottotetto) di recente costruzione.

L’autorimessa è di medie dimensioni dotata di un unico accesso carrabile.

La tipologia costruttiva-strutturale del fabbricato è in cemento armato ordinario.

La domanda di riferimento è quella di autorimessa pertinenziale a prima abitazione nell’ambito della forma di mercato caratteristica dell’usato

(concorrenza monopolistica ristretta) per acquirenti privati e venditori società.

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nell'anno 2021 (+ 35,60% rispetto all'anno 2020) e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo, di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona di Vergiano, Padulli e Spadarolo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.308, con un aumento del 5,68% rispetto ad agosto 2021 (€/Mq. 2.184) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno della suddetta zona, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2022, con un valore medio di €/Mq. 2.308 e il suo minimo nel mese di aprile 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.052.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 1.300,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 33,35**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - agosto 2022 - Comune di Rimini - Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipo destinazione: box auto e autorimesse - Tipologia: abitazioni civili - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 606 a un massimo di €/Mq. 904;

contro

- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Rimini
- Zona: Padulli - Tipo destinazione: autorimesse - Stato: autorimessa interrato
- Valore di mercato: da un minimo di €. 15.000 a un massimo di €. 20.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipologia: box - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 750 a un massimo di €/Mq. 1.000.

9.3. Valutazione corpo**A. Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
autorimessa - piano interrato	32,40	1,00	32,40
sottoscala - piano interrato H. < Mt. 1,50	2,45	0,05	0,12
sottoscala - piano interrato H. > Mt. 1,50	4,15	0,20	0,83
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			33,35

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa - piano interrato	32,40	1.300,00	42.120,00
sottoscala - piano interrato H. < Mt. 1,50	0,12	1.300,00	156,00
sottoscala - piano interrato H. > Mt. 1,50	0,83	1.300,00	1.079,00
	33,35	1.300,00	43.355,00

- Valore a corpo:	€.	43.355,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	43.355,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	33,35	43.355,00	43.355,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	43.355,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	00,00

SOMMANO: €. **43.355,00**

- Abbattimento forfettario del valore, pari al 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.):	€.	4.335,50
---	----	-----------------

SOMMANO: €. **39.019,50**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€.	39.000,00
--	----	------------------

Relazione lotto 004 creata in data 01/08/2022
Codice documento: E118-21-000164-004

Beni in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Padulli, n. 77/A
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione da cielo a terra in “fabbricato a schiera” (compresa tra altre due case a schiera) con sviluppo su complessivi tre piani, un piano interrato e due piani fuori terra (terra e primo/sottotetto) con autorimessa ubicata al piano interrato.

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del “fabbricato a schiera”, destinato a civili abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Padulli, n. 77/A edificato su un lotto di terreno di forma trapezoidale, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Qualità E.U. di Mq. 1.099, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L’abitazione è accessibile dalla corte esclusiva che si affaccia sulla strada privata, identificata con la Particella n. 2.885, del Foglio di mappa n. 82, di proprietà della _____, anch’essa oggetto della presente procedura esecutiva, mentre l’autorimessa è accessibile dall’area di manovra e dalla rampa carrabile alla quale si accede dalla strada privata sopra menzionata.

N.B.:

1.) la Particella n. 2.885 è già destinata a strada privata e consente l’accesso a tutti gli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887 (proprietà private altre ditte);

2.) la Particella n. 2.885 è gravata, di fatto, da una servitù di passaggio a favore di tutti gli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887;

3.) l’accesso alla Particella n. 2.885 è consentito da una “sbarra” automatica la cui gestione è a carico dei proprietari degli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887.

- Gli immobili sono così composti:

- piano interrato: un’autorimessa, per una superficie complessiva pari a Mq. 27,45, circa (al lordo dei muri), una cantina (al momento del sopralluogo destinata a cucina/pranzo) e un bagno (al momento del sopralluogo privo di ogni sanitario), per una superficie complessiva pari a Mq. 31,85, circa (al lordo dei muri);
- piano terra: una cucina/soggiorno (al momento del sopralluogo destinata a soggiorno) e una camera da letto con bagno, per una superficie complessiva pari a Mq. 62,90, circa (al lordo dei muri), due logge a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 7,50, circa e due corti esclusive, per una superficie complessiva pari a Mq. 41,65, circa (al lordo dei muri);
- piano primo/sottotetto: due ripostigli (al momento del sopralluogo destinati a camere da letto), un ripostiglio/lavanderia (al momento del sopralluogo destinato a bagno) e un disimpegno, per una superficie complessiva pari a Mq. 7,20, circa (al lordo dei muri) con H. < Mt. 1,50 e pari a Mq. 40,95, circa (al lordo dei muri) con H. > Mt. 1,50 e due terrazzi a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 7,45, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 121,00**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 09.08.2022.

Identificazione in Catasto Fabbricati:

- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano intestati come segue:
con sede in _____, Codice Fiscale _____, proprietà per 1/1;
- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano censiti come segue:
 - abitazione: Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.884, Subalterno n. 6, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza Vani 4,5, Superficie Catastale Totale Mq. 95, Totale escluse aree scoperte Mq. 95, Rendita Catastale €. 371,85, Indirizzo Via Padulli, n. 77/A, Piano S1 - T - 1;
 - autorimessa: Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.884, Subalterno n. 13, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 24, Superficie Catastale Totale Mq. 28, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 112,79, Indirizzo Via Padulli, n. 77/A, Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano interrato (autorimessa): Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 6 (proprietà privata stessa ditta), 7 e 12 (proprietà private altre ditte) e 15 (B.C.N.C.), salvo altri e come in fatto;
- piano interrato (abitazione): Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 13 (proprietà privata stessa ditta), 5 e 7 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto;
- piano terra (abitazione): Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 5 e 7 (proprietà privata altre ditte), Particella n. 2.885 (proprietà privata stessa ditta) e Particella n. 3.056 (proprietà privata Comune di Rimini), salvo altri e come in fatto;
- piano primo/sottotetto (abitazione): Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 5 e 7 (proprietà privata altre ditte) e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884:
 - Subalterno n. 15 - B.C.N.C. (rampa e area di manovra) a tutti i Subalterni; come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 12.12.2013 - Prot. n. RN0114901.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 5.2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 6 e 13, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 23.06.2022 (**ALLEGATO N. 5.2**);
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, a

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

nome della
 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (ALLEGATO N. 5.3);

- planimetrie del reale stato di fatto degli immobili redatte dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 09.08.2022 (ALLEGATO N. 5.4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società.

