

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da :

**NEPAL S.R.L.**

contro:  
**XXXX**

**N. Gen. Rep. 58/21**

**Giudice Dr. Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Giannantonio Pennino**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**  
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52  
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17  
cellulare: 3406029753  
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com  
pec: andrea.rivola@geopec.it*

**Misano (RN), Via Calle dei Mercanti n°13**  
**Lotto uno (appartamento)**

---

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito nel Comune di Misano, località Portoverde, Via Calle dei Mercanti n° 13;**

L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano secondo del complesso immobiliare di Portoverde e risulta composta come segue:

vano soggiorno, due camere due bagni, ingresso, due disimpegni e un guardaroba oltre un ballatoio e due terrazzi, su uno dei quali è stata ricavata una cucina.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 95,64 **oltre circa mq. 69,07 di terrazzi;**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale

XXXX

Foglio 12, Particella 91, Sub 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 97,00 mq., Rendita 1.236,40 €.

**Confini:**

- a nord si affaccia su Via Calle dei Mercanti;
- est confina con altra unità immobiliare facente parte dello stesso complesso immobiliare ;
- a sud si affaccia su distacco con altra abitazione facente parte dello stesso complesso immobiliare;
- a ovest si affaccia su distacco con altra abitazione facente parte dello stesso complesso immobiliare;

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :  
visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :**

L'amministratore unico della XXXX, capitale sociale 10.000,00 euro. Di proprietà al 50% del sig. XXXX

La visura camerale è allegata al presente documento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	L'immobile si trova nella località Portoverde del Comune di Misano Adriatico, in un contesto di particolare pregio architettonico. La viabilità è caratterizzata da un traffico scarso nella stagione invernale che si intensifica nella stagione estiva
Servizi della zona:	negozi (buono), farmacie (buono), ristoranti (ottimo) hotel (ottimo), ospedale (sufficiente).
Opere di urbanizzazione	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	i principali centri limitrofi sono: il Porto Canale di Misano, il Comune di Cattolica e di Riccione.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. In data 19/11/2021 l'appartamento risultava occupato dal sig. XXXX senza titolo, mentre sussiste un contratto di affitto ultra novennale, registrato il 28/01/2015, serie 1T numero 690 codice ufficio TGP, con il quale la società XXXX (esecutata) concede in locazione alla sig.ra XXXX durata di 27 anni, con decorrenza dal 20/12/2014 e scadenza il 19/12/2041. Il contratto di rinnovo di diritto per altri 27 (ventisette) anni, ove il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3 comma 1 della Legge 431/98 da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine del periodo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando le proprie intenzioni con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 4.200,00 ( Euro Quattromiladuecento/00 ) annue, esenti Iva art. 10, da pagarsi, mensilmente, in dodici rate anticipate di Euro 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) ciascuna.

Il contratto è opponibile alla procedura in quanto registrato ante pignoramento, lo scrivente resta a disposizione del Giudice per l'approfondimento in merito alla natura vile del canone.

#### **04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**00.**  
**00**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria** (Attiva) favore di **BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini C.F. 03310710409** . iscritta a Rimini il 01/06/2007 ai n. 9541/2208 a firma del Notaio Domenico Guastamacchia di Forlì;  
importo ipoteca: 700.000,00 euro  
importo capitale: 350.000,00 euro

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) favore di **CONDOMINIO PANAREA con sede in Misano Adriatico c.f. 91084270403** . iscritta a Rimini il 29/11/2017 ai nn. 15662/2785 contro società XXXX in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 28/10/2016 rep n. 2770 a firma del Giudice di Pace di Rimini;  
importo ipoteca: 4.000,00 euro  
importo capitale: 1.471,65 euro

*4.2.2. Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **NEPAL S.R.L.** con sede in Milano c.f. 10685930967 contro XXXX a firma di Tribunale di Rimini Rep. n. 1107 del 20/04/2021, trascritto in data 11/05/2021 ai nn. 7057/4870

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.602,00 di cui € 4.002,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione Volontaria	€ 700,000,00	€ 3.500,00	€ 94,00	€ 3.594,00
Iscrizione Giudiziale	€ 4.000,00	€ 20,00	€ 94,00	€ 114,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 4.002,00</b>
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 4.602,00</b>

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

*L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 12/04/2022, allegato al presente documento*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 19/11/2021 presso l'immobile oggetto della presente perizia, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive di seguito descritte:

nelle pareti perimetrali dell'appartamento è stata modificata la stratigrafia in sezione della muratura, andando a sostituire la camera d'aria esistente, con dell'isolante di minor spessore, ricavando una maggiore metratura interna dei vani, tale modifica è stata realizzata senza autorizzazione comunale, in quanto, negli elaborati grafici non viene mai rappresentata. Tale difformità resta da verificare se risulta sanabile, in quanto potrebbe creare un aumento di superficie utile dell'unità immobiliare, oltre ad essere eseguita senza verifica del rispetto della normativa sulla trasmittanza acustica (requisiti acustici passivi degli edifici DPCM 5-12-97) e termica (ex LEGGE 10/91).

