TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da

****

contro

****

****

****

N. Gen. Rep. **00159/2023**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario AVV. MASSIMO BATTISTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. LUCIA MARCONE
Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al N. 1054
iscritta all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 246
C.F. MRCLCU69H69A488Y P.Iva 04066870405

con studio in Santarcangelo di Romagna (RN) via Arpino n° 1381
telefono: 0541/658386
cellulare: 3474535801
e-mail: lucia.marcone@alice.it
pec: lucia.marcone@geopec.it

Beni in Morciano di Romagna (Rimini) - Via dei Ciliegi n. 39
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione in regime di comunione dei beni, sita nel Comune di Morciano di Romagna (RN), via dei Ciliegi n. 39.
L'unità immobiliare fa parte di un complesso di case di tipologia a schiera (una delle 6 unità: la seconda da destra guardando il fronte del complesso lato monte). L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra (sul fronte del fabbricato), n. 2 piani fuori terra sul retro dello stesso, data la morfologia del terreno (quote altimetriche diverse), più un sottotetto. Ha un ingombro in pianta rettangolare ed è accessibile dal fronte del fabbricato e dal retro dello stesso mediante n. 2 corti esclusive pertinenziali e recintate. Dal piano terra, fronte strada si accede al fabbricato, attraverso una corte pertinenziale; a questo piano trovano collocazione l'ingresso, dal quale si accede ad un disimpegno, una cantina (dalla quale attraverso una scala esterna, è possibile raggiungere la corte del retro del fabbricato), un ripostiglio, un bagno/lavanderia, una scala che conduce a tutti piani superiori. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo vano dove è stata realizzata la centrale termica; sempre a questo piano, attraverso una porta, posta nel disimpegno, si accede all'autorimessa (identificata catastalmente con il subalterno n. 2, descritto al punto **B**). Al primo piano troviamo un'ampia zona giorno composta da un unico vano destinato a pranzo/soggiorno, un balcone in parte a loggia che si affaccia sul fronte del fabbricato, la cucina, raggiungibile dal soggiorno, dalla cui porta finestra si accede ad una loggia/veranda che conduce ad una corte esterna pertinenziale, posta sul retro del fabbricato, nella quale è presente una scala esterna (che conduce alla cantina del piano sottostante, sopra descritta). Dalla scala, posta nel soggiorno, si accede al secondo piano, dove troviamo un disimpegno attraverso il quale si raggiungono n. 3 camere (una delle quali è fornita di un balcone a loggia che si affaccia sul retro del fabbricato), un bagno e la scala che conduce al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano, un bagno e un ampio terrazzo a tasca. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di **m² 163,70** (piano terra m² 54,46, piano primo m² 51,84 e piano secondo m² 57,40) con una superficie complessiva lorda destinata a loggia/balcone di **m² 16,51**, (al piano primo m² 6,37 + 4,90, piano secondo m² 5,24), un sottotetto con una superficie lorda di **m² 36,73** (H max m. 2,70, H min m. 0,60) e un terrazzo a tasca di **m² 22,85** di cui m² 8,46 area al di sotto del parapetto nella proiezione della falda del tetto. Corte esclusiva sul fronte **m² 13,51** accessibile da un cancello pedonale posto sulla via Ciliegi e corte sul retro **m² 27,61** accessibile da un cancello pedonale.
Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 4, particella 611, subalterno 1,** categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale m² 159 escluse aree scoperte, rendita € 518,01, intestato al ******** (in visura catastale il nome è stato trascritto in modo *******), piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la **********.
Coerenze: Foglio n. 4 particella n. 40, 610, 612, 613, salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa in regime di comunione dei beni, sita nel Comune di Morciano di Romagna (RN), via dei Ciliegi n. 39.
L'unità immobiliare è posta al piano terra del fronte del fabbricato, esternamente vi si accede mediante la corte pertinenziale esclusiva e internamente, da una porta posta in corrispondenza del disimpegno del medesimo piano, si accede al subalterno n. 1 (identificato al punto **A**); l'autorimessa è composta da un unico vano con una superficie lorda di **m² 17,22** con corte esclusiva sul fronte **m² 20,06** accessibile attraverso un cancello carraio dalla via dei Ciliegi.
Bene identificato al catasto fabbricati: al **foglio 4, particella 611, subalterno 2** categoria C/6, classe 2, m² 15, rendita € 27,89, posto al piano terra, intestato al ******** piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la ********.
Coerenze: Foglio n. 4 particella n. 40, 610, 612, 613, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica
Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
I debitori ********** e ********** risultano essere tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in base all'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, in prossimità del centro del Comune di Morciano di Romagna, traffico moderato.
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali.
Collegamenti pubblici:	Fermate autobus in prossimità.