Si veda visura della C.C.I.A.A. di Rimini in data 30.08.2022 (ALLEGATO N. 5.5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (buono) ufficio postale (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 4 - Riccione a Km. 17 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9,5 - San Marino a Km. 19; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini - borghi antichi dell'entroterra Riminese - Repubblica di San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile della Costiera Adriatica a Km. 6 - entroterra Riminese.
Collegamenti pubblici (Km.):	autostrada (casello di Rimini Sud) a Km. 5, autobus a Km. 0,28, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto il 09.08.2022, l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

N.B.: in data 30.11.2017 è stato stipulato un preliminare di compravendita a favore di _____, nato a _____ () il _____, contro _____, a firma notaio _____ -

Repertorio n. 160.345 - Raccolta n. 18.069 - trascritto a Rimini in data 29.12.2017 al n. 10.694 R.P. - n. 17.155 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

- Con E-mail, dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, per quanto riguarda contratti di locazione e/o comodati d'uso, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Rosa MENALE
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

“Buongiorno Geom., anche per immobili indicati.” (ALLEGATO N. 5.3).

non ho trovato niente sugli

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- **nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:
- **nessuna.**
- 4.1.3. Convenzione edilizia:
- convenzione edilizia ricevuta dal notaio _____ di Rimini in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il 04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:
▪ Comune di Rimini;
contro:
▪ _____, oltre ad altri.
- 4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:
- **nessuno.**
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso:
- **nessuna.**
- 4.1.6. Servitù:
- **nessuna.**

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

- 4.2.1. Iscrizioni:
- ipoteca volontaria a favore di _____, con sede a _____ (_____), contro _____, a firma notaio _____ in data 30.03.2012 al n. 154.610/14.188 - iscritta a Rimini in data 06.04.2012 al n. 797 R.P. - n. 5.273 R.G., gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.770 e 2.771, oltre ad altri.
Importo ipoteca: € 3.240.000,00
Importo capitale: € 1.800.000,00
Domicilio ipotecario eletto:
A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:
1. annotazione n. 1.159 del 04.06.2014 (restrizione di beni);
2. annotazione n. 1.160 del 04.06.2014 (restrizione di beni);
3. annotazione n. 1.510 del 21.07.2014 (quietanza e conferma);
4. annotazione n. 1.511 del 21.07.2014 (riduzione di somma);
5. annotazione n. 1.512 del 21.07.2014 (frazionamento in quota);
6. annotazione n. 1.513 del 21.07.2014 (restrizione di beni);
7. annotazione n. 568 del 21.02.2017 (restrizione di beni);
8. annotazione n. 595 del 26.03.2018 (restrizione di beni);
9. comunicazione n. 663 del 11.04.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23.12.2015; cancellazione parziale

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

eseguita in data 12.04.2016 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

- ipoteca amministrativa a favore di _____, con sede a _____ (_____), contro _____, a firma _____ in data 20.10.2021 al n. 560 - iscritta a Rimini in data 25.10.2021 al n. 2.705 R.P. - n. 16.756 R.G., gravante gli immobili in oggetto, oltre ad altri.
 Importo ipoteca: €. 263.302,88
 Importo capitale: €. 131.651,44
 Domicilio ipotecario eletto: //

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____, con sede a _____ (_____), contro _____ a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€. 1.739,51** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 797/2012	€. 3.240.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca amministrativa - R.P. n. 2.705/2021	€. 263.302,88	€. 1.316,51	€. 94,00	€. 1.410,51
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 1.739,51

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 5.3.**

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
 Custode: Notaio Rosa MENALE
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

- **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**
 - a.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nel precedente edilizio Mt. 2,50);
 - b.) diverso dimensionamento delle aperture;
- **ABITAZIONE - PIANO INTERRATO**
 - c.) diverso dimensionamento dei vani;
 - d.) diverso dimensionamento dell'aperture interne e dell'apertura esterna;
 - e.) cambio d'uso del vano (reale: cucina/pranzo - indicato nel precedente edilizio: cantina);
- **ABITAZIONE - PIANO TERRA**
 - f.) diversa distribuzione interna;
 - g.) diverso dimensionamento della scala interna;
 - h.) realizzazione di tettoia con struttura portante in legno e sovrastante copertura in P.V.C., nella corte esclusiva 2/loggia 2;
 - i.) cambio d'uso del vano (reale: soggiorno - indicato nel precedente edilizio: cucina/soggiorno);
- **ABITAZIONE - PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**
 - j.) diverso dimensionamento dei terrazzi;
 - k.) diverso dimensionamento delle aperture esterne;
 - l.) diverso dimensionamento e posizionamento della finestra "a tetto";
 - m.) diversa altezza interna all'imposta (reale sottotrave: Mt. 0,68 - indicata nel precedente edilizio sottotrave: Mt. 0,60);
 - n.) cambio d'uso dei vani (reali: camera da letto 2, camera da letto 3 e bagno - indicati nel precedente edilizio: ripostigli);
 - o.) diversa pendenza delle falde di copertura.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

a.), b.), c.), d.), g.), j.), k.), l.), m.) e o.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004;

f.) presentazione di pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.), ai sensi dell'Art. 16 bis della L.R. n. 23/2004 e relativa pratica sismica in sanatoria;

e.), h.), i.) e n.) ripristino dello stato legittimato.

Costi da sostenere

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e pratica sismica in sanatoria

contro

(onorari, spese, sanzione, diritti, ecc.