Nel vano terrazzo e ballatoio sono state installate delle pannellature con teli plastici flessibili rimovibili, oltre all'installazione di una cucina con impianti idraulici, andando a creare un utilizzo del vano non legittimo per la sua destinazione originaria. (non sanabile)

Un lieve differente posizionamento dai tramezzi interni rispetto all'ultimo elaborato grafico legittimo e delle modifiche prospettiche riguardanti le aperture e le facciate esterne del fabbricato, inoltre alcune finestre sono state trasformate in porte finestre.

Inoltre nel ballatoio e sui terrazzi sono state installate delle tettoie. (non sanabile)

Si prevede una spesa complessiva di Sanatorie ed eventuali ripristini di circa 10.000,00 €, tra spese tecniche, diritti comunali e sanzioni.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi

4.3.2. *Conformità catastale: non conforme*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che risultano delle difformità catastali, che comunque non influiscono sulla variazione della rendita catastale.

Di conseguenza non si prevede l'aggiornamento della planimetria

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese amministratore	1000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Realizzazione di linea vita in previsione circa 300,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	2000,00
Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente:	2000,00

Nb: quanto sopra descritto relativamente alle spese è stato dichiarato dall'occupante in fase di sopralluogo, non è stato possibile verificarne la veridicità.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

XXXX

risultano essere comproprietaria ad oggi in forza di COMPRAVENDITA dal sig. XXXX, a firma del Notaio Guastamacchia Domenico di Forlì il 05/10/2006 n 231.901/22.711, trascritto a Rimini il 26/10/2006 ai nn 19692/11705;

## 6.2 Precedenti proprietari:

- XXXX Proprieta` per 1/1

Risultava essere proprietario dal 02/06/2004 al 26/10/2006 in forza di SUCCESSIONE della sig.ra XXXX defunta il 02/06/2004, dichiarazione presentata a l'Aquila il 07/04/2005 classificata al n 41, Vol 395 trascritta a l'Aquila il 12/07/2006 ai nn. 13065/7875;

- XXXX Proprieta` per 1/4

- XXXX Proprieta` per 3/4

Risultavano essere comproprietari dal 22/11/1993 al 02/06/2004 in forza di SUCCESSIONE del sig. XXXX defunto il 22/11/1993, dichiarazione presentata a l'Aquila il 13/09/1994 classificata al n 21, Vol 270 trascritta a Rimini il 19/04/1995 ai nn. 3402/2257, testamento pubblico in data 09/03/1989 a firma del Notaio Laura Niro dell'Aquila, rep. N 14.864 del 30/03/1994. accettazione tacita dell'eredita` in forza di atto in dato 20/06/2008 n 18.274/3.608 notaio Pietro Ducci di Cattolica, trascritto a Rimini il 26/06/2008 ai nn 10038/594 ;

i quali risultano essere proprietari ultra-ventennali.

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia 2496,  
prot. 4530 del 29/10/69  
ditta: XXXX  
immobile sito in: Loc Portoverde  
oggetto: Costruzione

Pratica Edilizia 1322  
prot. 1837 del 31/03/1971  
ditta: XXXX  
immobile sito in: Loc Portoverde  
oggetto: Abitabilità

Condono L47/95  
n. 2075  
ditta: XXXX  
immobile sito in: Via Calle Dei Mercanti  
oggetto: Aumento di volume scantinato, ampliamento piano 1, 2 e attico/ modifiche varie

DIA p.e. 2460/01  
prot.. 27641 del 12/02/2001  
immobile sito in: Via Calle Dei Mercanti  
oggetto: modifica impianti, infissi e tinteggiatura esterna

DIA 228 /06  
prot.. 24930 del 22/12/2006  
ditta: XXXX  
immobile sito in: Via Calle Dei Mercanti  
oggetto: manutenzione straordinaria e modifiche interne

Descrizione **Appartamenti al piano primo**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito nella località Porto Verde, del Comune di Misano Adriatico, Via Calle dei Mercanti n°13.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
<b>A – Appartamento</b>				
<b>PIANO PRIMO</b>				
soggiorno	sup. reale lorda	30,54	1,00	30,54
camera	sup. reale lorda	14,21	1,00	14,21
guardaroba	sup. reale lorda	5,63	1,00	5,63
bagno	sup. reale lorda	4,99	1,00	4,99
disimpegno	sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
ingresso	sup. reale lorda	9,78	1,00	9,78
w.c.	sup. reale lorda	3,63	1,00	3,63
guardaroba	sup. reale lorda	3,92	1,00	3,92
camera	sup. reale lorda	14,02	1,00	14,02
disimpegno	sup. reale lorda	1,95	1,00	1,95
rip sottoscala	sup. reale lorda	3,07	0,50	1,54
terrazzo	sup. reale lorda	9,01	0,50	4,51
ballatoio (verificare se di prop esclusiva)	sup. reale lorda	21,52	0,50	10,76
terrazzo	sup. reale lorda	38,54	0,50	19,27
<b>TOTALE</b>		<b>164,71</b>		<b>128,64</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* Materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno pvc vetro camera  
condizioni: sufficienti

*Infissi interni:* Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

*Pareti esterne:* materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:* Materiale: pavimento in Gres Porcellanto, condizioni: sufficienti

*Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina, materiale: Gres Porcellanato, condizioni: sufficienti

*Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente Blindato, condizioni: sufficienti

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: non verificabile

*Gas:* tipologia: sottotraccia conformità non pervenuta

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia conformità non pervenuta  
*Fognatura:* recapito: non verificabile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia conformità non pervenuta

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>condizioni</b>
<b>A – Appartamento</b>		
<b>PIANO PRIMO</b>		
soggiorno	sup. reale lorda	buone
camera	sup. reale lorda	buone
guardaroba	sup. reale lorda	buone
bagno	sup. reale lorda	buone
disimpegno	sup. reale lorda	buone
ingresso	sup. reale lorda	buone
w.c.	sup. reale lorda	buone
guardaroba	sup. reale lorda	buone
camera	sup. reale lorda	buone
disimpegno	sup. reale lorda	buone
rip sottoscala	sup. reale lorda	buone
terrazzo	sup. reale lorda	buone
ballatoio	sup. reale lorda	buone
terrazzo	sup. reale lorda	buone

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 2500,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Misano Adriatico,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Misano

**8.3. Valutazione corpi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

<b>Destinazione</b>	<b>Valore equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
<b>A – Appartamento</b>			
<b>PIANO PRIMO</b>			
soggiorno	30,54	2500,00	76350,00
camera	14,21	2500,00	35525,00
guardaroba	5,63	2500,00	14075,00
bagno	4,99	2500,00	12475,00
disimpegno	3,90	2500,00	9750,00
ingresso	9,78	2500,00	24450,00
w.c.	3,63	2500,00	9075,00
guardaroba	3,92	2500,00	9800,00
camera	14,02	2500,00	35050,00
disimpegno	1,95	2500,00	4875,00
rip sottoscala	1,54	2500,00	3837,50
terrazzo	4,51	2500,00	11262,50
ballatoio (verificare se di prop esclusiva)	10,76	2500,00	26900,00
terrazzo	19,27	2500,00	48175,00
<b>TOTALE</b>	<b>128,64</b>		<b>321600</b>

- Valore corpo:	<b>€ 320.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 320.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 320.000,00</b>

Riepilogo :

<b>Immobile</b>	<b>Valore i</b>
<b>appartamento</b>	<b>€ 320.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 320.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristini, pratiche edilizie stimate **€ 10.000,00**

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

**€ 31.000,00**

Detrazione per contratto di affitto 15% del valore  
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile **€ 40.000,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato (appartamento libero)

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 279.000,00**

#### 8,6 Prezzo base d'asta del lotto arrotondato (appartamento con affitto)

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 239.000,00**

Relazione lotto uno creata in data 05/04/2022  
Codice documento: rge 58-2021

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Visura camerale;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Documentazione fotografica e APE (in corso di redazione)
- 6 – Piani Regolatori Vigenti

Il perito  
Geom. Andrea Rivola

**Misano Adriatico (RN), Loc. Santa Monica, Via Palestrina n°48**  
**Lotto due (villa indipendente con autorimessa e giardino)**

---

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa con giardino sita nel Comune di Misano Adriatico, Via Palestrina n° 48;**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato al piano terra troviamo un ampio locale ad uso soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere, uno studio e due bagni. Al piano primo si accede tramite scala a chiocciola interna e troviamo dei vani ad uso sgombero/sottotetto e ripostiglio. Al piano interrato si accede tramite scala rampa interna, e troviamo un'ampia cantina con vano caldaia. All'esterno si sviluppa il giardino privato. Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 343 mq oltre a mq di giardino e terrazzi 793,35.

Identificato al Catasto Fabbricati:  
intestazione catastale

XXXX Proprietà per 1/1

Foglio 19, Particella 137, Sub 1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie catastale 293,00 mq., Rendita 1.208,51 €.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano seminterrato, sita nel Comune di Misano Adriatico, Via Palestrina n° 48;**

Il locale risulta composto come segue:  
autorimessa di mq.50,00

Identificato al Catasto Fabbricati:  
intestazione catastale:

XXXX Proprietà per 1/1

Foglio 19, Particella 137, Sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 55 mq., Superficie Catastale 55,00 mq., Rendita 244,28 €.

Confini:

- a nord/ovest su distacco con altra abitazione identificata alla particella 136;
- a nord su distacco con altra abitazione identificata alla particella 134;
- a nord/est su distacco con altra abitazione identificata alla particella 135;
- a sud/est si affaccia su Via Palestrina;
- a sud/ovest su distacco con altra abitazione identificata alla particella 139;

in riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :  
visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :**

L'amministratore unico della XXXX risulta essere la Sig.ra XXXX, sede legale Busto Arsizio (VA) Via Lissoni 3/A, capitale sociale 10.000,00 euro. Di proprietà al 50% del sig. XXXX e proprietà 50% della sig.ra XXXX

La visura camerale è allegata al presente documento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: L'immobile si trova nella zona denominata Località Santa Monica, nel Comune di Misano Adriatico, la viabilità è caratterizzata da un traffico scarso sia nella stagione estiva sia in quella invernale

Servizi della zona: negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), ristoranti (sufficiente) hotel (sufficiente), ospedale (sufficiente).

Opere di urbanizzazione: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: l'autodromo Misano World Circuit, lo stadio Santa Monica Atletica Leggera e il Bacino del Conca,

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 03/02/2022 l'immobile risultava libero, mentre sussiste un contratto di affitto ultra novennale, registrato il 28/01/2015, serie 1T numero 693 codice ufficio TGP, con il quale la società XXXX (esecutata) concede in locazione al sig. XXXX nato a Torino (To) il 06/02/1960, della durata di 27 anni, con decorrenza dal 20/12/2014 e scadenza il 19/12/2041. Il contratto di rinnoverà di diritto per altri 27 (ventisette) anni, ove il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3 comma 1 della Legge 431/98 da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine del periodo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando le proprie intenzioni con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il prezzo della locazione e' stabilito in Euro 5.400,00 ( Euro cinquemilaquattrocento/00 ) annue, esenti Iva art. 10, da pagarsi, mensilmente, in dodici rate anticipate di Euro 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) ciascuna.

Il contratto è opponibile alla procedura in quanto registrato ante pignoramento, lo scrivente resta a disposizione del Giudice per l'approfondimento in merito alla natura vile del canone.

**04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**00.  
00**

**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**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

---

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria** (Attiva) favore di **BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini C.F. 03310710409** . iscritta a Rimini il 26/09/2007 ai n. 15893/3839 a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani;  
importo ipoteca: 1.500.000,00 euro  
importo capitale: 750.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **NEPAL S.R.L.** con sede in Milano c.f. 10685930967 contro XXXX a firma di Tribunale di Rimini Rep. n. 1107 del 20/04/2021, trascritto in data 11/05/2021 ai nn. 7057/4870

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 8.288,00 di cui € 7.888,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione Giudiziale	€ 1.500.000,00	€ 7.500,00	€ 94,00	€ 7.594,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 7.888,00</b>
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 8.288,00</b>

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

***L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 12/04/2022 allegato al presente documento***

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

#### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 10/03/2022 presso l'immobile oggetto della presente perizia, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive di seguito descritte:

si evidenziano delle difformità generiche sul posizionamento delle tramezzature interne, delle pilastrature e qualche difformità nelle aperture esterne, in quanto sono state ricavate delle porte finestre da alcune finestre, abbassando la banchine al piano terra, mentre al piano primo è stata realizzata una nuova apertura non dichiarata negli elaborati comunali, sempre nel vano sottotetto è stata demolita una parete portante di notevole dimensionamento, anche al piano interrato sono state apportate modifiche alle pareti portanti,

La destinazione d'uso del garage al piano interrato, urbanisticamente non risulta corretta, in quanto graficamente viene rappresentato come locale ad uso sgombero, di conseguenza il suo utilizzo ad autorimessa risulta illegittimo.

Nel sottotetto l'altezza al colmo misurata risulta 2,82 mt, mentre graficamente viene indicata 3,70 mt.

Non sono state effettuate verifiche sul corretto dimensionamento dei confini del lotto.

Si prevede una spesa complessiva di Sanatorie Architettoniche e Strutturali, ed eventuali ripristini di circa 20.000,00 €, tra spese tecniche, diritti comunali e sanzioni e ripristini edili.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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

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

#### **4.3.2. Conformità catastale: non conforme**

Dal punto di vista catastale le difformità riscontrate non incidono in modo sostanziale sulla rendita. Si ritiene pertanto di non aggiornare le planimetrie catastali.

## **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese amministratore	Non presente
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non presenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non presenti
Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente:	Non presenti

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

XXXX Proprietà per 1/1

risulta essere proprietaria dal 18/09/2007 con decreto di trasferimento del Tribunale di Rimini, trascritto a Rimini il 26 settembre 2007, ai nn. 15885/8880

### 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX

Risultavano essere comproprietarie ultra ventennale con atto di acquisto a firma del Notaio Barbara Ciacci di Rimini rep 95755 del 5/03/1998, trascritto a Rimini il 30/03/1998 ai nn3028/2246;

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 3475/75**  
**data 29/09/1975**  
**prot 159**  
**oggetto: costruzione**

**P.E. 3819/78**  
**data 10/06/1978**  
**prot 5762**  
**oggetto: non realizzato**

**CONCESSIONE 139**  
**data 27/09/1982**  
**prot 9331**  
**oggetto: variante**

**ART 26 L, 47/85**

Descrizione Villa indipendente

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di villa indipendente situata nella località Santa Monica del Comune di Misano Adriatico, Via Palestrina 48

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
PIANO INTERRATO	sup. reale lorda	119,38	0,50	59,69
PIANO TERRA	sup. reale lorda	217,65	1,00	217,65
PIANO SOTTOTETTO	sup. reale lorda H>180	56,00	0,50	28,00
TERRAZZI	sup. reale lorda	100,84	0,56	56,47
CORTE	sup. reale lorda	217,65	0,10	21,77
fino alla sagoma del fabb.				
* CORTE ESTERNA	sup. reale lorda	391,70	0,10	39,17
oltre alla sagoma				
<b>TO TALE</b>				422,75

\* Non viene applicato il coeff. di deprezzamento al 2% alla porzione di "corte esterna oltre la sagoma del fabbricato" come da prassi consolidata, in quanto la piantumazione e il pregio del giardino in oggetto della presente perizia, ne consente la sua valutazione al prezzo pieno.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* Materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: sufficiente.

*Infissi interni:* Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficiente.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficiente

*Pavim. Interna:* condizioni: sufficiente

*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica/gres, condizioni: sufficiente

Impianti:

*Citofonico:* Condizioni scarso

*Gas:* tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: non verificabile

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: non verificabile

*Fognatura:* recapito: non verificabile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: non verificabile  
*Termico:* Termosifoni in ghisa condizioni: sufficiente

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>condizioni</b>
PIANO INTERRATO	sup. reale lorda	sufficiente
PIANO TERRA	sup. reale lorda	sufficiente
PIANO SOTTOTETTO	sup. reale lorda	sufficiente
TERRAZZI	sup. reale lorda	sufficiente
CORTE ESTERNA	sup. reale lorda	sufficiente
CORTE ESTERNA	sup. reale lorda	sufficiente

---

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 2300,00 al mq . Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Misano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Misano

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

<b>Destinazione</b>	<b>Valore equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
<b>PIANO INTERRATO</b>	59,69	2300,00	137287,00
PIANO TERRA	217,65	2300,00	500595,00
PIANO SOTTOTETTO	28,00	2300,00	64400,00
TERRAZZI	56,47	2300,00	129881,92
CORTE ESTERNA	21,77	2300,00	50059,50
CORTE ESTERNA	39,17	2300,00	90091,00
<b>TOTALE</b>	<b>422,7454</b>		<b>972314,42</b>

- Valore corpo:	<b>€ 970.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 970.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 970.000,00</b>

Riepilogo :

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Valorei</b>
<b>A e B</b>	<b>villa</b>	<b>€ 970.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristini, pratiche edilizie stimate **€ 20.000,00**

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

**€ 95.000,00**

Detrazione per contratto di affitto 15% del valore € 140.000,00  
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato (libero)**

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 875.000,00

**8,6 Prezzo base d'asta del lotto arrotondato (con affitto)**

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 735.000,00

Relazione lotto due creata in data 05/04/2022  
Codice documento: rge 58-2022

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Visura Camerale;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Documentazione fotografica e APE (in corso di redazione)
- 6 – Piani Regolatori Vigenti

Il perito  
Geom. Andrea Rivola