

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A.

contro
"OMISSIS"

N. Gen. Rep. **00189/20**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 03464310402*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911*

Beni in Rimini (RN), Vicolo Pescheria n. 14
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino** sito in Rimini (Rimini), Vicolo Pescheria n. 14.

Trattasi di Magazzino sito al piano terra di fabbricato ad uso misto ubicato nel centro storico di Rimini. L'U.I. in oggetto, è costituita da unico locale con accesso dal vano scala condominiale comune alle due unità residenziali site al piano primo, secondo e terzo. L'Unità Immobiliare sviluppa una superficie commerciale totale pari a **mq. 30,00**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di definizione. Sarà trasmesso e allegato al presente Elaborato Peritale, non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1 Foglio 74 mappale 1280 **subalterno 5**, categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq superficie catastale Totale: 30 mq, posto al piano T - rendita: € 95,54.
Coerenze:
Mappale 1280 sub 1, mappali 1278, 2409, 1281, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione toponomastica del 28/08/2003 pratica n. 144269 in atti dal 28/08/2003_Variatione di toponomastica (n. 36341.1/2003)
- **Terreni:** foglio 74 **mappale 1280** qualità Ente Urbano, superficie catastale 92.
Coerenze:
Mappale 1278, 2409, 1282 (corte), 2522, 1281, Vicolo Pescheria salvo altri e diversi in fatto.
- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore in data 16/05/1993 contraeva matrimonio in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Rimini n. 534/2005 in data 05/05/2005 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come indicato nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 22/03/2022

(Estratto dell'Atto di Nascita, Matrimonio e Certificato contestuale sono allegati al n. 05)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale e commerciale (buono)
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), scuola media inferiore e superiore (buono), negozio al dettaglio (buono). La zona è provvista di tutti i servizi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,38), autostrada (3,70 Rimini sud), ferrovia (0,92 Stazione di Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO da Terzi in forza di **Contratto di locazione ad uso commerciale** n. 6443, serie 3, registrato a Rimini il 07/09/2009. La locazione ha durata di anni 6 a decorrere dal 10 agosto 2009 al 09 agosto 2015, contratto che si rinnova tacitamente per ulteriori 6 anni e così di seguito se nessuna delle parti comunicherà all'altra che non intende rinnovare il contratto.

Il prezzo di locazione è fissato in **€/anno 500,00** da corrispondersi in rate mensili di € 41,67; canone che sarà aggiornato in misura pari al 75% delle variazioni degli indici Istat dal secondo anno per ogni anno a seguire.

In data 17/12/2021, l'Agenzia delle Entrate attesta che risulta registrato e tutt'ora in essere il suddetto contratto di locazione.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE SPA contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 27/06/2009 al rep. n. 1666/2009 **iscritta** a Rimini in data **01/07/2009** ai nn. reg. gen. n. 11311, **reg. part. n. 2385**.
Importo ipoteca: € 145.000,00
Importo capitale: € 144.848,10
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. M. Acquaviva in Corso Repubblica 112, Forlì
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura
- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **EURO COMMERCIAL BANK S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 03/08/2009 al rep. n. 12302 **iscritta** a Rimini in data **21/08/2009** ai nn. reg. gen. n. 14914, **reg. part. n. 3166**.
Importo ipoteca: € 140.000,00
Importo capitale: € 125.000,00
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Aristodemo in Rimini, Piazza Tre Martiri n. 2
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.
Questa ipoteca è stata annotata:
 - **Annotazione n. 386 del 14/02/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 14/02/2014 al reg. gen. n. 2350, reg. part. 386 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Luisa Rossi di Pesaro del 28/01/2014, rep. n. 25251/9722, a favore (come nella formalità originaria)

- Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS", a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Banca Cis-Credito Industriale Sammarinese Società per Azioni
- **Annotazione n. 1703 del 07/08/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 07/08/2014 al reg. gen. n. 10808, reg. part. 1703 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Barbara Ciacci di Rimini del 31/07/2014, rep. n. 157046/15777, a favore (come nella formalità originaria) Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS", a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Odisseo-Fondo comune di investimento alternativo chiuso riservato
 - **Iscrizione n. 2576 del 31/10/2018**
 - **Iscrizione n. 334 del 18/02/2020**
- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 10/09/2010 al rep. n. 1710 iscritta a Rimini in data **21/12/2010** ai nn. reg. gen. n. 19943, **reg. part. n. 4558**.
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 77.010,45
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Roberto Manzi Piazza Ferrari n. 22, Rimini
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione conc. amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia servizi di riscossione Spa con sede in Roma, in data 12/10/2016 ai nn. rep. n. 1206/13716 iscritta a Rimini in data **14/10/2016** ai nn. reg. gen. n. 14046, **reg. part. n. 2617**.
Importo ipoteca: € 219.005,66
Importo capitale: € 109.502,83
Domicilio ipotecario eletto in: Rimini, Via IV Novembre n. 21
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 12/11/2020 al rep. n. 2027 **trascritto** a Rimini in data **20/11/2020** ai nn. reg. gen. n. 14454, **reg. part. n. 9640**.
Note: il presente pignoramento grava tra l'altro sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **3.590,03** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 145.000,00	€ 725,00	€ 94,00	€ 819,00
Ipoteca Giudiziale	€ 140.000,00	€ 700,00	€ 94,00	€ 794,00
Ipoteca Giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Ipoteca Amministr.	€ 219.005,66	€ 1.095,03	€ 94,00	€ 1.189,03
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.590,03

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 29/03/2022 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio di Rimini, non sono emersi precedenti edilizi relativi nè all'intero fabbricato di cui fa parte il bene nè all'Unità Immobiliare oggetto della presente.

Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle eventuali parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto. Planimetria derivante da Variazione del 25/05/1995 in atti dal 04/11/1996 Var. Varie (n. 9953.1/1995)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: non pertinente
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS",

proprietario dal 05/09/1995 ad oggi, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Giannantonio Pennino di Rimini, in data 05/09/1995 al rep. n. 18406, registrato a Rimini il 22/09/1995 al n. 972, **trascritto in data 05/10/1995** ai nn. reg. gen. n. 9116, **reg. part. n. 5668.**

Con il presente Atto di compravendita, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS" in regime di comunione legale dei beni con "OMISSIS", acquistava il diritto di **piena proprietà di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 5**, oltre al sub 7; mentre la Sig.ra "OMISSIS" acquistava il diritto di piena proprietà di 1000/1000 dell'Unità Immobiliare individuata con il sub 6.

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS",
proprietario **da ante ventennio**

7.PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato pre-bellico del quale non sono state rinvenute, dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, pratiche edilizie. Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino**, Vicolo della Pescheria n. 14

L'edificio è stato costruito ante '67.

Destinazione urbanistica:

- Nel **R.U.E.** (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente: l'immobile è identificato nella zona ACS-Centro storico (art.48)

TAVOLE:

- **TAV. 1.8** Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale:

ACS centro storico

- **TAV. 2-3** Città storica: categoria di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico:

Categoria di tutela: **C1** - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. art.49 comma 4

NORME:

-**Art. 48** - Disposizioni generali, città storica e edifici tutelati esterni

-**Art. 49** - Categorie di tutela comma 4 - Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative dell'Unità Immobiliare e del fabbricato di cui è parte.

Il portone di accesso all'ingresso condominiale, in legno a due ante battenti, con sovrastante mezzaluna sovrapporta in vetro, è in pessimo stato di manutenzione e i cardini necessitano di interventi di ripristino sulla muratura portante, l'intonaco esterno della facciate, ove visibili, è in scarso stato di manutenzione così come la copertura sia piana che inclinata.

Le pareti interne sono intonacate e si trovano in mediocre stato di manutenzione. Il soffitto è costituito da putrelle in ferro e tavelloni in laterizio entrambi verniciati. Questi ultimi risultano in alcuni tratti rotti o dissestati. La porta di accesso al magazzino è in legno e vetro in sufficiente stato manutentivo. Gli infissi sono in legno, protetti all'esterno da inferriate.

Attualmente l'impianto elettrico è allacciato all'appartamento del piano primo, pertanto andrà installato a cura e spese dell'aggiudicatario un sub-contatore oppure dovrà essere fatta richiesta di un nuovo allaccio indipendente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: cemento, condizioni: sufficienti
Porta di ingresso: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: non pervenuto
Elettrico: a vista: Conformità: non pervenuta. Attualmente allacciato all'impianto dell'appartamento del piano primo
Fognatura: non presenti servizi igienici
Idrico: non pervenuto
Termico: non pervenuto

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

SUPERFICI come da RILIEVO (salvo tolleranze dei fuori squadra dei muri)				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Magazzino	25,41	h. 2.96 sotto trave h. 3.11 sotto tavel.	S	sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino P.T.	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Paolo SERAFINI
Perito: Arch. Samantha SPANO

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile, all'interno del centro storico, in prossimità di Piazza Cavour e dell'antica Pescheria, è composta prevalentemente da un'edilizia di tipo commerciale, negozi, bar, uffici e di tipo residenziale.

-Il **rapporto OMI** per la Zona B1-Centro Storico e Borgo San Giuliano, non dà indicazioni in merito a valutazioni di immobili ad uso magazzino o deposito.

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2021 indica come quotazione, all'interno del Centro Storico, per i magazzini in buono stato, valori compresi tra €/mq **697,00** ad un massimo di **€ 1.196,00**.

-Il **rapporto Fiaip** del 2021 per la Zona Centro Storico e Borgo San Giuliano, non dà indicazioni in merito a valutazioni di immobili ad uso magazzino o deposito. Verranno presi in esame i valori indicati dal Fiaip per i negozi di scarso interesse commerciale, ovvero valori compresi tra €/mq **1.800,00** e €/mq **2.500,00** ai quali si applicherà una riduzione, equiparando nel caso specifico il magazzino in oggetto al deposito/magazzino di un'attività commerciale (solitamente considerato al 50%)

-Alcune **Agenzie Immobiliari** della zona hanno pubblicate offerte di vendita di magazzini ubicati nel centro storico di Rimini, completamente ristrutturati ed accessibili anche con mezzi di trasporto privati, da €/mq 1.600,00 a €/mq 2.000,00.

Dall'analisi economica è emerso che il centro storico soffre la realtà del momento con la chiusura di molte attività economiche pertanto vi è una rilevante offerta di immobili commerciali e scarsa domanda.

La presente valutazione tiene inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile di cui fa parte l'Unità Immobiliare e dello stato manutentivo del bene oggetto della presente, della sua posizione geografica ovvero ubicato nel centro storico della città e dell'assenza di parcheggio o posto auto essendo la zona in cui esso ricade, esclusivamente pedonale.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq **1.100,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino P.T.	30,00	€ 1.100,00	€ 33.000,00
	30,00		€ 33.000,00

- Valore corpo:	€ 33.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	30,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore	€ 33.000,00
- Riduzione del valore del 10% per la non disponibilità immediata del bene	<u>€ 3.300,00</u>
	€ 29.700,00
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<u>- € 2.970,00</u>
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.730,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 27.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E118-20-00189-001

Beni in Rimini (RN), Vicolo Pescheria n. 14
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini), Vicolo Pescheria n. 14.

Trattasi di Appartamento sito al piano primo di fabbricato ad uso misto, ubicato nel centro storico di Rimini. All'U.I. si accede da vano scala condominiale comune ai sub 5, 6, 7. Costituito da disimpegno di ingresso due camere, cucina, w.c. e ripostiglio al piano primo e ampio terrazzo di copertura al piano terzo in comune con il sub 7 (appartamento al piano 2°) a cui si accede da impervio vano scala. Attualmente l'appartamento è utilizzato impropriamente come uffici ad uso privato (senza accesso al pubblico come dichiarato dal locatario).