- importo stimato compreso oneri

di Legge):..... = €. 6.500,00

▪ impiego di artigiani per il ripristino dello

stato legittimato (importo stimato -

compreso oneri di Legge):..... = €. 2.000,00

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI: = €. 8.500,00Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - C. 1, trattandosi di titolo in sanatoria.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

N.B.:**1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.****La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;****2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;****3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.****4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI**

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO INTERRATO**

a.) diversa altezza interna (reale Mt. 2,52 - indicata nella planimetria catastale Mt. 2,50);

▪ **ABITAZIONE - PIANO INTERRATO**

b.) cambio d'uso del vano (reale: cucina/pranzo - indicato nella planimetria catastale: cantina);

▪ **ABITAZIONE - PIANO TERRA**

c.) diversa distribuzione interna;

d.) cambio d'uso del vano (reale: soggiorno - indicato nella planimetria catastale: cucina/soggiorno);

e.) mancata rappresentazione della tettoia nella corte esclusiva 2;

▪ **ABITAZIONE - PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**

f.) diversa altezza interna all'imposta (reale sottotrave: Mt. 0,68 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 0,60);

g.) cambio d'uso dei vani (reali: camera da letto 2, camera da letto 3 e bagno - indicato nella planimetria catastale: ripostigli e

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

ripostiglio/lavanderia).

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell' Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale su tre livelli per l'abitazione.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € **700,00** (€ 650,00 per competenze professionali ed € 50,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stata riscontrata, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, la seguente difformità:

a.) mancata rappresentazione della tettoia nella corte esclusiva 2.

Regolarizzazione catastale

- La difformità suddetta è regolarizzabile attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € **1.009,00** (€ 900,00 per competenze professionali per la redazione di Tipo Mappale e PREGEO ed € 109,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione degli eventuali aggiornamenti catastali, previa autorizzazione del G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (informazione ricevuta dall'occupante):	€.	220,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	€.	00,00

N.B.: condominio non costituito.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Per l'immobile in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), essendone già provvisto (**ALLEGATO N. 5.5**).

L'immobile ha il seguente indice di prestazione energetica:

- Attestato n. 00096-010324-2017 - redatto dall'ing. _____ - rilasciato il 10.02.2017 - valido fino al 10.02.2027, con la seguente classificazione:
 - CLASSE ENERGETICA: "A1" con EP g1,nren = 32,34 kWh/m² anno.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)**7.1. Attuale proprietario**

- _____ con sede a _____ (_____), proprietaria per 1000/1000, dal 30.03.2012 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio _____ in data 30.03.2012 al Repertorio n. 154.609 - Raccolta n. 14.187 e trascritto a Rimini in data 06.04.2012 al n. 3.473 R.P. - n. 5.272 R.G., per gli immobili identificati al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.770 e 2.771, oltre ad altra (**ALLEGATO N. 5.5**).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio _____ in data 20.02.2014 al Repertorio n. 156.583 - Raccolta n. 15.463 e trascritto a Rimini in data 11.03.2014 al n. 2.344 R.P. - n. 3.348 R.G. (**ALLEGATO N. 5.5**).

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 07.08.2013, con Tipo Mappale n. 72644.1/2013 - Pratica n. RN0072644 in atti dal 07.08.2013, per nuova costruzione veniva aggiornata la mappa catastale con l'inserimento del nuovo fabbricato, veniva soppressa la Particella n. 2.770, di Mq. 1.099 e veniva costituita la Particella n. 2.884, di Mq. 1.099, qualità ENTE URBANO.

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.08.2013, con denuncia di nuova costruzione - Pratica n. RN0072672 in atti dal 07.08.2013 veniva costituito l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 (fabbricato in attesa di dichiarazione), associato al Tipo Mappale Prot. n. RN0072644;

- in data 12.12.2013, con denuncia di nuova costruzione n. 624.1/2013 - Pratica n. RN0114901 in atti dal 12.12.2013 venivano costituiti, tra gli altri, gli immobili identificati con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Subalterni nn. 6 e 13, oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. Precedenti proprietari

- _____ nato a _____ (_____) il _____, proprietario per 1000/1000, da ante ventennio al 30.03.2012 in forza di:

- successione in morte di _____, deceduta in data _____, Dichiarazione di Successione n. 68 - Volume 256 - trascritta a Forlì in data 03.03.1973 al n. 5.981 R.P. - n. 7.142 R.G. e successiva riunione di usufrutto in morte di _____, deceduto in data _____;

- atto di compravendita a firma notaio _____ in data 17.01.1977 al Repertorio n. 198.374 - Raccolta n. 8.669 e trascritto a Rimini in data 15.02.1977 al n. 1.096 R.P. - n. 1.229 R.G.

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 119258.1/2008 - Pratica n. RN0119258 in atti dal 11.08.2008, la Particella n. 321, di Mq. 1.942, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.317, di Mq. 1.356, oltre ad altre;

- in data 28.10.2011, con Tipo di Frazionamento n. 158225.1/2011 - Pratica n. RN0158225 in atti dal 28.10.2011, la Particella n. 217, di Mq. 697, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.762, di Mq. 135, la Particella n. 2.317, di Mq. 1.356, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.766 di Mq. 964, oltre ad altre e le Particelle nn. 2.762, di Mq. 135 e 2.766, di Mq. 964, venivano fuse, dando origine alla Particella n. 2.770 di Mq. 1.099.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 493/11 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali e relativa strada privata di lottizzazione, intestato a _____, presentato in data 10.03.2011 - Prot. n. 35.563 e rilasciato in data 11.11.2011 - P.C. n. 493/11 - Prot. n. 167.530 (**ALLEGATO N. 5.4**);

P.E. 147/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 493/11, intestata a _____, presentata in data 12.02.2013 - Prot. n. 28.116 - D.I.A. n. 147/13 (**ALLEGATO N. 5.4**);

P.E. 1.421/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 493/11, intestata a _____, presentata in data 12.09.2013 - Prot. n. 167.633 - D.I.A. n. 1.421/13 (**ALLEGATO N. 5.4**);

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla _____, presentata in data 22.05.2014 - Prot. n. 93.710;

P.E. n. 727/14 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla _____, ai sensi dell'Art. 23 della L.R. n. 15/2013, presentata in data 22.05.2014 - Prot. n. 93.727.