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

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 spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.1. Iscrizioni:

Premessa: dall'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt'ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettificate nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di **********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ********** e ********** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio **********in data 07/08/2003 n. rep. 99049.
importo ipoteca: € 4.200.000,00
importo capitale: € 2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di **********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro **********e **********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *********di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.
importo ipoteca: € 1.000.000,00
importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di **********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro **********e **********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *********di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.

importo ipoteca: € 4.200.000,00
importo capitale: € 2.100.000,00
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro **********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ********di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106642/13511.
importo ipoteca: € 1.000.000,00
importo capitale: € 500.000,00
Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9536, Reg. Part. n. 1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ******** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ******** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio ******** di Morciano di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore ******** di Morciano di Romagna contro ********e ********, a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.434,00, di cui € 434,00 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 434,00
onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 1.434,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/10/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme.** Al momento del sopralluogo, è stato

rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una CILA in sanatoria, la quale comporta un'oblazione massima di € 1.000,00 e € 400,00 per diritti di segreteria, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.
Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (**Allegato n. 4**). Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.
Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.
La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.
Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. *Conformità catastale:* **non conforme**: minima diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € **550,00** di cui **450,00** per onorario (oltre cassa e IVA) ed € **100,00** per diritti catastali.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione **dell'Allegato n. 4** (stato di fatto rilevato) nel quale sono state riportate le difformità riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. *********proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la ********, in forza dell'atto a rogito del Notaio *********di Rimini in data 18/12/1990 rep. n. 54576 racc. n. 4687 e trascritto a Rimini il 08/01/1991 con Reg. Gen. n. 369, Reg. Part. n. 320.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.
Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:
Concessione Edilizia n. 15/1988 rilasciata il 11/05/1988
Variante n. 38/1989 del 14/10/1989
Autorizzazione di abitabilità o agibilità delle pratiche 15/88 e 38/89 del 12/12/1990
Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

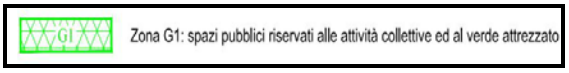
Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto **A**

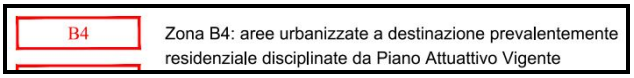
L'unità immobiliare fa parte di un complesso di case di tipologia a schiera (una delle 6 unità: la seconda da destra guardando il fronte del complesso lato monte). L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra (sul

fronte del fabbricato), n. 2 piani fuori terra sul retro dello stesso, data la morfologia del terreno (quote altimetriche diverse), più un sottotetto. Ha un ingombro in pianta rettangolare ed è accessibile dal fronte del fabbricato e dal retro dello stesso mediante n. 2 corti esclusive pertinenziali e recintate. Dal piano terra, fronte strada si accede al fabbricato, attraverso una corte pertinenziale; a questo piano trovano collocazione l'ingresso, dal quale si accede ad un disimpegno, una cantina (dalla quale attraverso una scala esterna, è possibile raggiungere la corte del retro del fabbricato), un ripostiglio, un bagno/lavanderia, una scala che conduce a tutti i piani superiori. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo vano dove è stata realizzata la centrale termica; sempre a questo piano, attraverso una porta, posta nel disimpegno, si accede all'autorimessa (identificata catastalmente con il subalterno n. 2, descritto al punto **B**). Al primo piano troviamo un'ampia zona giorno composta da un unico vano destinato a pranzo/soggiorno, un balcone in parte a loggia che si affaccia sul fronte del fabbricato, la cucina, raggiungibile dal soggiorno, dalla cui porta finestra si accede ad una loggia/veranda che conduce ad una corte esterna pertinenziale, posta sul retro del fabbricato, nella quale è presente una scala esterna (che conduce alla cantina del piano sottostante, sopra descritta). Dalla scala, posta nel soggiorno, si accede al secondo piano, dove troviamo un disimpegno attraverso il quale si raggiungono n. 3 camere (una delle quali è fornita di un balcone a loggia che si affaccia sul retro del fabbricato), un bagno e la scala che conduce al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano, un bagno e un ampio terrazzo a tasca. Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di **m² 163,70** (piano terra m² 54,46, piano primo m² 51,84 e piano secondo m² 57,40) con una superficie complessiva lorda destinata a loggia/balcone di **m² 16,51**, (al piano primo m² 6,37 + 4,90, piano secondo m² 5,24), un sottotetto con una superficie lorda di **m² 36,73** (H max m. 2,70, H min m. 0,60) e un terrazzo a tasca di **m² 22,85** di cui m² 8,46 area al di sotto del parapetto nella proiezione della falda del tetto. Corte esclusiva sul fronte **m² 13,51** accessibile da un cancello pedonale posto sulla via Ciliegi e corte sul retro **m² 27,61** accessibile da un cancello pedonale.