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 68,28**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di definizione. Sarà trasmesso e allegato al presente Elaborato Peritale, non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS" nudo proprietario per 1/1, "OMISSIS" usufruttuario per 1/1

Foglio 74 mappale 1280 **subalterno 6** categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani superficie catastale Totale: 73 mq, totale escluso aree scoperte: 68 mq, posto al piano 1° - rendita: € 219,80.

Coerenze:

Mappale 1280 (parti comuni), mappali 1278, 2409, 1281, 2522, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/05/1995 in atti dal 04/11/1996 Var. varie (n. 9954.1/1995)

- **Terreni:** foglio 74 **mappale 1280** qualità Ente Urbano, superficie catastale 92.

Coerenze:

Mappale 1278, 2409, 1282 (corte), 2522, 1281, Vicolo Pescheria salvo altri e diversi in fatto.

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore in data 16/05/1993 contraeva matrimonio in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Rimini n. 534/2005 in data 05/05/2005 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come indicato nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 22/03/2022

(Estratto dell'Atto di Nascita, Matrimonio e Certificato contestuale sono allegati al n. 05)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale e commerciale (buono)
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), scuola media inferiore e superiore (buono), negozio al dettaglio (buono). La zona è provvista di tutti i servizi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,38), autostrada (3,70 Rimini sud), ferrovia (0,92 Stazione di Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO da Terzi in forza di **Contratto di locazione ad uso commerciale** n. 6441, serie III, registrato a Rimini il 07/09/2009 (locatori: "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari; conduttori: "OMISSIS"). La locazione ha durata di anni 6 a decorrere dal 10 agosto 2009 al 09 agosto 2015, contratto che si rinnova tacitamente per ulteriori 6 anni e così di seguito se nessuna delle parti comunicherà all'altra che non intende rinnovare il contratto.

Il prezzo di locazione (appartamento sub 6 + appartamento sub 7) è fissato in €/anno 6.600,00 da corrispondersi in rate mensili di € 550,00; canone che sarà aggiornato in misura pari al 75% delle variazioni degli indici Istat dal secondo anno per ogni anno a seguire.

In data 30/11/2017 suddetto Contratto di locazione (locatori: "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari e "OMISSIS" in qualità di usufruttuario; conduttori: "OMISSIS" viene modificato e si conviene e stipula che a far data dal 01/01/2018 il canone di locazione (appartamento sub 6 + appartamento sub 7) sarà di **€/anno 15.600,00** da corrispondersi in rate mensili da €/mese 1.300,00, fermo restando tutte le altre pattuizioni dell'originario contratto. Modifica di contratto registrata a Rimini in data 15/12/2017 al n. 4444 serie III

In data 30/03/2021, l'Agenzia delle Entrate attesta che risulta registrato e tutt'ora in essere il suddetto contratto di locazione.

Note:

"In ordine al contratto citato si precisa che è in corso causa civile R.G.N N. 3097/2021 promossa dai conduttori nei confronti del custode giudiziario e dei nudi proprietari essendo contestata la legittimazione a percepire i canoni. La difesa del custode nel merito ha richiesto in via principale che il Giudice ordini alla ricorrente di pagare i canoni alla procedura esecutiva ed in subordine di accertare e dichiarare il contratto di locazione non opponibile alla procedura".

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE SPA contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 27/06/2009 al rep. n. 1666/2009 **iscritta** a Rimini in data **01/07/2009** ai nn. reg. gen. n. 11311, **reg. part. n. 2385**.

Importo ipoteca: € 145.000,00

Importo capitale: € 144.848,10

Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. M. Acquaviva in Corso Repubblica 112, Forlì

Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **EURO COMMERCIAL BANK S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 03/08/2009 al rep. n. 12302 **iscritta** a Rimini in data **21/08/2009** ai nn. reg. gen. n. 14914, **reg. part. n. 3166**.

Importo ipoteca: € 140.000,00

Importo capitale: € 125.000,00

Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Aristodemo in Rimini, Piazza Tre Martiri n. 2

Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.

Questa ipoteca è stata annotata:

- **Annotazione n. 386 del 14/02/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 14/02/2014 al reg. gen. n. 2350, reg. part. 386 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Luisa Rossi di Pesaro del 28/01/2014, rep. n. 25251/9722, a favore (come nella formalità originaria) Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS", a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Banca Cis-Credito Industriale Sammarinese Società per Azioni
 - **Annotazione n. 1703 del 07/08/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 07/08/2014 al reg. gen. n. 10808, reg. part. 1703 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Barbara Ciacci di Rimini del 31/07/2014, rep. n. 157046/15777, a favore (come nella formalità originaria) Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS", a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Odisseo-Fondo comune di investimento alternativo chiuso riservato
 - **Iscrizione n. 2576 del 31/10/2018**
 - **Iscrizione n. 334 del 18/02/2020**
- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 10/09/2010 al rep. n. 1710 **iscritta** a Rimini in data **21/12/2010** ai nn. reg. gen. n. 19943, **reg. part. n. 4558**.
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 77.010,45
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Roberto Manzi Piazza Ferrari n. 22, Rimini
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione conc. amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia servizi di riscossione Spa con sede in Roma, in data 12/10/2016 ai nn. rep. n. 1206/13716 **iscritta** a Rimini in data **14/10/2016** ai nn. reg. gen. n. 14046, **reg. part. n. 2617**.
Importo ipoteca: € 219.005,66
Importo capitale: € 109.502,83
Domicilio ipotecario eletto in: Rimini, Via IV Novembre n. 21
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 12/11/2020 al rep. n. 2027 **trascritto** a Rimini in data **20/11/2020** ai nn. reg. gen. n. 14454, **reg. part. n. 9640**.