La richiesta è stata sottoposta ad estrazione, per controllo a campione, senza essere sorteggiata per cui è stata archiviata nel fascicolo edilizio di riferimento (**ALLEGATO N. 5.4**).

Descrizione **abitazione con autorimessa** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione da cielo a terra in “fabbricato a schiera” (compresa tra altre due case a schiera) con sviluppo su complessivi tre piani, un piano interrato e due piani fuori terra (terra e primo/sottotetto) con autorimessa ubicata al piano interrato.

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del “fabbricato a schiera”, destinato a civili abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Rimini (RN), località Padulli, in Via Padulli, n. 77/A edificato su un lotto di terreno di forma trapezoidale, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.884 - Qualità E.U. di Mq. 1.099, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Le unità immobiliari, oggetto del presente elaborato peritale, hanno un'altezza interna di Mt. 2,52, per l'autorimessa, di Mt. 2,50, per l'abitazione al piano interrato, di Mt. 2,80, per l'abitazione al piano terra e variabile da un minimo di Mt. 0,68 a un massimo di Mt. 2,40 (sotto trave), per l'abitazione al piano primo/sottotetto.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel “*Territorio urbanizzato*” e ricade in:

“*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*”, disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 5.5**).

contro

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

“AUC4 - *Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*”, disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 5.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa - piano interrato	Sup. reale lorda	27,45	0,50	13,73
cucina/pranzo - piano interrato	Sup. reale lorda	28,25	0,33	9,32
bagno 1 - piano interrato	Sup. reale lorda	3,60	0,33	1,90
soggiorno - piano terra	Sup. reale lorda	34,50	1	34,50
camera da letto 1 - piano terra	Sup. reale lorda	19,10	1	19,10
bagno 2 - piano terra	Sup. reale lorda	9,30	1	9,30
corte esclusiva 1 - piano terra	Sup. reale lorda	18,95	0,10	1,89
loggia 1 - piano terra	Sup. reale lorda	3,75	0,10	0,37
corte esclusiva 2 - piano terra	Sup. reale lorda	22,70	0,10	2,27
loggia 2 - piano terra	Sup. reale lorda	3,75	0,10	0,37
disimpegno - piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	2,05	0,60	1,23
camera da letto 2 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	3,60	0,20	0,72
camera da letto 2 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	18,60	0,60	11,16
terrazzo 1 - piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	3,70	0,30	1,11
camera da letto 3 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	3,60	0,20	0,72
camera da letto 3 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	15,80	0,60	9,48
terrazzo 2 - piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	3,75	0,30	1,13
bagno 3 - piano primo/sottotetto	Sup. reale lorda	4,50	0,60	2,70
	Sup. reale lorda	226,95	/	121,00

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: a platea in C.A., condizioni: non rilevabili
materiale: pilastri e setti murari in C.A. gettato in opera, condizioni: buone

Strutture verticali:

materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

Travi/cordoli:

ubicazione: piano interrato/piano terra, materiale:

Solai:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

	prefabbricato tipo “predalles” tinteggiato, condizioni: buone
	ubicazione: piano terra/piano primo, tipologia: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: copertura planare inclinata a n. 2 falde con abbaini, materiale: legno lamellare ventilato e coibentato, condizioni: buone
<i>Cornicioni:</i>	materiale: C.A. intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	tipologia: assente
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: poroton, coibentazione: isolamento termico “a cappotto”, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: buone
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: assente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile comune:</i>	quantità: n. 1, tipologia: doppia anta battente, apertura: automatizzata, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: Reg. n. 5.095/P.C. del 01.02.2011 - Prot. Gen. n. 13.813
<i>Cancello pedonale privato:</i>	tipologia: un’anta battente, materiale: acciaio zincato e verniciato, apertura: elettrica, condizioni: buone
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: buone
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di alluminio pre-verniciata, condizioni: buone
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assente
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: lastre di marmo di Trani, condizioni: buone
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	ubicazione: corti esclusive e terrazzi, materiale: piastrelle in gres antigelivo e antiscivolo, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: buone
	N.B.: la corte esclusiva 1, in parte, è a prato permeabile
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: un’anta battente, materiale: blindato, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: piano interrato (cucina/pranzo), tipologia: doppia anta battente, materiale: P.V.C. e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: assente
	ubicazione: piano terra e piano primo/sottotetto, tipologia: un’anta battente (bagno), due ante battenti (camere da letto) e tre ante battenti (soggiorno), materiale: alluminio esterno - legno interno e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: tapparelle automatizzate, materiale: P.V.C., condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	ubicazione: servizi igienici e camera da letto 3, tipologia: un’anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
	ubicazione: camere dal letto 1 e 2, tipologia: anta scorrevole a scomparsa, materiale: legno tamburato,

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

	condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone N.B.: nella cucina/pranzo sono presenti distacchi di vernice dovuti all'umidità di risalita
<i>Scala interna:</i>	tipologia: rampe parallele e piè d'oca, materiale: alzate e pedate in marmo di Trani tra piano interrato e piano terra e pedate in legno di olivo tra piano terra e piano primo/sottotetto, condizioni: buone, balaustra: tubolari in metallo e corrimano in legno, condizioni: buone
<i>Plafoni:</i>	materiale: latero-cemento, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Pavimentazioni interne:</i>	ubicazione: cucina/pranzo, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 45x45, condizioni: buone ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 30x30, condizioni: buone ubicazione: soggiorno, disimpegno e camere da letto, materiale: parquet di olivo, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina/pranzo, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 40x20, altezza: Cm. 80, condizioni: buone ubicazione: bagno 1, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 40x25, altezza: Cm. 200, condizioni: buone ubicazione: bagno 2, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 40x25, altezza: Cm. 210, condizioni: buone ubicazione: bagno 3, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 40x25, altezza: Cm. 210, condizioni: buone
<i>Sanitari bagni</i>	ubicazione: bagno 1, sanitari: assenti, solo predisposizione ubicazione: bagno 2, tipologia: sanitari sospesi e box doccia, materiale: porcellana, condizioni: buone ubicazione: bagno 3, tipologia: sanitari sospesi e box doccia, materiale: porcellana, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: digitale terrestre e satellitare, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio e video, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

	edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: solo predisposizione
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaia: vano corte esclusiva 2, rete di distribuzione: a pavimento (pannelli radianti), diffusori: termo arredo in acciaio nei bagni 2 e 3, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: n. 1 pannello solare per produzione 50% acqua calda sanitaria, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Fotovoltaico:</i>	tipologia: n. 4 pannelli fotovoltaici per produzione 1 Kw. di fabbisogno energetico, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
	N.B.: l'impianto non è stato completato (dichiarato dagli occupanti)
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	ubicazione centrale aspirante: autorimessa, bocchette aspiranti: piano interrato, terra e primo/sottotetto, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	ubicazione: autorimessa, tipologia: addolcitore acqua con sale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura

UtENZE:

acqua: indipendente, ubicazione contatore: muretto di recinzione comune su strada privata (Particella n. 2.885);

energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: muretto di recinzione vicino al cancello pedonale;

gas metano: indipendente, ubicazione contatore: muretto di recinzione comune su strada privata (Particella n. 2.885)

ACCESSORI

Autorimessa:

ubicazione: piano interrato, composizione: un unico vano, superficie complessiva: Mq. 27,45, circa (al lordo dei muri), destinazione urbanistica: autorimessa

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

come sopra

Strutture verticali:

come sopra

Travi/cordoli:

come sopra

Solai:

come sopra

Copertura:

come sopra

Cornicione:

come sopra

Pareti esterne:

materiale: poroton, coibentazione: assente, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile:

come sopra

Cancello pedonale:

come sopra

Discendenti:

come sopra

Porta di ingresso:

tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata e verniciata, condizioni: discrete

Infissi esterni:

tipologia: assente

Infissi interni:

tipologia: un'anta battente REI (P.T.F.), materiale: acciaio, condizioni: discrete

Pareti interne:

materiale: blocchi in CLS., finitura: tinteggiatura, condizioni: discrete

Plafoni:

materiale: "predalles" tinteggiato, condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: cemento industriale, condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore:

tipologia: assente

Montascale:

tipologia: assente

Antenna:

tipologia: assente

Citofonico:

tipologia: assente

Gas:

tipologia: assente

Antifurto:

tipologia: assente

Antincendio:

tipologia: assente

Diffusione audio:

tipologia: assente

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuori traccia, tensione: 230V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	come sopra

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	24,20	2,52	/	discrete
cucina/pranzo	23,00	2,50	/	discrete
bagno 1	2,55	2,50	/	sufficienti
TOTALE	49,75	/	/	/

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
soggiorno	28,75	2,80	S/O	buone
camera da letto 1	16,50	2,80	N/E	buone
bagno 2	6,50	2,80	N/E	buone
corte esclusiva 1	17,65	/	S/O	buone
loggia 1	3,25	3,60	S/O	buone
corte esclusiva 2	21,30	/	N/E	buone
loggia 2	2,90	3,60	N/E	buone
TOTALE	96,85	/	/	/

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

Locali al piano primo/sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
disimpegno	1,70	2,38/2,70	/	buone
camera da letto 2 H. < Mt. 1,50	1,40	0,98/1,50	/	buone
camera da letto 2 H. > Mt. 1,50	15,65	1,50/2,70	N/E	buone
terrazzo 1	2,60	/	N/E	buone
camera da letto 3 H. < Mt. 1,50	1,15	0,98/1,50	/	buone
camera da letto 3 H. > Mt. 1,50	13,10	1,50/2,70	S/O	buone
terrazzo 2	2,65	/	S/O	buone
bagno 3	3,75	2,23/2,70	/	buone
TOTALE	42,00	/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 5.1.**

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 5.2.**

Per le planimetrie del reale stato di fatto, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 5.4.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nella Provincia di Rimini, Comune di Rimini, località Padulli, in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: Via Marecchiese a monte della Statale (Codice O.M.I.: D5) a circa Km. 4 dal centro storico e fanno parte di un'area di recente urbanizzazione adiacente a una zona, a prevalente destinazione residenziale, edificata negli anni sessanta/settanta.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati a schiera" in condominio, a destinazione residenziale, di due piani fuori terra (terra e primo/sottotetto) e un piano interrato.

La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva e di recente costruzione.

L'abitazione, bilocale con accessori al piano interrato e primo/sottotetto, è di piccole dimensioni ed è dotata di autorimessa con accesso carrabile.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in telai di cemento armato gettato in opera con copertura in legno lamellare.

La domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso prima abitazione di tipo civile abitazione (categoria catastale A/2) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica) per acquirenti privati e venditori società.

L'immobile non è nella disponibilità della proprietà e risulta occupato.

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle compravendite nell'anno 2021 (+ 35,60% rispetto all'anno 2020) e i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it)

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo, di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona di Vergiano, Padulli e Spadarolo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2022, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.308, con un aumento del 5,68% rispetto ad agosto 2021 (€/Mq. 2.184) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno della suddetta zona, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2022, con un valore medio di €/Mq. 2.308 e il suo minimo nel mese di aprile 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.052.

Criterio di stima - Per la valutazione degli immobili si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti vendite per immobili ubicati nello stesso fabbricato a schiera, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 2.600,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 121,00**, circa (al lordo dei muri).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - agosto 2022 - Comune di Rimini - Zona: Via Marecchiese a monte della Statale - Tipo destinazione: abitazioni e ville - Tipologia: abitazioni civili - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.479 a un massimo di €/Mq. 2.151;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2021 - Comune di Rimini - Zona: Padulli - Tipo destinazione: abitazioni - Stato: buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.600 a un massimo di €/Mq. 2.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: Via

Marechiese a monte della Statale - Tipologia: abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.750 a un massimo di €/Mq. 2.450.