Attestazione di Prestazione Energetica:
In data 04/10/2024 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:





P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato/Terra	Sup. reale lorda	54,46	0,60	32,68

Piano Terra/Primo (zona giorno)	Sup. reale lorda	51,84	1,00	51,84
Piano Primo/Secondo (zona notte)	Sup. reale lorda	57,40	1,00	57,40
Sottotetto	Sup. reale lorda	36,73	0,40	14,69
Loggia/balcone	Sup. reale lorda	4,90+6,37+5,24	0,35	5,78
Terrazzo a tasca	Sup. reale lorda	22,85	0,40	9,14
Corte pertinenziale Piano Terra – Terra Primo	Sup. reale lorda	13,51+27,61	0,10	4,11
	Sup. reale lorda	**280,91**		**175,64**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole in cemento, materiale laterocemento

Scala laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo

Infissi esterni alluminio anta battente, tapparelle avvolgibili in pvc

Infissi interni legno tamburato

Pareti esterne tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura

Pavimenti esterni porfido

Pavimenti interni ceramica/gres

rivestimento ceramica/gres

Impianti:

Aria condizionata tramite n. 4 split a parete

Antifurto assente

Ascensore assente

Termico impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia a gas di rete

Elettrico sottotraccia

Idrico sottotraccia

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

Casa a schiera censita al NCEU del Comune di Morciano di R.
Foglio n. 4 - Particella n. 611 - Subalterno n. 1

Piano-Terra-Primo-Secondo-Sott.	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
ingresso	6,10	2,50	Sud	buone
disimpegno	4,45	2,50	Sud	buone
C.T.	1,34	2,50	Nord-Est	buone
ripostiglio	2,39	2,50	Ovest	buone
bagno	5,56	2,50	Nord-Ovest	buone
cantina	18,32	2,50	Nord	buone
vano scala esterno	2,62		Nord	buone
vano scala interno	4,98		Est	buone
soggiorno	31,56	2,70	Sud-Ovest	buone
cucina	12,70	2,70	Nord-Est	buone
loggia/balcone	5,07		Sud	buone
loggia/veranda	3,75		Nord	buone
disimpegno	3,54	2,70	Sud-Est	buone
camera 1	9,24	2,70	Nord	buone
camera 2	15,29	2,70	Nord-Ovest	buone
camera 3	13,86	2,70	Sud	buone
bagno	5,75	2,70	Sud	buone
loggia/balcone	4,10	2,70	Nord-Ovest	buone
sottotetto	28,14	2,70/0,60	Nord-Ovest	buone

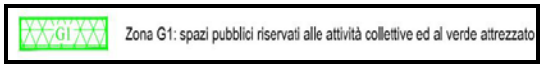
bagno	2,59	2,20/1,40	Nord-Est	buone
terrazzo a tasca	19,15		Sud	buone
Corte pianto terra	12,43		Sud	buone
Corte piano primo	25,37		Nord	buone
TOTALE	**31,86**			

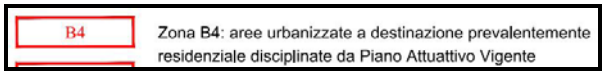
Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto **B**

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fronte del fabbricato, esternamente vi si accede mediante la corte pertinenziale esclusiva, e internamente, da una porta posta in corrispondenza del disimpegno del medesimo piano, si accede al subalterno n. 1 (identificato al punto **A**); l'autorimessa è composta da un unico vano con una superficie lorda di **m² 17,22** con corte esclusiva sul fronte **m² 20,06** accessibile attraverso un cancello carraio dalla via dei Ciliegi.

Destinazione urbanistica:





P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	17,22	0,60	10,33
corte	Sup. reale lorda	20,06	0,10	2,01
	Sup. reale lorda	**37,28**		**12,34**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole in cemento, materiale laterocemento
Scala laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni metallo
Infissi interni legno tamburato
Pareti esterne tamponamento in muratura, intonaco di cemento, tinteggiatura
Pavimenti esterni porfido

Pavimenti interni	ceramica/gres
rivestimento	ceramica/gres

Impianti:

Aria condizionata	assente
Antifurto	assente
Ascensore	assente
Termico	impianto di riscaldamento con elemento radiante in acciaio alimentato da caldaia a gas di rete
Elettrico	sottotraccia e a vista
Idrico	assente

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

Autorimessa censita al NCEU del Comune di Morciano di R.
Foglio n. 4 - Particella n. 611 - Subalterno n. 2

Piano Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
autorimessa	15,15	2,50	Sud-Ovest	buone
corte	18,10		Sud	buone
TOTALE	**33,25**			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.
Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 1.500,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili similari.

8.3. Valutazione corpi

A. Casa a schiera

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Casa a schiera	175,64	1.500,00	**€ 263.460,00**

- Valore corpo: **€ 263.460,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 263.460,00**
- Valore complessivo diritto e quota: 1/1 **€ 263.460,00**

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Autorimessa	12,34	1.500,00	**€ 18.510,00**

- Valore corpo: **€ 18.510,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 18.510,00**
- Valore complessivo diritto e quota: 1/1 **€ 18.510,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Casa a schiera**	175,64	€ 193.204,00	**€ 263.460,00**
B	**Autorimessa**	12,34	€ 13.574,00	**€ 18.510,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO **€ 281.970,00**

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: **€ - 28.197,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 253.773,00**

Beni in Morciano di Romagna (RN) - Via Due Ponti n. 1 – angolo via Abbazia
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di attività commerciale/artigianale, sita in Morciano di Romagna (Rimini), via Due Ponti n. 1, angolo via Abbazia.