Note: il presente pignoramento grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.590,03 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 145.000,00	€ 725,00	€ 94,00	€ 819,00
Ipoteca Giudiziale	€ 140.000,00	€ 700,00	€ 94,00	€ 794,00
Ipoteca Giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Ipoteca Amministr.	€ 219.005,66	€ 1.095,03	€ 94,00	€ 1.189,03
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.590,03

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 29/03/2022 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio di Rimini, non sono emersi precedenti edilizi relativi né all'intero fabbricato di cui fa parte il bene né all'Unità Immobiliare oggetto della presente. Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, l'immobile risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Attualmente il bene è adibito a studio privato, senza accesso al pubblico come dichiarato dal conduttore.

Nel pianerottolo intermedio tra il piano terra e il piano primo, è stata ricavata senza autorizzazione edilizia e sismica, un'apertura nella muratura portante (L.1.00 x H.2.18) che mette in comunicazione la particella 1280 con l'attigua particella 1281 occupata dal medesimo conduttore della presente U.I.. Tale apertura non potrà essere sanata pertanto andrà ripristinato il tamponamento.

Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle eventuali parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. *Conformità catastale:*

I vani rappresentati nella planimetria catastale risultano conformi per dimensione allo stato di fatto salvo tolleranze nelle misurazioni rientranti nel 2% e lieve discostamento della posizione delle porte interne che non ne modificano la rendita, mentre non lo sono per l'attuale uso ad ufficio anziché civile abitazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: non pertinente

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS",

Nudo proprietario dal 14/06/2002 ad oggi, in forza di Donazione accettata a firma di Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 14/06/2002 al rep. n. 128507, **trascritto in data 21/06/2002** ai nn. reg. gen. n. 8516, **reg. part. n. 5696**.

Con la presente Donazione, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri Sig.ra "OMISSIS", accettava il diritto di **nuda proprietà di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 6**.

- "OMISSIS", **usufruttuario dal 14/06/2002 ad oggi**, in forza di Donazione accettata a firma di Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 14/06/2002 al rep. n. 128507, **trascritto in data 21/06/2002** ai nn. reg. gen. n. 8517, **reg. part. n. 5697**.

Con la presente Donazione, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri Sig.ra "OMISSIS", accettava il diritto di **usufrutto di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 6**.

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS",

proprietaria **dal 05/09/1995 al 14/06/2002**, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Giannantonio Pennino di Rimini, in data 05/09/1995 al rep. n. 18406, registrato a Rimini il 22/09/1995 al n. 972, **trascritto in data 05/10/1995** ai nn. reg. gen. n. 9116, **reg. part. n. 5668**.

Con il presente Atto di compravendita, la Sig.ra "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS", in regime di comunione legale dei beni con "OMISSIS", acquistava il diritto di **piena proprietà di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare individuata con il **sub 6** mentre il Sig. "OMISSIS" acquistava il diritto di piena proprietà di 1000/1000 dell'Unità Immobiliare individuate con il sub 5 e 7.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato pre-bellico del quale non sono state rinvenute, dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, pratiche edilizie. Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, l'immobile risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**, Vicolo della Pescheria n. 14, piano 1°

L'edificio è stato costruito ante '67.

Destinazione urbanistica:

- Nel **R.U.E.** (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente: l'immobile è identificato nella zona ACS-Centro storico (art.48)

TAVOLE:

- **TAV. 1.8** Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale:

ACS centro storico

- **TAV. 2-3** Città storica: categoria di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico:

Categoria di tutela: **C1** - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. art.49 comma 4

NORME:

-**Art. 48** - Disposizioni generali, città storica e edifici tutelati esterni

-**Art. 49** - Categorie di tutela comma 4 - Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative dell'Unità Immobiliare e del fabbricato di cui è parte.

Il portone di accesso all'ingresso condominiale, in legno a due ante battenti, con sovrastante mezzaluna in vetro, è in pessimo stato di manutenzione e i cardini necessitano di interventi di ripristino sulla muratura portante, l'intonaco esterno della facciate, ove visibili, è in scarso stato di manutenzione così come le soglie; sul fronte di Vicolo della Pescheria una finestra è stata tamponata ma conserva la forometria e l'originaria soglia.

Il parapetto della scala condominiale non ha altezza a norma contro le cadute.

Le pareti interne sono intonacate e si trovano in sufficiente stato di manutenzione, su porzioni di esse (es. in corrispondenza delle finestre o delle porte interne) sono presenti distaccamenti di intonaco. Gli infissi interni sono in legno tamburato in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno di cui alcuni protetti da inferriate. La porta di accesso all'appartamento è in legno in discreto stato manutentivo. Attualmente all'impianto elettrico dell'appartamento è allacciato anche l'impianto elettrico del magazzino del piano terra (sub 5), non facente parte del presente Lotto di vendita. Sarà necessario separare gli impianti a cura e spese dell'aggiudicatario e/o in accordo con la proprietà del sub 5.

L'Immobile attualmente è utilizzato come ufficio e non come civile abitazione.

Nel vano individuato catastalmente come cucina, non sono stati rinvenuti gli impianti atti a tale scopo, occorrerà pertanto effettuare alcuni sondaggi per verificare se siano stati murati. La caldaia è collocata nel piccolo ripostiglio sul retro. Le macchine esterne dei condizionatori, sono collocate su terrazzo di copertura di altra proprietà e andranno pertanto ricollocate all'interno della proprietà in oggetto. Si evidenzia che il locatario ha dichiarato di aver acquistato ed installato l'impianto a propria cura e spese.

Le pavimentazioni sono in sufficiente stato di manutenzione, così come il rivestimento del bagno.