9.3. Valutazione corpo

A. Abitazione con autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
autorimessa - piano interrato	27,45	0,50	13,73
cucina/pranzo - piano interrato	28,25	0,33	9,32
bagno 1 - piano interrato	3,60	0,33	1,90
soggiorno - piano terra	34,50	1	34,50
camera da letto 1 - piano terra	19,10	1	19,10
bagno 2 - piano terra	9,30	1	9,30
corte esclusiva 1 - piano terra	18,95	0,10	1,89
loggia 1 - piano terra	3,75	0,10	0,37
corte esclusiva 2 - piano terra	22,70	0,10	2,27
loggia 2 - piano terra	3,75	0,10	0,37
disimpegno - piano primo/sottotetto	2,05	0,60	1,23
camera da letto 2 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	3,60	0,20	0,72
camera da letto 2 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	18,60	0,60	11,16
terrazzo 1 - piano primo/sottotetto	3,70	0,30	1,11
camera da letto 3 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	3,60	0,20	0,72
camera da letto 3 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	15,80	0,60	9,48
terrazzo 2 - piano primo/sottotetto	3,75	0,30	1,13
bagno 3 - piano primo/sottotetto	4,50	0,60	2,70
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)			121,00

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa - piano interrato	13,73	2.600,00	35.698,00
cucina/pranzo - piano interrato	9,32	2.600,00	24.232,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

bagno 1 - piano interrato	1,90	2.600,00	4.940,00
soggiorno - piano terra	34,50	2.600,00	89.700,00
camera da letto 1 - piano terra	19,10	2.600,00	49.660,00
bagno 2 - piano terra	9,30	2.600,00	24.180,00
corte esclusiva 1 - piano terra	1,89	2.600,00	4.914,00
loggia 1 - piano terra	0,37	2.600,00	962,00
corte esclusiva 2 - piano terra	2,27	2.600,00	5.902,00
loggia 2 - piano terra	0,37	2.600,00	962,00
disimpegno - piano primo/sottotetto	1,23	2.600,00	3.198,00
camera da letto 2 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	0,72	2.600,00	1.872,00
camera da letto 2 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	11,16	2.600,00	29.016,00
terrazzo 1 - piano primo/sottotetto	1,11	2.600,00	2.886,00
camera da letto 3 - H. < Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	0,72	2.600,00	1.872,00
camera da letto 3 - H. > Mt. 1,50 piano primo/sottotetto	9,48	2.600,00	24.648,00
terrazzo 2 - piano primo/sottotetto	1,13	2.600,00	2.938,00
bagno 3 - piano primo/sottotetto	2,70	2.600,00	7.020,00
	121,00	2.600,00	314.600,00

- Valore a corpo:	€.	314.600,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	314.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con autorimessa	121,00	314.600,00	314.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	314.600,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	8.500,00

SOMMANO: €. **306.100,00**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- Abbattimento forfettario del valore, pari al 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.): €. 30.610,00

SOMMANO: €. 275.490,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: €. 275.500,00

Relazione lotto 005 creata in data 01/08/2022
Codice documento: E118-21-000164-005

Bene in Rimini (Rimini), località Padulli, Via Padulli, n. 77

Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lotto di terreno, già adibito a strada privata, che consente l'accesso agli immobili edificati sui lotti di terreno identificati con le Particelle nn. 2.884 e 2.887 del Foglio di mappa n. 82.

L'immobile è così composto:

- lotto di terreno in un unico corpo, di forma trapezoidale, censito al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.885 - Qualità Ente Urbano, per una superficie catastale pari a Mq. 454.

N.B.:

- 1.) la superficie del lotto di terreno non è stata rilevata direttamente in loco;**
- 2.) la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 09.08.2022.**

Identificazione in Catasto Fabbricati:

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:
con sede in _____, Codice Fiscale _____, proprietà per 1/1;
- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:
- fabbricato in attesa di dichiarazione: Foglio di mappa n. 82, Particella n. 2.885, Zona Censuaria /, Categoria F/6, Classe /, Consistenza /, Superficie Catastale Totale Mq. /, Rendita Catastale €. /, Piano T.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 218, 2.884, 2.886 e 2.887 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 6.2.**

N.B.:

- 1.) la Particella n. 2.885, oggetto di pignoramento, è già destinata a strada privata e consente l'accesso a tutti gli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887 (proprietà private altre ditte);**
- 2.) la Particella n. 2.885, oggetto di pignoramento, è gravata, di fatto, da una servitù di passaggio a favore di tutti gli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887;**
- 3.) l'accesso alla Particella è consentito da una "sbarra" automatica la cui gestione è a carico dei proprietari degli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887 e comunque accessibile anche dalla società debitrice.**

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo, risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 23.06.2022 (**ALLEGATO N.**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

6.2);

- ispezioni ipotecarie, aggiornata alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, a nome della , presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (ALLEGATO N. 5.3).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società.

Si veda visura della C.C.I.A.A. di Rimini in data 30.08.2022 (ALLEGATO N. 6.5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacia (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (buono) ufficio postale (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 4 - Riccione a Km. 17 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9,5 - San Marino a Km. 19; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini - borghi antichi dell’entroterra Riminese - Repubblica di San Marino; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile della Costiera Adriatica a Km. 6 - entroterra Riminese.
Collegamenti pubblici (Km.):	autostrada (casello di Rimini Sud) a Km. 5, autobus a Km. 0,28, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 9.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto il 09.08.2022, l’immobile risultava nella disponibilità della società debitrice senza titolo.

- Con E-mail, dell’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale, in data 02.08.2022 è stato comunicato quanto segue:

“Buongiorno Geom., anche per non ho trovato niente sugli immobili indicati.” (ALLEGATO N. 5.3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa

contro

coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Convenzione edilizia:

- convenzione edilizia ricevuta dal notaio _____ di Rimini
in data 31.07.2007, Rep. n. 46.160/7.662, trascritta a Rimini il
04.08.2007 al n. 7.958 R.P. - n. 13.620 R.G. a favore di:

▪ Comune di Rimini;

contro:

▪ _____, oltre ad altri.