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, un'ampia corte pertinenziale, e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato, uno di dimensioni inferiori sul fianco destro e una modesta area destinata a verde pubblico. Ha un ingombro in pianta rettangolare; oltre alla presente attività sono presenti dei locali destinati a negozio. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. L'unità immobiliare è dislocata su n. 2 piani, al piano terra accedendo dal fronte del fabbricato troviamo una zona di vendita di grandi dimensioni, sul suo retro la zona di produzione anch'essa di ampia metratura, al primo piano uffici e servizi per il personale (spogliatoi, docce, servizi igienici); i due piani sono collegati con n. 2 scale e un ascensore. L'intera proprietà sviluppa una superficie lorda di **m² 1141,17** (piano terra), **m² 307,32** (primo piano), corte esclusiva pertinenziale di **m² 730** circa sulla quale sono stati collocati n. 3 box di cui n. 2 in lamiera in aderenza e comunicanti tra loro e l'altro in pannelli prefabbricati coibentati, per i quali non sono stati reperiti titoli edilizi; tali box sono collocati lungo il confine lato sinistro del fabbricato rispettivamente e sono rispettivamente di m² 63,41 (i due in lamiera) e m² 13,98 l'altro.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio n. 3, Particella n. 2059, Subalterno n. 1,** categoria D/8, rendita € 11.932,00, piano terra e primo, intestato a ********sede in Morciano di Romagna per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterni n. 5** (bene comune non censibile) **6** categoria F/1 (area urbana), consistenza m² 426.

Coerenze: Foglio n. 3 particella n. 242, 267, via due Ponti, via Abbazia, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica
Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

*********è una società in accomandita semplice con sede legale a Morciano di Romagna (RN) in ********, Codice Fiscale e partita IVA: ********. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5.** Si fa presente che, mediante scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il *********cede la sua quota al *********). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "*********" è stata trasformata in "*********".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	zona periferica in prossimità del centro di Morciano di Romagna con attività commerciali, artigianali, marginalmente residenziale
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali, commerciali, residenziali
Collegamenti pubblici:	fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà *********

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: in data 04/12/03 Rep. n. 7169 mod. III viene registrato a Rimini atto unilaterale d'obbligo dove i *********, in qualità di *********., cedono al Comune di Morciano di Romagna porzione di terreno (attuale subalterno n. 6 di mq. 426,00) da destinarsi ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico come previsto nella pratica edilizia n. 6/03 del 07/03/2003 prot. 2263.

In data 29/10/2003 Rep. n. 1878 mod. II viene registrata a Rimini la Convenzione Urbanistica per opere di urbanizzazione primarie su via Abbazia in Morciano di Romagna dove i ********* si impegnano nei confronti del Comune di Morciano di Romagna all'esecuzione di nuova rotatoria nell'incrocio delle vie Abbazia, Due Ponti, Calagianni; opere regolarmente eseguite come da attestazione da parte del Comune di Morciano di Romagna in data 12/11/2004 prot. n. 11455. **Allegato 5**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Premessa: dall'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt'ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettificate nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di *********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *********e *********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *********di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99049.

importo ipoteca: € 4.200.000,00

importo capitale: € 2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di*********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro *********e *********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio *********di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.

importo ipoteca: € 1.000.000,00
importo capitale: € 500.000,00
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ******** per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ******** di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.
importo ipoteca: € 4.200.000,00
importo capitale: € 2.100.000,00
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ********, per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ******** di Rimini in data 09/10/2008 rep. n. 106642/13511.
importo ipoteca: € 1.000.000,00
importo capitale: € 500.000,00
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Rimini in data 31/05/2016, Reg. Gen. n 7490, Reg. Part. n. 1384, a favore di ********contro ******** per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ********di Trieste in data 30/05/2016 rep. n. 4248/3051.
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00
Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9536, Reg. Part. n. 1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ********di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ********, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio ********di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ********. di Morciano di Romagna contro ********. a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.669,00, di cui € 469,00 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 400.000,00		€ 35,00	€ 35,00

pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 469,00
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 1.669,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/10/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **non conforme.** Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una SCIA in sanatoria, con procedimento SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), la quale comporta un'oblazione massima di € 2.000,00 e € 300,00 per diritti di segreteria, il contributo del costo di costruzione-contributi urbanistici saranno da quantificare, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. All'interno della corte pertinenziale sono stati rilevati n. 4 manufatti prefabbricati, risultano non autorizzati, in quanto non sono state reperite le relative pratiche edilizie.
Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.
Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (**Allegato n. 4**).
In prossimità della rotonda all'interno della zona destinata a parcheggi sul fronte del fabbricato è presente un'insegna "Totem" alta circa m. 6 per la quale con pratica n. 11/03 del 08/01/2004 prot. 194 è stata presentata richiesta di autorizzazione che, come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, si è perfezionata per silenzio assenso.
Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.
Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.
La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.
Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata, si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. *Conformità catastale:* **non conforme**: diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA per aggiornare la planimetria con le modifiche dovute, l'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 1.300,00 di cui 1.200,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 100,00 per diritti catastali.
Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione **dell'Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate le difformità riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
La società esecutata ha stipulato un contratto di locazione con la ******** in data 21/08/2019 della durata di anni 7 impegnandosi a corrispondere un canone mensile di €. 1.090,00 a fronte dell'utilizzo di un impianto fotovoltaico di 43,56 Kwp, posto sul tetto dell'immobile. **Allegato 5**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'attuale ********, ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in forza dell'atto del Notaio ******** in data 30/12/2002 Rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15/01/2003 con Reg. Gen. n. 627, Reg. Part. n. 494.
Mediante scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il Sig. ********cede la sua quota al ********). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "********è stata trasformata in "********

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio.
Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:
Concessione per eseguire attività edilizia n. 102/1977 rilasciata il 03/01/1979
Sanatoria di opere edilizie abusive n. 461 del 11/04/2002
Permesso di Costruire n. 06/2003 del 15/12/2003
Variante n. 06/2003 del 19/01/2004
Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 877 del 21/01/2004
Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'immobile commerciale di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, un'ampia corte pertinenziale, e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato, uno di dimensioni inferiori sul fianco destro e una modesta area destinata a verde pubblico. Ha un ingombro in pianta rettangolare; oltre alla presente attività sono presenti dei locali destinati a negozio. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. L'unità immobiliare è dislocata su n. 2 piani, al piano terra accedendo dal fronte del fabbricato troviamo una zona di vendita di grandi dimensioni, sul suo retro la zona di produzione anch'essa di ampia metratura, al primo piano uffici e servizi per il personale (spogliatoi, docce, servizi igienici); i due piani sono collegati con n. 2 scale e un ascensore. L'intera proprietà sviluppa una superficie lorda di **m² 1141,17** (piano terra), **m² 307,32** (primo piano), corte esclusiva pertinenziale di **m² 730** circa sulla quale sono stati collocati n. 3 box di cui n. 2 in lamiera in aderenza e comunicanti tra loro e l'altro in pannelli prefabbricati coibentati, per i quali non sono stati reperiti titoli edilizi; tali box sono collocati lungo il confine lato sinistro del fabbricato rispettivamente e sono rispettivamente di m² 63,41 (i due in lamiera) e m² 13,98 l'altro.

Attestazione di Prestazione Energetica:
In data 01/10/2024 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:

D2 Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato e industria)

Potenziamento strade

P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	322,34	1,00	322,34
laboratorio/magazzino	Sup. reale lorda	695,96	0,60	417,58
soppalco magazzino	Sup. reale lorda	86,60	0,30	25,98
C.T.	Sup. reale lorda	12,64	0,35	4,42
vano tecnico	Sup. reale lorda	4,62	0,35	1,62
vano tecnico	Sup. reale lorda	4,38	0,35	1,53
generatore	Sup. reale lorda	14,63	0,35	5,12
uffici/locali di servizio	Sup. reale lorda	217,24	1,00	217,24
disimpegno	Sup. reale lorda	54,33	0,60	32,60
terrazza	Sup. reale lorda	35,75	0,30	10,73
corte esclusiva	Sup. reale lorda	730,00	0,02	14,60
spazio comune coperto	Sup. reale lorda	151,46	0,20	30,29
	Sup. reale lorda	**2.329,95**		**1.084,05**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: in parte curva in parte piana in laterocemento e vetro
Scala laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni alluminio anta battente
Infissi interni legno tamburato, vetro-alluminio, ferro
Pareti esterne tamponamento in muratura, mattone faccia a vista in parte pareti vetrate
Pavimenti esterni Autobloccante, asfalto, cemento
Pavimenti interni ceramica/gres
rivestimento ceramica/gres

Impianti:

Aria condizionata presente
Antifurto presente
Ascensore presente
Termico impianto di riscaldamento mediante ventilconvettori alimentati da caldaia a gas di rete
Elettrico sottotraccia
Idrico sottotraccia

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

Immobile commerciale censito al NCEU del Comune di Morciano di Romagna
Foglio n. 3 - Particella n. 2059 - Subalterno n. 1

Piano-Terra-Primo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra				
negozio	243,14	2,80/3,20	Sud-Est	buone
laboratorio	448,42	4,00	Nord-Ovest	buone
ufficio	18,38	4,00	Nord-Ovest	buone
ingresso merci	11,95	4,00	Nord-Ovest	buone
magazzino	123,70	2,50/6,00	Nord-Ovest	buone
soppalco	83,76	max 3,30	Nord-Ovest	buone
C.T.	10,44	3,40	Sud-Ovest	buone
ripostiglio	7,59	2,53	Sud-Ovest	buone
ripostiglio	7,15	2,53	Sud-Ovest	buone
anti	2,47	2,65	Sud-Ovest	buone
wc	1,21	2,65	Sud-Ovest	buone
wc	1,27	2,65	Sud-Ovest	buone
disimpegno	3,53	2,65	Nord-Est	buone
disimpegno	8,27	2,65	Nord-Est	buone
ripostiglio	9,35	2,65	Nord-Est	buone
ripostiglio	10,26	2,65	Nord-Est	buone
anti	15,39	2,65	Sud-Est	buone
anti	7,34	2,65	Sud-Est	buone
anti	3,90	2,65	Sud-Est	buone
wc	2,36	2,65	Sud-Est	buone
wc	3,12	2,65	Sud-Est	buone
wc	2,38	2,65	Sud-Est	buone
wc	3,04	2,65	Sud-Est	buone
V.T.	4,31	med. 2,75	Nord-Est	buone
generatore	13,97	4,00	Nord	buone
V.T.	4,08	2,30	Nord-Ovest	buone
galleria comune	132,24		Sud-Est	buone
vano scala	10,00		Est	buone
vano scala	15,37		Nord-Est	buone
Primo Piano				
terrazza	33,52		Sed-Est	buone
ingresso	48,52	2,80	Nord-Est	buone
ufficio	26,20	2,75	Sud-Est	buone
ufficio	13,68	2,75	Sud-Est	buone
ufficio	10,29	2,75	Sud-Est	buone
ripostiglio	5,82	2,75	Sud-Est	buone
ripostiglio	5,46	2,75	Sud-Est	buone
disimpegno	13,99	2,75	Sud-Ovest	buone
ripostiglio	1,77	2,75	Sud-Ovest	buone
anti	1,63	2,75	Sud-Ovest	buone
wc	1,52	2,75	Sud-Ovest	buone
disimpegno	12,93	2,76	Sud-Est	buone
spogliatoio	41,77	2,76	Sud-Ovest	buone
anti	1,97	2,76	Sud-Ovest	buone
wc	1,98	2,76	Sud-Ovest	buone
anti	1,52	2,76	Sud-Ovest	buone

wc	1,53	2,76	Sud-Ovest	buone
spogliatoio	30,93	2,76	Nord-Est	buone
anti	1,74	2,76	Nord-Est	buone
wc	1,66	2,76	Nord-Est	buone
anti	1,52	2,76	Nord-Est	buone
wc	1,52	2,76	Nord-Est	buone
anti	3,01	2,75	Nord-Est	buone
wc	1,95	2,75	Nord-Est	buone
anti	7,03	2,75	Nord-Est	buone
wc	3,91	2,75	Nord-Est	buone
TOTALE	**1.485,76**			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.
Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 1.500,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili similari.

8.3. Valutazione corpi

A. Immobile commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Immobile commerciale	1.084,05	1.500,00	**€ 1.626.075,00**

- Valore corpo: **€ 1.626.075,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.626.075,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.626.075,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Immobile commerciale**	1.084,05	€ 1.626.075,00	**€ 1.626.075,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO **€ 1.626.075,00**

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: **€ 162.607,50**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.463.467,50**

Beni in Morciano di Romagna (RN) - Via due Ponti n. 1 – angolo via Abbazia
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di attività commerciale/artigianale, sita in Morciano di Romagna (Rimini), via Due Ponti n. 1, angolo via Abbazia.

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, con un'ampia corte pertinenziale e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato. Trattasi di negozio che si sviluppa su due piani (piano terra negozio e piano primo deposito); i due piani sono collegati da una scala. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. Catastalmente la superficie dell'intero negozio oggetto di stima è composta da n. 3 subalterni (sub. n. 2, 3, 4), di fatto è un locale unico con una superficie lorda complessiva di **m² 336,31** (negozio m² 157,13, deposito m² 152,67) e **m² 26,51** di terrazzo al primo piano.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio n. 3, Particella n. 2059, Subalterno n. 2** Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 43, Rendita € 1.112,60, piano terra e primo, **Subalterno n. 3**, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 59, Rendita € 1.526,59, **Subalterno n. 4**, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza m² 57, Rendita € 1.474,85 intestato a ********per la quota di proprietà di 1/1. **Subalterni n. 5,** (bene comune non censibile) **6,** categoria F/1 (area urbana), consistenza m² 426.

Coerenze: Foglio n. 3 particella n. 242, 267, via due Ponti, via Abbazia, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica
Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 19/08/2024) e visure ipotecarie (in data 01/10/2024)

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

******** con sede legale a Morciano di Romagna (RN) in via Due Ponti n. 1, Codice Fiscale e partita IVA: ********. Per tutte le informazioni si rimanda alla visura storica della C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini. **Allegato n. 5.** Si fa presente che, mediante scrittura privata a firma del Notaio ******** registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (********). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "********" è stata trasformata in "********.".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	zona periferica in prossimità del centro di Morciano di Romagna con attività commerciali, artigianali, marginalmente residenziale
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali, commerciali, residenziali
Collegamenti pubblici:	fermate autobus a pochi metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà ********

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: in data 04/12/03 Rep. n. 7169 mod. III viene registrato a Rimini atto unilaterale d'obbligo dove i ********in qualità di ********. cedono al Comune di Morciano di Romagna porzione di terreno (attuale subalterno n. 6 di mq. 426,00) da destinarsi ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico come previsto nella pratica edilizia n. 6/03 del 07/03/2003 prot. 2263.

In data 29/10/2003 Rep. n. 1878 mod. II viene registrata a Rimini la Convenzione Urbanistica per opere di urbanizzazione primarie su via Abbazia in Morciano di Romagna dove ********in qualità di ********si impegnano nei confronti del Comune di Morciano di Romagna all'esecuzione di nuova rotatoria nell'incrocio delle vie Abbazia, Due Ponti, Calagianni, opere regolarmente eseguite come da attestazione da parte del Comune di Morciano di Romagna in data 12/11/2004 prot. n. 11455. **Allegato 5**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Premessa: dall'ispezione ipotecaria del 01/10/2024 sono risultate n. 2 ipoteche volontarie (non menzionate nella doc. ipocatastale agli atti) tutt'ora in essere sotto riportate costituite nel 2003 e rettificate nel 2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Rimini il 08/08/2003 Reg. Part. n. 2624, Reg. Gen. 12166 a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ********e ********in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ********di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99049.

importo ipoteca: € 4.200.000,00

importo capitale: € 2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 08/08/2003, Reg. Gen. n 12167, Reg. Part. n. 2625, a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ******** e ******** in qualità di terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, a firma del Notaio ******** di Rimini in data 07/08/2003 n. rep. 99050.

importo ipoteca: € 1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15720, Reg. Part. n. 3930, a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ********1/1 di proprietà, a firma del Notaio ********di Rimini in data 09/10/2008 n. rep. 106641/13510.

importo ipoteca: € 4.200.000,00

importo capitale: € 2.100.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 10/10/2008, Reg. Gen. n 15721, Reg. Part. n. 3931, a favore di ********, sede di Morciano di Romagna (RN) contro ********, per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del ******** di Rimini in data 09/10/2008 rep. n. 106642/13511.

importo ipoteca: € 1.000.000,00

importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Rimini in data 31/05/2016, Reg. Gen. n 7490, Reg. Part. n. 1384, a favore di ******** – società per azioni con socio unico con sede a Trieste contro ******** e ********., per la quota di 1/1 di proprietà, a firma del Notaio ********di Trieste in data 30/05/2016 rep. n. 4248/3051.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (<u>che non riguarda i beni oggetto di esecuzione</u>), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9536, Reg. Part. n.

1957, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ********di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: restrizione di beni (che non riguarda i beni oggetto di esecuzione), iscritta a Rimini in data 19/07/2017, Reg. Gen. n 9537, Reg. Part. n. 1958, scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio ******** di Rimini, in data 28/06/2017 n. rep. 39080/18787, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3931 del 10/10/2008.
Annotazione a iscrizione: allungamento durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 17/09/2020, Reg. Gen. n 10996, Reg. Part. n. 1842, a firma del Notaio ********di Morciano di Romagna (RN), in data 11/09/2020 n. rep. 18785/7211, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 3930 del 10/10/2008.

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore della ********di Morciano di Romagna contro ******** a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 05/12/2023 n. rep. 3898 trascritto a Rimini in data 17/01/2024, Reg. Gen. n. 836, Reg. Part. n. 583.

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

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.669,00, di cui € 469,00 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 4.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 400.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 469,00
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 1.669,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 01/10/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme.** Al momento del sopralluogo, è stato rilevato lo stato di fatto e successivamente è stato messo a confronto con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna. L'immobile oggetto di stima presenta delle difformità, alcune delle quali necessitano di ripristini, altre sanabili con una SCIA in sanatoria, con procedimento SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), la quale comporta un'oblazione massima di € 2.000,00 e € 300,00 per diritti di segreteria, il contributo del costo di costruzione/contributi urbanistici da quantificare, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. In data odierna la sottoscritta è ancora in attesa del verbale di sopralluogo relativo al Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 877 del 21/01/2004.

I tre negozi risultavano essere provvisti ciascuno di una scala di collegamento tra i due piani, ad oggi due delle tre scale non sono presenti; se si volesse ripristinare lo stato dei luoghi (tre negozi anziché uno) al momento non è possibile accertare se nel solaio siano presenti le asole per alloggiare i vani scala. Se tali asole non fossero presenti ai fini strutturali l'intervento dei ripristini risulterebbe di maggiore entità e invasivo.
Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis; le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (**Allegato n. 4**).
Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.
Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.
La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.
Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. *Conformità catastale:* **non conforme**: diversa distribuzione interna. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 1.040,00 di cui 690,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali, aggiornamento elaborato planimetrico € 300,00.
Per quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione **dell'Allegato n. 4** (rilievo dello stato di fatto) nel quale sono state riportate le difformità riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
La società esecutata ha stipulato un contratto di locazione con la ********in data 21/08/2019 della durata di anni 7 impegnandosi a corrispondere un canone mensile di €. 1.090,00 a fronte dell'utilizzo di un impianto fotovoltaico di 43,56 Kwp, posto sul tetto dell'immobile. **Allegato 5**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'attuale ********., ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in forza dell'atto del Notaio ******** in data 30/12/2002 Rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15/01/2003 con Reg. Gen. n. 627, Reg. Part. n. 494.
Mediante scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 12/09/2023 al n. 8888 serie 1T, viene effettuata una cessione di quota e modifiche di patti sociali di società in nome collettivo (il ********cede la sua quota al ********). Successivamente con scrittura privata a firma del Notaio ********, registrata a Rimini in data 07/03/2024 al n. 2443 serie 1T, viene effettuata la trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice quindi "********." è stata trasformata in "********.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedenti il ventennio

Allegato n. 5: Titolo di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:
Concessione per eseguire attività edilizia n. 102/1977 rilasciata il 03/01/1979
Sanatoria di opere edilizie abusive n. 461 del 11/04/2002
Permesso di Costruire n. 06/2003 del 15/12/2003
Variante n. 06/2003 del 19/01/2004
Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 877 del 21/01/2004
Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'immobile commerciale di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è parte di un complesso commerciale, di due piani fuori terra, con un'ampia corte pertinenziale e un ampio parcheggio sul fronte del fabbricato. Trattasi di negozio che si sviluppa su due piani (piano terra negozio e piano primo deposito); i due piani sono collegati da una scala. Il fabbricato internamente ha una zona comune a tutte le attività che attraversa il fabbricato sul fronte longitudinalmente con una superficie lorda di **m² 151,46**. Catastalmente la superficie dell'intero negozio oggetto di stima è composta da n. 3 subalterni (sub. n. 2, 3, 4), di fatto è un locale unico con una superficie lorda complessiva di **m² 336,31** (negozio m² 157,13, deposito m² 152,67) e **m² 26,51** di terrazzo al primo piano.

Attestazione di Prestazione Energetica:
In data 01/10/2024 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:

D2 Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato e industria)

Potenziamento strade

P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del Consiglio Comunale n. 22 e n. 23 del 29/04/2021, approvate con atti del Consiglio Comunale n. 45 e n. 47 del 29/07/2021. L'immobile è identificato nella zona B4 aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente all'interno del perimetro urbano.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	157,13	1,00	157,13
deposito	Sup. reale lorda	152,67	0,60	91,60
terrazza	Sup. reale lorda	26,51	0,30	7,95
corte comune coperta	Sup. reale lorda	151,46	0,20	30,29
	Sup. reale lorda	**487,77**		**286,97**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale:	tipologia: cemento armato
Solai:	laterocemento
Copertura:	piana in laterocemento e vetro
Scala	laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale:	assente
Infissi esterni	alluminio anta battente
Infissi interni	legno tamburato, vetro-alluminio
Pareti esterne	tamponamento in muratura, in parte vetrata
Pavimenti esterni	autobloccante, cemento
Pavimenti interni	ceramica/gres
rivestimento	ceramica/gres

Impianti:

Aria condizionata	presente
Antifurto	presente
Ascensore	assente
Termico	impianto di riscaldamento mediante ventilconvettori alimentati da caldaia a gas di rete
Elettrico	sottotraccia
Idrico	sottotraccia

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

negozio censito al NCEU del Comune di Morciano di Romagna
Foglio n. 3 - Particella n. 2059 - Subalterni n. 2, 3, 4

Piano terra - piano primo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
negozio	130,97	3,07	Sud-Ovest	buone
galleria	132,24	3,07	Sud-Ovest	buone
anti/rip	2,66	3,07	Sud-Ovest	buone
wc	1,15	3,07	Sud-Ovest	mediocri
doccia	1,20	3,07	Sud-Ovest	mediocri
anti/rip	2,73	3,07	Sud-Ovest	buone
wc	1,27	3,07	Sud-Ovest	mediocri
doccia	1,33	3,07	Sud-Ovest	mediocri
vano scala	8,47		Sud-Ovest	buone
magazzino/deposito	136,65	2,65	Sud-Ovest	buone
anti	3,52	2,65	Sud-Ovest	buone
wc	1,76	2,65	Sud-Ovest	buone
ripostiglio	1,61	2,65	Sud-Ovest	buone
terrazza	24,82		Sud-Ovest	buone
TOTALE	**450,38**			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.
Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di € 1.600,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili similari.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
negozio	286,97	1.600,00	**€ 459.152,00**

- Valore corpo: **€ 459.152,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 459.152,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 459.152,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**negozio**	286,97	€ 459.152,00	**€ 459.152,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO **€ 459.152,00**

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: **€ - 45.915,20**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 413.236,80**

La presente relazione si compone di 24 pagine oltra agli allegati di seguito elencati:

1) Documentazione fotografica
2) Documentazione catastale
3) Documentazione ipotecaria
4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto – APE – certificato di conformità e agibilità – Vigili de Fuoco parere e CPI - ascensore
5) Estratto di nascita e matrimonio - visura camerale –- titolo di provenienza – contratto di locazione fotovoltaico - Atto unilaterale d’obbligo parcheggi – Convenzione Urbanistica rotonda

Santarcangelo di Romagna 07/10/2024

Il Perito
Geom. Lucia Marcone