L'accesso al terrazzo di copertura, in comune con l'appartamento del piano secondo (sub 7) avviene da una piccola scaletta in cemento posta nel vano scala condominiale. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di graniglia accostate con larghe fughe in mezzo alle quali si è sviluppata della vegetazione; l'impermeabilizzazione lungo tutto il perimetro del terrazzo è ammalorata e ciò provoca infiltrazioni nel nell'appartamento sottostante sub 7. Ci sono inoltre infiltrazioni anche dal lucernaio come ben visibili dall'interno della scala condominiale. Nella copertura a falda inclinata molti coppi sono rotti e la grondaia è in pessimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, protezione: solo su alcune sono presenti inferriate, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres, condizioni: sufficienti
<i>Portone condominiale</i>	tipologia: a doppia anta battente, materiale: legno e vetro, condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso privato:</i>	tipologia: a doppia anta battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Intonaci esterni</i>	Facciate intonacate in scarso stato di manutenzione
<i>Grondaie</i>	Tipologia: in rame, condizioni: pessime
<i>Pavimentazione copertura</i>	Tipologia: mattonelle di graniglia cementizia, condizioni: pessime

Impianti:

<i>Gas:</i>	tubazioni presenti nel ripostiglio. Conformità non pervenuta
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia. Conformità: non pervenuta. L'impianto di condizionamento è a vista.
<i>Fognatura:</i>	presente.
<i>Idrico:</i>	presente. Conformità non pervenuta
<i>Termico:</i>	presente. Termosifoni in ghisa. Caldaia marca Elco collocata nel ripostiglio. Conformità impianto termico non pervenuta

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

SUPERFICI come da RILIEVO (salvo tolleranze dei fuori squadra dei muri)				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO				
Ingresso	5,50	h. 2.84	/	Sufficiente
Camera	17,66	h. 2.84	N-O	Sufficiente
Cucina	7,17	h. 2.84	N-O	Sufficiente
Dis.	1,79	h. 2.84	/	Sufficiente
W.c.	3,40	h. 2.84	S-O	Sufficiente
Camera	14,64	h. 2.84	N-E	Sufficiente
Rip.	3,11	h. 2.79	N-E	Sufficiente

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.1°.	Sup. reale lorda	68,28	1,00	68,28
	Sup. reale lorda	68,28		68,28

Note: la superficie lorda è stata calcolata sia tramite misurazioni ove possibile sia graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti. Lo spessore dei muri interni tra la particella 1280 e le attigue particelle 1281, 1252 e 1278 non è rilevabile poiché i fabbricati sono in aderenza. Il valore della superficie lorda coincide con la superficie totale escluse aree scoperte riportata in visura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile, all'interno del centro storico, in prossimità di Piazza Cavour e dell'antica Pescheria, è composta prevalentemente da un'edilizia di tipo commerciale, negozi, bar, uffici e di tipo residenziale.

-Il **rapporto OMI** del secondo semestre 2021 riporta, per la Zona B1-Centro Storico e Borgo San Giuliano, per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 2.000,00** ad un massimo di **€/mq 2.950,00**.

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2021 indica come quotazione, all'interno del Centro Storico, per le abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, valori compresi tra **€/mq 1.584,00** ad un massimo di **€ 2.586,00**, mentre per quelli in stabili inferiori alla media di zona, valori compresi tra **€/mq 1.564,00** ad un massimo di **€ 2.237,00**

-Il **rapporto Fiaip** del 2021 per la Zona Centro Storico e Borgo San Giuliano, indica per le abitazioni da ristrutturare valori compresi tra **€/mq 1.100,00** e **€/mq 1.600,00** mentre per quelle in buono stato valori compresi tra **€/mq 2.300,00** e **€/mq 2.500,00**

La presente valutazione tiene inoltre conto dei prezzi delle offerte di beni simili sul libero mercato, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, della posizione geografica nel cuore del centro storico, delle attività commerciali (bar/ristoranti) ai piani terra dei fabbricati circostanti aperti sia di giorno che di sera, dell'assenza di parcheggio o posto auto poiché l'accesso alla zona è esclusivamente pedonale, dell'ampio terrazzo di copertura da cui si gode di un'ottima vista verso il teatro Amintore Galli e verso palazzo dell'Arengo.

Di detto terrazzo se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva. La superficie non è stata quantificata nella superficie di vendita della presente Unità Immobiliare in quanto non ad uso esclusivo bensì bene comune non censibile ad essa ed all'appartamento del piano secondo individuato con il sub 7.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.900,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.1°	68,28	€ 1.900,00	€ 129.732,00
	68,28		€ 129.732,00

- Valore corpo:	€ 129.732,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 129.732,00
- Valore usufrutto:	€ 71.352,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore usufrutto
A	Appartamento	68,28	€ 129.732,00	€ 71.352,60

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Valore usufrutto calcolato in base all'età dell'usufruttuario (anni 63), all'interesse legale vigente del 1,25% (coefficiente moltiplicatore 44)

€ 71.352,60

- Riduzione del valore del 10% per la non disponibilità immediata del bene - € 7.135,26
€ 64.217,34
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.421,73
- Valore dell'usufrutto dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.795,61

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del **valore dell'usufrutto** sull'immobile al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.000,00

Relazione lotto 002 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E118-20-00189-002

Beni in Rimini (RN), Vicolo Pescheria n. 14
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Rimini (Rimini), Vicolo Pescheria n. 14.

Trattasi di Appartamento sito al piano secondo di fabbricato ad uso misto, ubicato nel centro storico di Rimini. All'U.I. si accede da vano scala condominiale comune ai sub 5, 6, 7. Costituito da disimpegno di ingresso, due camere, cucina, w.c. e due ripostigli al piano secondo e ampio terrazzo di copertura al piano terzo in comune con il sub 6 (appartamento P.1°) a cui si accede da impervio vano scala. Attualmente i locali sono utilizzati impropriamente come uffici ad uso privato (senza accesso al pubblico come dichiarato dal locatario).