4.1.4. Atto unilaterale d'obbligo:

- **nessuno.**

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

4.1.6. Servitù:

- **nessuna.**

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di _____

, con sede a _____

(_____), contro _____

notaio _____ in data 30.03.2012 al n. 154.610/14.188 -
iscritta a Rimini in data 06.04.2012 al n. 797 R.P. - n. 5.273 R.G.,
gravante gli immobili identificati al Catasto Terreni, di detto Comune,
con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.770 e 2.771, oltre ad
altra.

Importo ipoteca: € 3.240.000,00

Importo capitale: € 1.800.000,00

Domicilio ipotecario eletto:

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 1.159 del 04.06.2014 (restrizione di beni);
2. annotazione n. 1.160 del 04.06.2014 (restrizione di beni);
3. annotazione n. 1.510 del 21.07.2014 (quietanza e conferma);
4. annotazione n. 1.511 del 21.07.2014 (riduzione di somma);
5. annotazione n. 1.512 del 21.07.2014 (frazionamento in quota);
6. annotazione n. 1.513 del 21.07.2014 (restrizione di beni);
7. annotazione n. 568 del 21.02.2017 (restrizione di beni);
8. annotazione n. 595 del 26.03.2018 (restrizione di beni);
9. comunicazione n. 663 del 11.04.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23.12.2015; cancellazione parziale eseguita in data 12.04.2016 (Art. 13, C. 8-decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. n. 385/1993).

N.B.: si precisa che le annotazioni di restrizione di beni e la comunicazione sopra citate riguardano immobili estranei al presente elaborato peritale.

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____

, con sede a _____

(_____), contro _____

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

a firma Tribunale di Rimini in data 13.10.2021 al n. 4.034 e trascritto a Rimini in data 10.11.2021 al n. 12.368 R.P. - n. 17.820 R.G., gravante l'immobile in oggetto oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- nessuna.

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di **€. 329,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5 %	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 797/2012	€. 3.240.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
pignoramento - R.P. n. 12.368/2021	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 29.08.2022 e 06.09.2022, si veda l'**ALLEGATO N. 5.3**.

N.B.:

1.) **si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;**

2.) **gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

- non pertinente.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, trattandosi di un fabbricato in attesa di dichiarazione, all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non è depositata alcuna planimetria catastale pertanto non sono accertabili eventuali difformità.

Regolarizzazione catastale

- Occorrerà predisporre e presentare n. 1 denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale per passare da F6 a F1 (area urbana).

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. **350,00** (€. 300,00 per competenze professionali ed €. 50,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non sono state riscontrate difformità.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre procedere con alcuna regolarizzazione.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione degli eventuali aggiornamenti catastali, previa autorizzazione del G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non è stato possibile accertarle): €. **00,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €. **00,00**
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: €. **00,00**

N.B.: condominio non costituito.

6. A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11)

- Non pertinente trattandosi di terreno.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)**7.1. Attuale proprietario**

- _____ con sede a _____ (_____), proprietaria per 1000/1000, dal 30.03.2012 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio _____ in data 30.03.2012 al Repertorio n. 154.609 - Raccolta n. 14.187 e trascritto a Rimini in data 06.04.2012 al n. 3.473 R.P. - n. 5.272 R.G., per gli immobili identificati al Catasto Terreni, con il Foglio di mappa n. 82 - Particelle nn. 2.770 e 2.771, oltre ad altra (**ALLEGATO N. 6.5**).

Successivamente è stato sottoscritto "Atto Integrativo di Contratto di Compravendita" a firma notaio _____ in data 20.02.2014 al Repertorio n. 156.583 - Raccolta n. 15.463 e trascritto a Rimini in data 11.03.2014 al n. 2.344 R.P. - n. 3.348 R.G. (**ALLEGATO N. 6.5**).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 07.08.2013, con Tipo Mappale n. 72644.1/2013 - Pratica n. RN0072644 in atti dal 07.08.2013, per nuova costruzione veniva aggiornata la mappa catastale e la Particella n. 2.771, di Mq. 454, qualità SEMINATIVO ARBORATO, diventava la Particella n. 2.885, di Mq. 454, qualità ENTE URBANO.

CATASTO FABBRICATI

- in data 07.08.2013, con denuncia di nuova costruzione - Pratica n. RN0072672

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

in atti dal 07.08.2013 veniva costituito l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 82 - Particella n. 2.885 (fabbricato in attesa di dichiarazione), associato al Tipo Mappale Prot. n. RN0072644.

7.2. Precedenti proprietari

- nato a () il , proprietario per 1000/1000, da ante ventennio al 30.03.2012 in forza di:

- successione in morte di , deceduta in data , Dichiarazione di Successione n. 68 - Volume 256 - trascritta a Forlì in data 03.03.1973 al n. 5.981 R.P. - n. 7.142 R.G. e successiva riunione di usufrutto in morte di , deceduto in data ;
- atto di compravendita a firma notaio in data 17.01.1977 al Repertorio n. 198.374 - Raccolta n. 8.669 e trascritto a Rimini in data 15.02.1977 al n. 1.096 R.P. - n. 1.229 R.G.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali.

CATASTO TERRENI

- in data 11.08.2008, con Tipo di Frazionamento n. 119258.1/2008 - Pratica n. RN0119258 in atti dal 11.08.2008, la Particella n. 321, di Mq. 1.942, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.317, di Mq. 1.356, oltre ad altre;
- in data 28.10.2011, con Tipo di Frazionamento n. 158225.1/2011 - Pratica n. RN0158225 in atti dal 28.10.2011, la Particella n. 217, di Mq. 697, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.763, di Mq. 249, la Particella n. 2.317, di Mq. 1.356, veniva frazionata, dando origine alla Particella n. 2.767, di Mq. 205, oltre ad altre e le Particelle nn. 2.763, di Mq. 249 e 2.767, di Mq. 205, venivano fuse, dando origine alla Particella n. 2.771, di Mq. 454.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 493/11 - Permesso di Costruire per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali e relativa strada privata di lottizzazione, intestato a , presentato in data 10.03.2011 - Prot. n. 35.563 e rilasciato in data 11.11.2011 - P.C. n. 493/11 - Prot. n. 167.530 (**ALLEGATO N. 5.4**);

P.E. 147/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 493/11, intestata a , presentata in data 12.02.2013 - Prot. n. 28.116 - D.I.A. n. 147/13 (**ALLEGATO N. 5.4**);

P.E. 1.421/13 - Denuncia di Inizio Attività, variante inessenziale al Permesso di Costruire n. 493/11, intestata a , presentata in data 12.09.2013 - Prot. n. 167.633 - D.I.A. n. 1.421/13 (**ALLEGATO N. 5.4**);

Comunicazione di Fine Lavori, intestata alla , presentata in data 22.05.2014 - Prot. n. 93.710;

P.E. n. 727/14 - Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla , ai sensi dell'Art. 23 della L.R. n. 15/2013, presentata in data 22.05.2014 - Prot. n. 93.727.

La richiesta è stata sottoposta ad estrazione, per controllo a campione, senza essere sorteggiata per cui è stata archiviata nel fascicolo edilizio di riferimento (**ALLEGATO N. 5.4**).

Descrizione **lotto di terreno** di cui al punto **A.**

(quesiti 8 e 13)

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lotto di terreno urbanizzato, già adibito a strada privata, che consente l'accesso agli immobili edificati sui lotti di terreno identificati con le Particelle nn. 2.884 e 2.887 del Foglio di mappa n. 82.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

"*AUC_U - Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N (**ALLEGATO N. 6.5**).

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N (**ALLEGATO N. 6.5**);

come da Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 18.08.2022 - Prot. n. 0278998 (**ALLEGATO N. 6.5**).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
lotto di terreno	Sup. catastale	454	1	454
	Sup. catastale	454	/	454

Caratteristiche descrittive del lotto di terreno:

- il lotto di terreno, al momento del sopralluogo, presentava le seguenti caratteristiche:

- sviluppo: unico corpo;
- accessibilità: da Via Padulli;
- orografia: pianeggiante;
- esposizione: totale N/S/O/E;
- impianto arboreo: assente;
- impianti irrigui: assenti.

Componenti edilizie e costruttive:

- trattasi di lotto di terreno già occupato da strada privata asfaltata.

Impianti:

- impianto elettrico per alimentazione "sbarra" automatica;
- "sbarra" automatica di accesso alla strada.

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

Locale al piano terra	Sup. catastale	Altezza	Esposizione	Condizioni
lotto di terreno	454	/	N/S/O/E	buone
TOTALE		/	/	/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 6.1.**

Per l'estratto di mappa catastale si veda l'**ALLEGATO N. 6.2.**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

- Per quanto riguarda la stima dell'immobile si precisa quanto segue:
premessi:

- che l'area oggetto della presente procedura è parte integrante del Permesso di Costruire Prot. n. 493/2011 del 11.11.2011 e successive varianti in corso d'opera;

- che l'area, già urbanizzata e destinata a strada privata, costituisce l'unica via d'accesso agli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887 (proprietà private altre ditte), del Foglio di mappa n. 82;

- che l'area è gravata, di fatto, da una servitù di passaggio a favore di tutti gli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887;

- che l'accesso all'area è consentito da una "sbarra" automatica la cui gestione è a carico dei proprietari degli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887;

considerato che l'appetibilità, dal punto di vista commerciale, dell'immobile è molto limitata;

difatti, difficilmente soggetti diversi dai proprietari degli immobili edificati sulle Particelle n. 2.884 e 2.887 potranno essere interessati, vista la destinazione dell'area e anche gli stessi proprietari degli immobili, edificati sulle aree sopra citate, potrebbero decidere di utilizzare la strada senza diventarne proprietari;

visto quanto sopra esposto, il sottoscritto Stimatore, ritiene di non procedere con la stima dell'immobile e quindi di non assegnare nessun valore all'immobile stesso.

- Il sottoscritto Stimatore rimane, comunque, a disposizione della procedura nell'eventualità che il G.E. ritenesse opportuno procedere con la stima dell'immobile.

Relazione lotto 006 creata in data 01/08/2022

Codice documento: E118-21-000164-006

La presente relazione si compone di pagine 91, oltre agli allegati di seguito elencati.

ELENCO ALLEGATI

Lotto 001

ALLEGATO N. 1.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 5

ALLEGATO N. 1.2: Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Notaio Rosa MENALE

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

ALLEGATO N. 1.3: Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome della

, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale

ALLEGATO N. 1.4: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile

ALLEGATO N. 1.5: Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome della - 2) atto di provenienza immobile - 3) documentazione relativa al condominio - 4) documentazione R.U.E. e P.S.C.

Lotto 002

ALLEGATO N. 2.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 5

ALLEGATO N. 2.2: Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

ALLEGATO N. 2.4: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile

Lotto 003

ALLEGATO N. 3.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 5

ALLEGATO N. 3.2: Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

ALLEGATO N. 3.4: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile

Lotto 004

ALLEGATO N. 4.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 6

ALLEGATO N. 4.2: Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

ALLEGATO N. 4.4: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile

Lotto 005

ALLEGATO N. 5.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 22

ALLEGATO N. 5.2: Documentazione catastale: 1) planimetrie catastali - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Notaio Rosa MENALE
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- ALLEGATO N. 5.3: Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome della _____, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 5.4: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetrie del reale stato di fatto degli immobili
- ALLEGATO N. 5.5: Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome della _____ - 2) atto di provenienza immobili - 3) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 4) documentazione R.U.E. e P.S.C.

Lotto 006

- ALLEGATO N. 6.1: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 4
- ALLEGATO N. 6.2: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 6.5: Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome della _____ - 2) atto di provenienza immobili - 3) documentazione R.U.E. e P.S.C. - 4) C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi