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 67,21**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di definizione. Sarà trasmesso e allegato al presente Elaborato Peritale, non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS" nudo proprietario per 1/1, "OMISSIS" usufruttuario per 1/1

Foglio 74 mappale 1280 **subalterno 7** categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani superficie catastale Totale: 71 mq, totale escluso aree scoperte: 67 mq, posto al piano 2° - rendita: € 247,28.

Coerenze:

Mappale 1280 (parti comuni), mappali 1278, 2409, 1281, 2522, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/05/1995 in atti dal 04/11/1996 Var. varie (n. 9954.1/1995)

- **Terreni:** foglio 74 **mappale 1280** qualità Ente Urbano, superficie catastale 92.

Coerenze:

Mappale 1278, 2409, 1282 (corte), 2522, 1281, Vicolo Pescheria salvo altri e diversi in fatto.

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore in data 16/05/1993 contraeva matrimonio in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Rimini n. 534/2005 in data 05/05/2005 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come indicato nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 22/03/2022

(Estratto dell'Atto di Nascita, Matrimonio e Certificato contestuale sono allegati al n. 05)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale e commerciale (buono)
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), scuola media inferiore e superiore (buono), negozio al dettaglio (buono). La zona, ad accesso pedonale, è provvista di tutti i servizi, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,38), autostrada (3,70 Rimini sud), ferrovia (0,92 Stazione di Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO da Terzi in forza di **Contratto di locazione ad uso commerciale** n. 6441, serie III, registrato a Rimini il 07/09/2009 (locatori: "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari; conduttori: "OMISSIS". La locazione ha durata di anni 6 a decorrere dal 10 agosto 2009 al 09 agosto 2015, contratto che si rinnova tacitamente per ulteriori 6 anni e così di seguito se nessuna delle parti comunicherà all'altra che non intende rinnovare il contratto.

Il prezzo di locazione (appartamento sub 6 + appartamento sub 7) è fissato in €/anno 6.600,00 da corrispondersi in rate mensili di € 550,00; canone che sarà aggiornato in misura pari al 75% delle variazioni degli indici Istat dal secondo anno per ogni anno a seguire.

In data 30/11/2017 suddetto Contratto di locazione (locatori: "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari e "OMISSIS" in qualità di usufruttuario; conduttori: "OMISSIS" viene modificato e si conviene e stipula che a far data dal 01/01/2018 il canone di locazione (appartamento sub 6 + appartamento sub 7) sarà di **€/anno 15.600,00** da corrispondersi in rate mensili da €/mese 1.300,00, fermo restando tutte le altre pattuizioni del primo contratto. Modifica di contratto registrata a Rimini in data 15/12/2017 al n. 4444 serie III

In data 30/03/2021, l'Agenzia delle Entrate attesta che risulta registrato e tutt'ora in essere il suddetto contratto di locazione.

Note:

"In ordine al contratto citato si precisa che è in corso causa civile R.G.N N. 3097/2021 promossa dai conduttori nei confronti del custode giudiziario e dei nudi proprietari essendo contestata la legittimazione a percepire i canoni. La difesa del custode nel merito ha richiesto in via principale che il Giudice ordini alla ricorrente di pagare i canoni alla procedura esecutiva ed in subordine di accertare e dichiarare il contratto di locazione non opponibile alla procedura".

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE SPA contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 27/06/2009 al rep. n. 1666/2009 **iscritta** a Rimini in data **01/07/2009** ai nn. reg. gen. n. 11311, **reg. part. n. 2385**.
Importo ipoteca: € 145.000,00
Importo capitale: € 144.848,10
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. M. Acquaviva in Corso Repubblica 112, Forlì
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **EURO COMMERCIAL BANK S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 03/08/2009 al rep. n. 12302 **iscritta** a Rimini in data **21/08/2009** ai nn. reg. gen. n. 14914, **reg. part. n. 3166**.
Importo ipoteca: € 140.000,00
Importo capitale: € 125.000,00
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Aristodemo in Rimini, Piazza Tre Martiri n. 2
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.
Questa ipoteca è stata annotata:
 - **Annotazione n. 386 del 14/02/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 14/02/2014 al reg. gen. n. 2350, reg. part. 386 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Luisa Rossi di Pesaro del 28/01/2014, rep. n. 25251/9722, a favore (come nella formalità originaria) Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS" a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Banca Cis-Credito Industriale Sammarinese Società per Azioni
 - **Annotazione n. 1703 del 07/08/2014 (Cessione dell'Ipoteca)**
In data 07/08/2014 al reg. gen. n. 10808, reg. part. 1703 – Atto estero depositato- Cessione dell'Ipoteca – Notaio Barbara Ciacci di Rimini del 31/07/2014, rep. n. 157046/15777, a favore (come nella formalità originaria) Euro Commercial Bank S.p.a. contro "OMISSIS" a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) Odisseo-Fondo comune di investimento alternativo chiuso riservato
 - **Iscrizione n. 2576 del 31/10/2018**
 - **Iscrizione n. 334 del 18/02/2020**

 - **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 10/09/2010 al rep. n. 1710 **iscritta** a Rimini in data **21/12/2010** ai nn. reg. gen. n. 19943, **reg. part. n. 4558**.
Importo ipoteca: € 80.000,00
Importo capitale: € 77.010,45
Domicilio ipotecario eletto c/o: Avv. Roberto Manzi Piazza Ferrari n. 22, Rimini
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.

 - **Iscrizione conc. amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia servizi di riscossione Spa con sede in Roma, in data 12/10/2016 ai nn. rep. n. 1206/13716 **iscritta** a Rimini in data **14/10/2016** ai nn. reg. gen. n. 14046, **reg. part. n. 2617**.
Importo ipoteca: € 219.005,66
Importo capitale: € 109.502,83
Domicilio ipotecario eletto in: Rimini, Via IV Novembre n. 21
Note: La presente ipoteca grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 12/11/2020 al rep. n. 2027 **trascritto** a Rimini in data **20/11/2020** ai nn. reg. gen. n. 14454, **reg. part. n. 9640**.
Note: il presente pignoramento grava tra l'altro sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.590,03 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 145.000,00	€ 725,00	€ 94,00	€ 819,00
Ipoteca Giudiziale	€ 140.000,00	€ 700,00	€ 94,00	€ 794,00
Ipoteca Giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Ipoteca Amministr.	€ 219.005,66	€ 1.095,03	€ 94,00	€ 1.189,03
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.590,03

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 29/03/2022 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio di Rimini, non sono emersi precedenti edilizi relativi né all'intero fabbricato di cui fa parte il bene né all'Unità Immobiliare oggetto della presente. Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, il fabbricato di cui fa parte la presente Unità Immobiliare risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Attualmente il bene è adibito a studio privato, senza accesso al pubblico come dichiarato dal conduttore.

Nel pianerottolo intermedio tra il piano terra e il piano primo, è stata ricavata senza autorizzazione edilizia e sismica, un'apertura nella muratura portante (L.1.00 x H.2.18) che mette in comunicazione la particella 1280 con l'attigua particella 1281 occupata dal medesimo conduttore della presente U.I.. Tale apertura non potrà essere sanata pertanto andrà ripristinato il tamponamento.

Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle eventuali parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. *Conformità catastale:*

I vani rappresentati nella planimetria catastale risultano conformi per dimensione allo stato di fatto salvo tolleranze nelle misurazioni rientranti nel 2% e lieve discostamento della posizione delle porte interne che non ne modificano la rendita, mentre non lo sono per l'attuale uso ad ufficio anziché civile abitazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: non pertinente
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS",

Nudo proprietario dal 14/06/2002 ad oggi, in forza di Donazione accettata a firma di Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 14/06/2002 al rep. n. 128507, **trascritto in data 21/06/2002** ai nn. reg. gen. n. 8515, **reg. part. n. 5695**.

Con la presente Donazione, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS", accettava il diritto di **nuda proprietà di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 7**.

- "OMISSIS",

usufruttuario dal 14/06/2002 ad oggi, in forza di Donazione accettata a firma di Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 14/06/2002 al rep. n. 128507, **trascritto in data 21/06/2002** ai nn. reg. gen. n. 8515, **reg. part. n. 5695**.

Con la presente Donazione, il Sig. "OMISSIS", già proprietario dell'intero, conserva per sé il diritto di **usufrutto di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 7**.

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS",

proprietario **dal 05/09/1995 ad oggi**, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Giannantonio Pennino di Rimini, in data 05/09/1995 al rep. n. 18406, registrato a Rimini il 22/09/1995 al n. 972, **trascritto in data 05/10/1995** ai nn. reg. gen. n. 9116, **reg. part. n. 5668**.

Con il presente Atto di compravendita, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS" in regime di comunione legale dei beni con "OMISSIS", acquistava il diritto di **piena proprietà di 1000/1000** dell'Unità Immobiliare in oggetto, **sub 7**, oltre al sub 5; mentre la Sig.ra "OMISSIS" acquistava il diritto di piena proprietà di 1000/1000 dell'Unità Immobiliare individuata con il sub 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato pre-bellico del quale non sono state rinvenute, dalla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, pratiche edilizie. Dalla ricerca effettuata dall'Esperto presso l'Archivio di Stato di Rimini, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta già presente al catasto dei fabbricati dal 1931 nella sua originaria conformazione.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di Appartamento, Vicolo della Pescheria n. 14, piano 2°

L'edificio è stato costruito ante '67.

Destinazione urbanistica:

- Nel **R.U.E.** (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente: l'immobile è identificato nella zona ACS-Centro storico (art.48)

TAVOLE:

- **TAV. 1.8** Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale:

ACS centro storico

- **TAV. 2-3** Città storica: categoria di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico:

Categoria di tutela: **C1** - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. art.49 comma 4

NORME:

-**Art. 48** - Disposizioni generali, città storica e edifici tutelati esterni

-**Art. 49** - Categorie di tutela comma 4 - Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative dell'Unità Immobiliare e del fabbricato di cui è parte.

Il portone di accesso all'ingresso condominiale, in legno a due ante battenti, con sovrastante mezzaluna in vetro, è in pessimo stato di manutenzione e i cardini necessitano di interventi di ripristino sulla muratura portante, l'intonaco esterno della facciate, ove visibili, è in scarso stato di manutenzione così come le soglie; sul fronte di Vicolo della Pescheria una finestra è stata tamponata ma conserva la forometria e l'originaria soglia.

Il parapetto della scala condominiale non ha altezza a norma contro le cadute.

Le pareti interne sono intonacate e si trovano in sufficiente stato di manutenzione, su porzioni di esse (es. in corrispondenza delle finestre o delle porte interne) sono presenti distaccamenti di intonaco. Gli infissi interni sono in legno tamburato in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno di cui alcuni protetti da inferriate. La porta di accesso all'appartamento è in legno in discreto stato manutentivo.

L'Immobile attualmente è utilizzato come ufficio e non come civile abitazione.

Nel vano individuato catastalmente come cucina, non sono stati rinvenuti gli impianti atti a tale scopo, occorrerà pertanto effettuare alcuni sondaggi per verificare se siano stati murati.

La caldaia è collocata nel piccolo ripostiglio esterno all'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale. Il ripostiglio sul retro è stato adibito a zona ristorazione. Le macchine esterne dei condizionatori, sono collocate su terrazzo di copertura di altra proprietà e andranno pertanto ricollocate all'interno della proprietà oggetto della presente. Si evidenzia che il locatario ha dichiarato di aver acquistato ed installato suddetto impianto a propria cura e spese.

Le pavimentazioni sono in sufficiente stato di manutenzione, così come il rivestimento del bagno.

L'accesso al terrazzo di copertura, in comune con l'appartamento del piano primo (sub 6) avviene da una impervia scaletta in cemento posta nel vano scala condominiale. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di graniglia accostate con larghe fughe in mezzo alle quali si è sviluppata della vegetazione; l'impermeabilizzazione lungo tutto il perimetro del terrazzo è ammalorata e ciò provoca infiltrazioni nel nell'appartamento, ben visibili nel bagno, nel ripostiglio e nella camera sul retro. Ci sono inoltre infiltrazioni anche dal lucernaio come ben visibili dall'interno della scala condominiale. Nella copertura a falda inclinata molti coppi sono rotti e la grondaia è in pessimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: legno, protezione: solo su alcune sono presenti inferriate, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:

materiale: gres, condizioni: sufficienti

Portone condominiale

tipologia: a doppia anta battente, materiale: legno e vetro, condizioni: pessime.

Portone di ingresso privato:

tipologia: a doppia anta battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

<i>Intonaci esterni</i>	Facciate intonacate in scarso stato di manutenzione
<i>Grondaie</i>	Tipologia: in rame, condizioni: pessime
<i>Pavimentazione copertura</i>	Tipologia: mattonelle di granglia cementizia, condizioni: pessime
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tubazioni presenti nel ripostiglio prospiciente la scala. Conformità non pervenuta
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non pervenuta. L'impianto di condizionamento è a vista.
<i>Fognatura:</i>	presente.
<i>Idrico:</i>	presente. Conformità non pervenuta
<i>Termico:</i>	presente. Termosifoni in ghisa. Caldaia marca Elco collocata nel ripostiglio prospiciente la scala. Conformità non pervenuta

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

SUPERFICI come da RILIEVO (salvo tolleranze dei fuori squadra dei muri)				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO				
Ingresso	5,50	h. 3.06/2.86	/	Sufficiente
Camera	17,66	h. 3.10	N-O	Sufficiente
Cucina	7,62	h. 2.86	N-O	Sufficiente
Dis.	1,70	h. 3.04	/	Sufficiente
W.c.	3,40	h. 2.84	S-O	Sufficiente
Camera	13,39	h. 2.84	N-E	Sufficiente
Rip.	3,37	h. 2.20	N-E	Sufficiente
Rip accesso sulla scala	4,55	h. 2.03	/	Sufficiente

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.1°	Sup. reale lorda	63,75	1,00	63,75
Rip. comunicante (h.2.20)		4,56	0,50	2,28
Rip. non comunicante (h.2.03)		4,72	0,25	1,18
Sup. reale lorda				67,21

Note: la superficie lorda è stata calcolata sia tramite misurazioni ove possibile sia graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti. Lo spessore dei muri interni tra la particella 1280 e le attigue particelle 1281, 1252 e 1278 non è rilevabile poiché i fabbricati sono in aderenza. Il valore della superficie lorda coincide con la superficie totale escluse aree scoperte riportata in visura.

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con critério sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile, all'interno del centro storico, in prossimità di Piazza Cavour e dell'antica Pescheria, è composta prevalentemente da un'edilizia di tipo commerciale, negozi, bar, uffici e di tipo residenziale.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2021 riporta, per la Zona B1-Centro Storico e Borgo San Giuliano, per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 2.000,00** ad un massimo di **€/mq 2.950,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2021 indica come quotazione, all'interno del Centro Storico, per le abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, valori compresi tra **€/mq 1.584,00** ad un massimo di **€ 2.586,00**, mentre per quelli in stabili inferiori alla media di zona, valori compresi tra **€/mq 1.564,00** ad un massimo di **€ 2.237,00**

-Il rapporto Fiaip del 2021 per la Zona Centro Storico e Borgo San Giuliano, indica per le abitazioni da ristrutturare valori compresi tra **€/mq 1.100,00** e **€/mq 1.600,00** mentre per quelle in buono stato valori compresi tra **€/mq 2.300,00** e **€/mq 2.500,00**

La presente valutazione tiene inoltre conto dei prezzi delle offerte di beni simili sul libero mercato, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, della posizione geografica nel cuore del centro storico, delle attività commerciali (bar/ristoranti) ai piani terra dei fabbricati circostanti aperti sia di giorno che di sera, dell'assenza di parcheggio o posto auto poiché l'accesso alla zona è esclusivamente pedonale, dell'ampio terrazzo di copertura da cui si gode di un'ottima vista verso il teatro Amintore Galli e verso palazzo dell'Arengo. Di detto terrazzo se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva. La superficie non è stata quantificata nella superficie di vendita della presente Unità Immobiliare in quanto non ad uso esclusivo bensì bene comune non censibile ad essa ed all'appartamento del piano primo individuato con il sub 6.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.900,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.1° (sup.tot)	67,21	€ 1.900,00	€ 127.699,00
	67,21		€ 127.699,00

- Valore corpo:	€ 127.699,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 127.699,00
- Valore usufrutto:	€ 70.234,45

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore usufrutto
A	Appartamento	67.21	€ 127.699,00	€ 70.234,45

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore usufrutto calcolato in base all'età dell'usufruttuario (anni 63), all'interesse legale vigente del 1,25% (coefficiente moltiplicatore 44)	€ 70.234,45
- Riduzione del valore del 10% per la non disponibilità immediata del bene	- € 7.023,45
	€ 63.211,00
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.321,10
- Valore dell'usufrutto dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.889,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del **valore dell'usufrutto** sull'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.000,00**

Relazione lotto 002 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E118-20-00189-003

La presente relazione si compone di pagine 28 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano