

Esecuzione Forzata

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

(Procuratrice Speciale di BCC NPLs 2018 S.r.l.)

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **12/2023**

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario Notaio **Giorgia Dondi**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588
C.F. PYMNDR55R03Z133U*

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12
telefono: 0549/909881
cellulare: 335/371970
email: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

Beni in Rimini (RN) – Via Manfredi Azzarita, 10
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente, plurifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, di cui uno completamente allo stato grezzo, disposto su tre piani (seminterrato-terra/rialzato-primo), sito in Comune di Rimini (RN) alla Via Manfredi Azzarita, n. 10; e precisamente:

1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO **(COMPLETAMENTE ALLO STATO GREZZO)** con ingresso dal vano scala comune;

dalla suddivisione interna dei locali si evince che l'appartamento è costituito da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 4 camere, 2 bagni e 3 balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 157, di cui circa m² 134 (abitazione allo stato grezzo) e circa m² 23 (balconi allo stato grezzo).

2) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO con ingresso dal vano scala comune, costituito da:

ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, 3 camere, 2 bagni e 3 balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 182, di cui circa m² 133 (abitazione) e circa m² 49 (balconi).

3) LOCALI ACCESSORI AI PIANI SEMINTERRATO e TERRA:

Piano seminterrato

Autorimessa, deposito, cantina/lavanderia, tavernetta, w.c.d. e scala di comunicazione con il vano scala comune.

Piano terra

N. 3 tettoie di cui 2 sul retro (lato Via Fattori) e 1 sul fronte (lato Via Manfredi Azzarita), vano scala interno comune, portico esterno d'ingresso e corte esterna comune.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 385, di cui circa m² 37 (autorimessa), circa m² 44 (deposito), circa m² 24 (cantina/lavanderia), circa m² 26 (tavernetta), circa m² 4 (w.c.d.), circa m² 55 (n. 3 tettoie-vano scala-portico), e circa m² 195 (corte comune esterna).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato:

OMISSIS nato a RIMINI (RN) il 13/07/1959, Diritto di: Proprietà per 1/1

- Foglio 47, particella 1039, subalterno 4, VIA MANFREDI AZZARITA n. 10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 78 m², dati di superficie: Totale: 92 m², rendita € 298,10.

Coerenze: distacco su Via Manfredi Azzarita, distacco su Via Emilio Fattori e Sub. 5.

- Foglio 47, particella 1039, subalterno 5, VIA MANFREDI AZZARITA n. 10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 m², dati di superficie: Totale: 30 m², rendita € 167,33.

Coerenze: distacco su Via Manfredi Azzarita, distacco su Via Emilio Fattori e Sub. 4.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

- Foglio 47, particella 1039, subalterno 6, VIA MANFREDI AZZARITA n. 10, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, dati di superficie: Totale: 212 m² Totale escluse aree scoperte 202 m², rendita € 710,70. Coerenze: distacco su Via Manfredi Azzarita, distacco su Via Emilio Fattori e Subb. 4 e 5.

Parti comuni come indicate nelle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali in data 17.10.1989 al Prot. n. 10247V e in data 07.11.1989 al Prot. n. 11023V.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 47, particella 1039, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 412.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Deceduto il 03.09.2020.

Era coniugato in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata a Cavarzere il 26.04.1962, come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 22.05.2023.

Le relative certificazioni di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita, di matrimonio e di morte) sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), piscina (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo), teatro (ottimo), università (ottimo), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (ottimo).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile di Viserba del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini, Santarcangelo di Romagna, San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autobus (0,1), autostrada (6,5), stazione ferroviaria di Rimini centrale (6), metropolitana (assente), metromare (assente), porto di Rimini (6), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

Pur avendola richiesta in data 12.07.2023, la richiesta presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non è stata ancora evasa; sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarla nel fascicolo telematico non appena verrà ricevuta.

In sede di sopralluogo eseguito l'11.07.2023 l'immobile è risultato nella disponibilità del figlio dell'esecutato, senza titolo.

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a firma del Notaio Ferri Giampaolo di Rimini in data 23.12.1996, Rep. 25139, trascritto a Rimini in data 22.01.1997 al R.P. 670 e R.G. 823;

si riporta integralmente quanto indicato nella Sezione D della suddetta nota: "L'IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI ZONA "RESIDENZIALI EDIFICATE". STATO DISTINTO AL N.C.T. AL FOGLIO 47, PART. 212 ED AL N.C.E.U. AL FOGLIO 47 PART. 1039. SE LA DESTINAZIONE D'USO VERR. MODIFICATA NEI DIECI ANNI SUCCESSIVI ALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI, IL CONTRIBUTO PER LA CONCESSIONE. DOVUTO NELLA MISURA MASSIMA CORRISPONDENTE ALLA NUOVA DESTINAZIONE DETERMINATA CON RIFERIMENTO AL MOMENTO DELLA INTERVENUTA VARIAZIONE. QUALORA LA DESTINAZIONE D'USO VENGA MODIFICATA DOPO LA SCADENZA DEL DECENNIO SOPRA INDICATO, LA CONCESSIONE SAR. SOGGETTA AL PAGAMENTO DI UNA QUOTA PARI ALLA DIFFERENZA FRA IL CONTRIBUTO CORRISPOSTO IN CONSEGUENZA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE ED IL CONTRIBUTO DETERMINATO NELLA MISURA MASSIMA CORRISPONDENTE ALLA NUOVA DESTINAZIONE CON RIFERIMENTO AL MOMENTO DELL'INTERVENUTA VARIAZIONE. NEI CASI DI INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI VERRANNO APPLICATE LE SANZIONI PENALI NEI CASI PREVISTI DALLA LEGGE. LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA CONCESSIONE COSTITUISCE INOSSERVANZA DELL'OBBLIGO CHE . STATO SANCITO ED EQUIVALE E PRODUCE GLI EFFETTI DELLA ESECUZIONE DI OPERE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, PER CUI SONO APPLICABILI LE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DELLA LEGGE 10/77. VISTO L'ART.14 PUNTO 1 LETT. "I" DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DEL COMUNE DI RIMINI OMISSIS IRREVOCABILE PER S., SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA HA ASSUNTO GLI OBBLIGHI SOTTO SPECIFICATI: - GLI SPAZI DESTINATI AD AUTORIZZAZIONE SITI AL PIANO SEMINTERRATO DELLA COSTRUZIONE VENGONO ASSERVITI E DESTINATI A PERTINENZA DELLA SINGOLA UNIT. IMMOBILIARE. OMISSIS SI RISERVATO DI APPORTARE AL FABBRICATO VARIANTI MIGLIORATIVE NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE ".

4.1.4. Convenzioni edilizie: **Nessuna**

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

Si evidenzia che:

- **sul retro, lato Via Emilio Fattori, il fabbricato si trova in prossimità di un fosso consorziale tombinato;**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

- la recinzione posta su tutto il lato prospiciente Via Emilio Fattori e in parte sui lati monte e mare è stata realizzata sul detto fosso consorziale tombinato;
- sul retro, lato Via Emilio Fattori, per accedere dal confine recintato al fabbricato, sia a piedi che in auto, si devono attraversare le particelle 21 e 22 del foglio 47, catastalmente di proprietà rispettivamente della Società dei Mulini sulla Fossa Patara e Società dei Mulini sulla Fossa Viserba;
- pur non risultando, da verifiche ipocatastali, servitù trascritte o indicate nell'atto di provenienza, in conseguenza di quanto descritto sopra è stata creata una servitù di fatto su dette particelle di altra proprietà.

4.1.6. *Servitù e patti: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Enrico Franciosi di Rimini del 10.02.2000, Rep. 116708, iscritta a Rimini in data 17.02.2000 al R.P. 387 e R.G. 1999.

importo ipoteca: Lire 1.200.000.000 (€ 619.748,28)

importo capitale: Lire 600.000.000

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca di rinnovazione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Enrico Franciosi di Rimini del 10.02.2000, Rep. 116708, iscritta a Rimini in data 21.01.2020 al R.P. 95 e R.G. 645.

importo ipoteca: € 619.748,28

importo capitale: € 309.874,14

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 03.10.2006 al R.P. 4349 e R.G. 18146.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

importo ipoteca: € 2.000.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

- Domanda di annotazione per MODIFICA DURATA A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2548 e R.G. 13468.
- Domanda di annotazione per MODIFICA DEL TASSO A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2550 e R.G. 13470.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), *Codice fiscale* 00150670404, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 03.11.2006 al R.P. 4795 e R.G. 20298.

importo ipoteca: € 2.000.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

- Domanda di annotazione per MODIFICA DURATA A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2549 e R.G. 13469.
- Domanda di annotazione per MODIFICA DEL TASSO A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2551 e R.G. 13471.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), *Codice fiscale* 00150670404, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 11.03.2009 al R.P. 849 e R.G. 4664.

importo ipoteca: € 840.000,00

importo capitale: € 420.125,86

Domicilio ipotecario eletto: Rimini – Via Garibaldi 147.

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **BCC NPLS 2018 S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV), *Codice fiscale* 04942020266, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di*

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 07.01.2023,
Rep. n. 4148, trascritto a Rimini in data 01.02.2023 al R.P. 1050 e
R.G. 1495.

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 € 434,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 619.748,28	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 2.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 2.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 840.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 434,00

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

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 12.08.2023 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Licenza di Costruzione n. 562 del 31.05.1949, per "ricostruzione di casa di civile abitazione", a nome OMISSIS fu OMISSIS.

Licenza di Costruzione n. 208 del 28.02.1951, per "ricostruzione di casa uso abitazione", a nome OMISSIS fu OMISSIS.

Concessione Edilizia n. 24/82 del 04.02.1982, per "sopraelevazione di un edificio con parziale cambio di destinazione del P.T. da magazzino a servizi della res.", a nome OMISSIS.

Concessione Edilizia n. 1375/83 del 06.02.1984, per "VARIANTE a C.E. n. 24/82 del 04.02.1982", a nome OMISSIS.

Concondo Edilizio L. 724/94 presentato in data 01.03.1995 – Registro 44190, a nome OMISSIS.

N.B.: La pratica risulta accolta ma non è mai stata rilasciata, occorre prendere contatti con l'ufficio condono per concordare le modalità ed eventuali costi per il ritiro.

Concessione Edilizia n. 321/96 del 11.03.1997, per "esecuzione di piano seminterrato e balcone", a nome OMISSIS.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo statodei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 11.07.2023, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

PIANO SEMINTERRATO

- 1) Indicazione misure esterne;
- 2) indicazione misure interne;
- 3) indicazione altezze interne;
- 4) apertura/chiusura/posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- 5) errata rappresentazione di muro portante interno nella tavernetta lato Via Manfredi Azzarita angolo lato monte;
- 6) formazione di tavernetta con w.c. interno nel locale lato Via Manfredi Azzarita angolo lato monte;
- 7) formazione di apertura su muro portante interno per comunicazione diretta tra l'autorimessa ed il locale ad uso deposito lato Via Manfredi Azzarita angolo lato mare;
- 8) cambio di destinazione da autorimessa a cantina/lavanderia del locale lato Via Emilio Fattori angolo lato monte.

PIANO TERRA

- 9) Indicazione distanze dai confini di proprietà;
- 10) indicazione misure esterne;
- 11) realizzazione di n. 3 tettoie/gazebo di cui 2 sul retro (lato Via Fattori) e 1 sul fronte (lato Via Manfredi Azzarita).

PIANO TERRA/RIALZATO

- 12) Indicazione misure esterne;
- 13) indicazione misure interne;
- 14) indicazione altezza interna;
- 15) formazione di scala esterna con portico per l'accesso al vano scala comune interno;
- 16) minor dimensionamento di tutti i balconi;
- 17) diversa partizione interna di tutto il piano;
- 18) apertura/chiusura/posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- 19) mancata ultimazione di tutto l'appartamento, attualmente si trova allo stato grezzo con tubazioni/canalizzazioni varie già murate e pareti intonacate.

PIANO PRIMO

- 20) Indicazione misure esterne;
- 21) indicazione misure interne;
- 22) indicazione altezza interna;
- 23) posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- 24) dimensionamento balconi;
- 25) formazione di setto murario nel cucinotto.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 9), 10), 12), 13), 14), 16), 20), 21), 22), 23) e 24) rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- le difformità cui ai punti 7), 8), 17), 18) 19) e 25) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria con opere di ultimazione, previo versamento delle relative sanzioni e oneri, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 30.000,00 oltre ad oneri di Legge;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

- le difformità di cui ai punti 6), 11) e 15) non risultano sanabili per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi e l'uso dei locali come indicato nell'ultimo atto autorizzativo, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 5.000,00 oltre ad oneri di Legge.

PREME RILEVARE ULTERIORMENTE CHE:

SUL RETRO DEL FABBRICATO LATO VIA EMILIO FATTORI:

la recinzione posta su tutto il lato ed in parte anche sui lati monte e mare è stata realizzata su di un fosso consorziale tombinato, distinto nel C.T. al foglio 47, particelle 21 e 22;

per accedere dal confine recintato al fabbricato, sia a piedi che in auto, si devono attraversare le già citate particelle 21 e 22, catastalmente di proprietà rispettivamente della Società dei Mulini sulla Fossa Patara e Società dei Mulini sulla Fossa Viserba;

pur non risultando, da verifiche ipocatastali, servitù trascritte o indicate nell'atto di provenienza, in conseguenza di quanto descritto sopra è stata creata una servitù di fatto su dette particelle di altra proprietà;

in sede di calcolo planivolumetrico nella Concessione Edilizia n. 321/96 del 11.03.1997 sono state conteggiate nella superficie del lotto anche le suddette porzioni delle particelle 21 e 22 di altra proprietà e costituenti un fosso consorziale tombinato con conseguenti limitazioni in tema di distanze.

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui, in ogni caso, le modalità ed i costi, andranno preventivamente verificati, dal potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici IN QUANTO POTREBBERO INCIDERE NOTEVOLMENTE SUL COSTO DI 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.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dell'alea conseguente alla condizione degli immobili in relazione a quanto sopra indicato.

6.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra le planimetrie e la mappa depositati agli atti dell'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 11.07.2023, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

- Mancato inserimento in mappa delle n. 3 tettoie/gazebo e di scala esterna con portico.

Catasto Fabbricati

PIANO SEMINTERRATO

- Mancata rappresentazione di tutto il piano.

PIANO TERRA

- Mancata rappresentazione delle n. 3 tettoie/gazebo di cui 2 sul retro (lato Via Fattori) e 1 sul fronte (lato Via Manfredi Azzarita);
- Soppressione dell'autorimessa, deposito e disimpegno interno per formazione di appartamento allo stato grezzo al piano terra/rialzato.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman



PIANO PRIMO

- Stralcio disimpegno interno di ingresso al piano terra con conseguente formazione di ingresso con portico esterno;
- mancata rappresentazione di setto murario nel cucinotto.

Dette difformità, nel loro complesso, incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni

Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa delle n. 3 tettoie/gazebo e di scala esterna con portico.

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per stesura di n. 4 nuove planimetrie di aggiornamento (autorimessa al piano seminterrato - tavernetta/w.c./cantina/ripostiglio al piano seminterrato - tettoie/gazebo al piano terra - abitazione al piano primo) e nuovo quadro dimostrativo per la dimostrazione dei subalterni assegnati (compreso inserimento dell'appartamento al piano terra/rialzato allo stato grezzo).

Il costo è quantificabile in € 1.800,00 per competenze professionali, di cui € 600,00 per tipo mappale PREGEO, € 1.200,00 per denuncia DOCFA (comprendente n. 4 planimetrie e quadro dimostrativo), oltre ad € 309,00 per spese documentate (di cui € 109,00 per diritti catastali PREGEO ed € 200,00 per diritti catastali DOCFA), per un totale di € **2.109,00** oltre ad oneri di legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato del suddetto A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 Attuale proprietario:

OMISSIS nato a RIMINI (RN) il 13/07/1959, Diritto di: Proprietà per 1/1; dal 13.05.1981 ad oggi; in forza di compravendita del notaio Giampaolo Ferri di Rimini del 13.05.1981, Rep. n. 13326, trascritto a Rimini in data 10.06.1981 al R.P. 3613 e R.G. 4389.

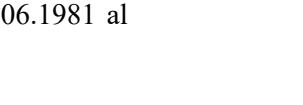
9.2 Precedenti proprietari:

-

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman



Descrizione **fabbricato urbano indipendente**, di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente, plurifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, di cui uno completamente allo stato grezzo, disposto su tre piani (seminterrato-terra/rialzato-primo), sito in Comune di Rimini (RN) alla Via Manfredi Azzarita, n. 10;
e precisamente:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO **(COMPLETAMENTE ALLO STATO GREZZO)** con ingresso dal vano scala comune;
dalla suddivisione interna dei locali si evince che l'appartamento è costituito da:
ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 4 camere, 2 bagni e 3 balconi.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 157, di cui circa m² 134 (abitazione allo stato grezzo) e circa m² 23 (balconi allo stato grezzo).
- 2) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO con ingresso dal vano scala comune, costituito da:
ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, 3 camere, 2 bagni e 3 balconi.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 182, di cui circa m² 133 (abitazione) e circa m² 49 (balconi).
- 3) LOCALI ACCESSORI AI PIANI SEMINTERRATO e TERRA:
Piano seminterrato
Autorimessa, deposito, cantina/lavanderia, tavernetta e w.c.d..
Piano terra
N. 3 tettoie di cui 2 sul retro (lato Via Fattori) e 1 sul fronte (lato Via Manfredi Azzarita), vano scala interno comune, portico esterno d'ingresso e corte esterna comune.
Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 385, di cui circa m² 37 (autorimessa), circa m² 44 (deposito). circa m² 24 (cantina/lavanderia). circa m² 26 (tavernetta). circa m² 4 (w.c.d.). circa m² 55 (n. 3 tettoie-vano scala-portico). e circa m² 195 (corte comune esterna).

L' intestazione catastale NON identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile (APPARTAMENTO PIANO TERRA/RIALZATO 1.A.1):

Locali al piano terra/rialzato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso/disimpegno	12,93	2,83	-	al grezzo
Cucina	23,04	2,83	S	al grezzo
Soggiorno	26,00	2,83	E	al grezzo
Balcone (zona giorno)	10,60	-	S/E	al grezzo
Camera -1-	20,79	2,83	S/W	al grezzo
Bagno -1-	4,30	2,83	S/W	al grezzo
Balcone (camera -1-)	6,15	-	W	al grezzo
Camera -2-	15,76	2,83	N/W	al grezzo
Balcone (camera -2-)	6,15	-	N/W	al grezzo
Camera -3-	14,83	2,83	N/E	al grezzo
Camera -4-	11,67	2,83	N/E	al grezzo
Bagno	4,97	2,83	N/W	al grezzo
TOTALE	157,19			

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
<i>Scale:</i>	vano scala comune interno, tipologia: rampe parallele, materiale: muratura e laterizio, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: scuroni, materiale protezione: legno: -, condizioni: sufficienti. N.B.: alcuni infissi risultano assenti.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco al civile non tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	assente.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	tipologia: solo predisposizione.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: solo predisposizione.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: solo predisposizione.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: solo predisposizione.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	solo predisposizione.
<i>Idrico:</i>	solo predisposizione.
<i>Telefonico:</i>	solo predisposizione.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	solo predisposizione.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile (APPARTAMENTO PIANO PRIMO 1.A.2):

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,04	2,85	-	ottime
Soggiorno	34,94	da 2,71 a 2,85	E	ottime
Pranzo	17,31	2,84	S	ottime
Cucinetto	7,87	2,84	S	ottime
Balcone (zona giorno)	27,75	-	S/E	discrete
Camera -1-	17,31	2,86	N	ottime
Balcone (camera -1-)	10,33	-	N/W	discrete
Camera -2-	14,17	2,86	N/E	ottime
Camera -3-	13,79	2,86	N/W	ottime
Balcone (camera -3-)	10,33	-	N/W	discrete
Bagno -1-	12,41	da 2,74 a 2,86	S/W	ottime
Bagno -2-	3,30	2,87	N/W	ottime
Disimpegno	8,24	2,85	-	ottime
TOTALE	181,79			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: cordoli in c.a., condizioni: buone.

Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Scale: vano scala comune interno, tipologia: rampe parallele, materiale: muratura e laterizio, condizioni: buone.

Balconi: materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.

Terrazzo: assente.

Loggia: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: scuroni, materiale protezione: legno: -, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura con intonaco al civile non tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: porfido, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: ceramica in cucina, pranzo e servizi igienici, legno in tutte le altre stanze, condizioni: buone.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Rivestimento: ubicazione: cucinotto e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: presente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Montascale: assente.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: presente.

Gas: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: rete pubblica: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telematico: assente.

Termico: tipologia: autonomo, caldaia a gas installata nel sottotetto, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Ventilazione: assente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile (LOCALI ACCESSORI AI PIANI SEMINTERRATO e TERRA 1.A.3):

Locali al piano seminterrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	37,39	2,32	-	buone
Deposito	43,60	2,32	-	buone
Cantina/lavanderia	23,84	2,32	-	buone
Tavernetta	25,72	2,32	-	buone
W.c.d.	4,00	da 1,36 a 2,23	-	buone
Sommano	134,55			

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Tettoia (lato Via Emilio Fattori e lato monte)	15,98	da 2,05 a 2,06	N/W	discrete
Tettoia (lato Via Emilio Fattori e lato monte)	12,95	2,20 media	N	sufficienti
Tettoia (lato Via Manfredi Azzarita)	11,13	2,20 media	N/E	sufficienti
Vano scala interno comune	11,87	-	S/W	buone
Portico esterno d'ingresso comune	2,85	-	S/W	buone
Corte esterna comune	195,00 catastale	-	S/E/N/W	sufficienti
Sommano	249,78			
TOTALE	384,33			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
<i>Scale:</i>	vano scala comune interno, tipologia: rampe parallele, materiale: muratura e laterizio, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Cancelli carrabili (4):</i>	tipologia: anta scorrevole a battente, materiale: ferro, accessori: apertura automatizzata, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. contro-terra, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica/gres, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: w.c.d., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: telaio in ferro con pannelli isolanti accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
-----------------	---

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

<i>Antifurto:</i>	presente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: rete pubblica: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

Si è formulata la valutazione in un unico lotto in quanto, a parere del sottoscritto, viste le caratteristiche generali dell'immobile, la formazione in un unico lotto sia più vantaggiosa per la procedura.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **10.3.A.**)

Le superfici relative alle n. 3 tettoie ed al portico esterno d'ingresso non vengono conteggiate ai fini della valutazione in quanto manufatti abusivi, non sanabili da demolire a spese dell'eventuale aggiudicatario, mentre saranno conteggiate come corte esterna comune.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2022, da € 1.900,00 a € 2.550,00 al m² (ville e villini – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.700,00 a € 2.400,00 al m² (abitazioni – buono stato);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.554,00 a € 2.260,00 al m² (abitazioni e ville in fascia media - stato conservativo normale);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad € 1.700,00 al m².

10.3. Valutazione corpi

1.A.1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA/RIALZATO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione al grezzo	160,08	0,50	80,04
Balconi al grezzo	22,90	0,25	5,73
Sommano	182,98		85,77

1.A.2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	149,77	1,00	149,77
Balconi	48,41	0,30	14,52
Sommano	198,18		164,29

1.A.3 - LOCALI ACCESSORI AI PIANI SEMINTERRATO e TERRA

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Vano scala interno comune	14,07	0,20	2,81
Corte esterna comune	237,91	0,10	23,79
Sommano	251,98		26,60
TOTALE	633,14		276,66

sulla base di un prezzo pari ad € 1.700,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 470.322,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 470.322,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 470.322,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Fabbricato indipendente bifamiliare	633	€ 470.322,00	€ 470.322,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:

€ 470.322,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc..):

€ 47.032,20

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 423.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

**Bene in Comune di Rimini (RN) – Viale XXV Marzo 1831 n. 11
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato “Hotel Criss” - categoria 3 stelle, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXV Marzo 1831 n. 11, località Rivabella.

L’immobile principale si sviluppa su n. 5 piani (seminterrato – terra – primo – secondo – terzo) con corte su tutti i lati;
mentre il manufatto sul retro in corpo staccato si sviluppa su n. 2 piani (terra – primo);

e precisamente:

Piano seminterrato:

- N. 2 locali ad uso dispensa/deposito/cantina.

Piano terra:

- Ingresso/soggiorno/bureau/bar, office, sala da pranzo, cucina, saletta tv, disimpegno, n. 2 anti w.c., n. 2 w.c., disimpegno per accesso esterno sul retro.
Corpo staccato sul retro: lavanderia, anti w.c., w.c., C.T., appartamento personale composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, camera e w.c., camera personale con w.c. interno, ripostiglio, vano scala, ripostiglio, vano ascensore, vano macchine ascensore e corte esterna circostante il fabbricato.

Piano primo:

- N. 9 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, ripostiglio, corridoio, vano scala e vano ascensore.
Corpo staccato sul retro: appartamento gestore composto da terrazzo sull’ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, w.c. e ampio terrazzo a servizio dell’hotel.

Piano secondo:

- N. 9 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, ripostiglio, corridoio, vano scala e vano ascensore.

Piano terzo:

- N. 7 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, corridoio, terrazzo, vano scala e vano ascensore;
oltre a vano ripostiglio nel sottotetto accessibile da scala interna posta nel corridoio.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa m² 1.276, di cui circa m² 38 (piano seminterrato), circa m² 278 (piano terra), circa m² 521 (piani primo-secondo-terzo), circa m² 164 (balconi e terrazzi) e circa m² 275 (corte circostante).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato:

- OMISSIS, nato a RIMINI (RN) il 13/07/1959, Diritto di: Proprieta' -.
- Foglio 58, particella 1059, subalterno 6, VENTICINQUE MARZO 1831 n. 11, piano S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita € 5.681,03.

Coerenze: Viale XXV Marzo 1831, particelle 310 e 1296.

Si evidenzia l'apposizione di RIS. 1 per atti di passaggio intermedi non esistenti

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 58, particella 1059, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 600.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata idonea e completa.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Deceduto il 03.09.2020.

Era coniugato in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata a Cavarzere il 26.04.1962, come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 22.05.2023.

Le relative certificazioni di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita, di matrimonio e di morte) sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in frazione (località Rivabella) in fascia turistica, mista turistico ricettiva e residenziale (normale) a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedale (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (ottimo), spazi verdi (buono), stadio (buono), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: turistico ricettiva e residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: centro di Rimini e Repubblica di San Marino.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (11), autobus (0,02), autostrada (10), ferrovia (3), metromare di costa (assente), metropolitana (assente), porto (2), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

Pur avendola richiesta con largo anticipo l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini non ha ancora rilasciato la certificazione relativa alla eventuale registrazione di contratti di locazione o comodato.

Da colloquio con il debitore è emersa la presenza di un contratto di locazione commerciale (**NON PRESENTI GLI ESTREMI DI REGISTRAZIONE**) con le seguenti caratteristiche:

- a favore di: DESTINY S.r.l.s. nella persona del legale rappresentante, OMISSIS, nata a Campi Salentina il 15.04.1965
- durata: 6 + 6 a partire dal 09.03.2017 fino al 07.03.2029
- canone annuo: Euro 20.000,00

Il sottoscritto C.T.U. ritiene al momento di poter considerare il contratto opponibile alla procedura in quanto sottoscritto in data anteriore a quella del pignoramento, pur rimanendo in attesa della risposta da parte della Agenzia delle Entrate.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

In caso di risposta negativa non dovrà essere conteggiato l'abbattimento per mancata disponibilità immediata. Allegati al n. 5

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/provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.1.5. Servitù: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Enrico Franciosi di Rimini del 10.02.2000, Rep. 116708, iscritta a Rimini in data 17.02.2000 al R.P. 387 e R.G. 1999.

importo ipoteca: Lire 1.200.000.000

importo capitale: Lire 600.000.000

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca di rinnovazione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Enrico Franciosi di Rimini del 10.02.2000, Rep. 116708, iscritta a Rimini in data 21.01.2020 al R.P. 95 e R.G. 645.

importo ipoteca: € 619.748,28

importo capitale: € 309.874,14

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), Codice fiscale 00150670404, contro **OMISSIS**, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 03.10.2006 al R.P. 4349 e R.G. 18146.

importo ipoteca: € 2.000.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

- Domanda di annotazione per MODIFICA DURATA A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2548 e R.G. 13468.
- Domanda di annotazione per MODIFICA DEL TASSO A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2550 e R.G. 13470.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO**

- **SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), *Codice fiscale* 00150670404, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 03.11.2006 al R.P. 4795 e R.G. 20298.

importo ipoteca: € 2.000.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

- Domanda di annotazione per MODIFICA DURATA A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2549 e R.G. 13469.
- Domanda di annotazione per MODIFICA DEL TASSO A CONTRATTO DI MUTUO; atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 20.10.2015, Rep. 31006/13832, annotata a Rimini in data 02.11.2015 al R.P. 2551 e R.G. 13471.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** Sede RIMINI (RN), *Codice fiscale* 00150670404, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

atto notaio Stefania Faetani di Rimini del 26.09.2006, Rep. 20496/7134, iscritta a Rimini in data 11.03.2009 al R.P. 849 e R.G. 4664.

importo ipoteca: € 840.000,00

importo capitale: € 420.125,86

Domicilio ipotecario eletto: Rimini – Via Garibaldi 147.

La formalità colpisce anche altro immobile e soggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **BCC NPLS 2018 S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV), *Codice fiscale* 04942020266, contro **OMISSIS**, *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;* a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 07.01.2023,

Rep. n. 4148, trascritto a Rimini in data 01.02.2023 al R.P. 1050 e R.G. 1495.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 434,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 619.748,28	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 2.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 2.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 840.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 434,00

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

L'elenco sintetico e le formalità aggiornato al 12.09.2023 sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluoghi, eseguiti il 13.07.2023 e il 19.07.2023 sono emerse le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

- 1) indicazione di alcune misure interne ed esterne;
- 2) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- 3) indicazione dell'altezza interna;
- 4) rappresentazione di alcuni setti murari;
- 5) posizionamento di alcuni tramezzi;

PIANO TERRA

- 6) indicazione di alcune misure interne ed esterne;
- 7) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- 8) indicazione di alcune altezze interne;
- 9) rappresentazione di alcuni setti murari;
- 10) posizionamento di alcuni tramezzi;
- 11) diverso uso da spogliatoio personale, camera personale e w.c. in soggiorno/pranzo, cucinotto e camera con relativa apertura e/o tamponamento di aperture interne ed esterne, di parte dei locali ubicati nel manufatto in corpo staccato sul retro del fabbricato principale;
- 12) realizzazione di finestra nella camera personale adiacente ai locali di cui al punto precedente;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

PIANO PRIMO

- 13) indicazione di alcune misure interne ed esterne;
- 14) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- 15) indicazione di alcune altezze interne;
- 16) rappresentazione di alcuni setti murari;
- 17) posizionamento di alcuni tramezzi;
- 18) diverso uso da w.c. a ripostiglio del locale con accesso diretto dal corridoio;
- 19) diversa conformazione della passerella in ferro di collegamento tra il terrazzo all'ingresso dell'appartamento del gestore, ubicato nel manufatto in corpo staccato sul retro del fabbricato principale, con l'ampia terrazza a servizio dell'albergo;
- 20) demolizione di parete interna tra la cucina e il soggiorno/pranzo, dell'appartamento del gestore, ubicato nel manufatto in corpo staccato sul retro del fabbricato principale;
- 21) apertura di finestra nel w.c. dell'appartamento del gestore, ubicato nel manufatto in corpo staccato sul retro del fabbricato principale;

PIANO SECONDO

- 22) indicazione di alcune misure interne ed esterne;
- 23) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- 24) indicazione di alcune altezze interne;
- 25) rappresentazione di alcuni setti murari;
- 26) posizionamento di alcuni tramezzi;
- 27) diverso uso da w.c. a ripostiglio del locale con accesso diretto dal corridoio;

PIANO TERZO

- 28) indicazione di alcune misure interne ed esterne;
- 29) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
- 30) indicazione di alcune altezze interne;
- 31) rappresentazione di alcuni setti murari;
- 32) posizionamento di alcuni tramezzi.

Le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 13), 14), 15), 16), 17), 22), 23), 24), 25), 26), 28), 29), 30), 31) e 32) rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23.

Le difformità di cui ai punti 11), 12), 18), 21) e 27) non risultano sanabili per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi e l'uso dei locali come indicato nell'ultimo atto autorizzativo, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 4.000,00 oltre ad oneri di Legge.

Le difformità di cui ai punti 19) e 20) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, previo versamento delle relative sanzioni e oneri, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 9.000,00 oltre ad oneri di Legge;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa.

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

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dell'alea conseguente alla condizione dell'immobile in relazione a quanto sopra indicato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non conforme

Rispetto alla planimetria e mappa catastale, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, risultano le seguenti difformità:

Mappa Catasto Terreni

Conforme

Planimetria Catasto Fabbricati

Vedi tutte le difformità di cui al punto precedente 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia.*

Dette difformità, nel loro complesso, non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

Si evidenzia l'apposizione di RIS. 1 per atti di passaggio intermedi non esistenti, derivante dal fatto che non risultano volturati i 2 atti entrambi del Notaio Giampaolo Ferri di Rimini in data 04.03.1987, Rep. 16270/10274, trascritto a Rimini il 01/04/1987 – R.P. 2127 – R.G. 2695 e in data 05.03.1987, Rep. 16271/10275, trascritto a Rimini il 01/04/1987 – R.P. 2128 – R.G. 2696.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Come indicato nella SCIA per variazioni strutturali di attività di struttura ricettiva alberghiera depositata al SUAP di Rimini in data 02.07.2021 – Pratica 04255950406, l'albergo denominato "HOTEL CRISS" ha una capacità ricettiva pari a n. 25 camere e n. 47 posti letto.

Allegato n. 5

6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate, l'immobile pignorato risulta dotato di A.P.E., con la seguente classificazione:

Classe energetica "G" con $EP_{tot} = 253,10 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

Attestato 02806-017856-2014 rilasciato il 07.02.2014 e valido fino al 07.02.2024

Allegato al n. 5

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario

OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 2/3 e OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS; da ante ventennio (12.02.1989) ad oggi, in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

in morte di OMISSIS deceduta il 12.02.1989, RIUN. USUF. (n. 7191.1/1989) in atti dal 12/05/1997.

OMISSIS è deceduto il 03.09.2020.

7.2 Precedenti proprietari

OMISSIS, Diritto di: Nuda Proprietà per 2/3; OMISSIS, Diritto di: Nuda Proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS e OMISSIS, Diritto di: Usufrutto per 1/1; da ante ventennio (05.03.1987) al 03.09.2020, in forza di atto pubblico del Notaio Giampaolo Ferri di Rimini in data 05.03.1987, Rep. 16271/10275, trascritto a Rimini il 01/04/1987 – R.P. 2128 – R.G. 2696.

OMISSIS, Diritto di: Nuda Proprietà per 2/3; OMISSIS, Diritto di: Nuda Proprietà per 1/3 e OMISSIS, Diritto di: Usufrutto per 1/1; da ante ventennio (04.03.1987) al 05.03.1987, in forza di atto pubblico del Notaio Giampaolo Ferri di Rimini in data 04.03.1987, Rep. 16270/10274, trascritto a Rimini il 01/04/1987 – R.P. 2127 – R.G. 2695.

8. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 805 del 27.05.1955, licenza edilizia per “costruzione di casa uso abitazione”, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 1749 del 09.02.1960, licenza edilizia per “ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione”, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 838/60 del 19.06.1961, licenza edilizia per “ampliamento fabbricato ad uso pensione”, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 1249/63 del 15.07.1963, licenza edilizia per “ampliamento fabbricato ad uso abitazione”, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 791/75 del 16.12.1975, licenza edilizia per “costruzione servizi igienici a pensione estiva”, intestata a OMISSIS.

Sanatoria n. 11350 – Reg. n. 14514, concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’Art. 31 della Legge 47/85, intestata a OMISSIS.

Al fine del rilascio del **Certificato di Abitabilità/Usabilità e/o Agibilità** NON è stata depositata l’apposita dichiarazione a firma del richiedente con relativa asseverazione del tecnico incaricato.

Sanatoria n. 11387 – Reg. n. 18359, concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’Art. 31 della Legge 47/85, intestata a OMISSIS.

Al fine del rilascio del **Certificato di Abitabilità/Usabilità e/o Agibilità** NON è stata depositata l’apposita dichiarazione a firma del richiedente con relativa asseverazione del tecnico incaricato.

Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell’Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 10.11.1986 – Prot. n. 36322, intestata a OMISSIS.

Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell’Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 29.11.1986 – Prot. n. 61607, intestata a OMISSIS.

Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell’Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 02.03.1987 – Prot. n. 7802, intestata a OMISSIS.

Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell’Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 20.10.1987 – Prot. n. 35130, intestata a OMISSIS.

Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell’Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 10.11.1990 – Prot. n. 33202, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 416 presentata in data 27.03.2003 al Prot. n. 56929, per “progetto di adeguamento prevenzione incendi di cui al D.M. 09/04/1994”, intestata a OMISSIS.

C.I.L. n. 314 presentata in data 28.03.2013 al Prot. n. 57764, per “modifiche di pareti interne”, intestata a OMISSIS.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Descrizione **ALBERGO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato "Hotel Criss" - categoria 3 stelle, sito in Comune di Rimini (RN), Viale XXV Marzo 1831 n. 11, località Rivabella.

L'immobile principale si sviluppa su n. 5 piani (seminterrato – terra – primo – secondo – terzo) con corte su tutti i lati; mentre il manufatto sul retro in corpo staccato si sviluppa su n. 2 piani (terra – primo); e precisamente:

Piano seminterrato:

- N. 2 locali ad uso dispensa/deposito/cantina.

Piano terra:

- Ingresso/soggiorno/bureau/bar, office, sala da pranzo, cucina, saletta tv, disimpegno, n. 2 anti w.c., n. 2 w.c., disimpegno per accesso esterno sul retro. Corpo staccato sul retro: lavanderia, anti w.c., w.c., C.T., appartamento personale composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, camera e w.c., camera personale con w.c. interno, ripostiglio, vano scala, ripostiglio, vano ascensore, vano macchine ascensore e corte esterna circostante il fabbricato.

Piano primo:

- N. 9 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, ripostiglio, corridoio, vano scala e vano ascensore.
Corpo staccato sul retro: appartamento gestore composto da terrazzo sull'ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, w.c. e ampio terrazzo a servizio dell'hotel.

Piano secondo:

- N. 9 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, ripostiglio, corridoio, vano scala e vano ascensore.

Piano terzo:

- N. 7 camere, tutte dotate di w.c. interno e balcone, corridoio, terrazzo, vano scala e vano ascensore;
oltre a vano ripostiglio nel sottotetto accessibile da scala interna posta nel corridoio.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa m² 1.276, di cui circa m² 38 (piano seminterrato), circa m² 278 (piano terra), circa m² 521 (piani primo-secondo-terzo), circa m² 164 (balconi e terrazzi) e circa m² 275 (corte circostante).

Fabbricato originario edificato negli anni '50 e nel corso degli anni più volte ammodernato e ristrutturato.

L'edificio ha un'altezza interna di circa m 1,88 al piano seminterrato, variabile da circa m 2,20 a circa m 2,96 al piano terra, variabile da circa m 2,09 a circa m 3,09 al piano primo, circa m 3,09 al piano secondo, variabile da circa m 2,44 a circa m 3,94 al piano terzo e di circa m 1,69 il vano ripostiglio nel sottotetto.

L'intestazione catastale NON identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Locali al piano seminterrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Locale ad uso dispensa/deposito/cantina -1-	28,68	1,88	-	sufficienti
Locale ad uso dispensa/deposito/cantina -2-	9,24	1,88	-	sufficienti
Sommano	37,92			

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso/soggiorno/bureau/bar	50,90	2,76	S/W	discrete
Office	9,24	da 1,25 a 2,73	S	discrete
Sala da pranzo	69,01	2,69	S/E	discrete
Cucina	38,08	2,71	E	discrete
Saletta tv	15,40	-	W	scarse
Disimpegno	1,50	2,84	-	discrete
N. 2 anti w.c.	2,92	2,76	-	discrete
N. 2 w.c.	2,96	2,76	-	discrete
Disimpegno per accesso esterno sul retro	14,03	2,71	N/W	discrete
Lavanderia	8,74	2,21	N	sufficienti
Anti w.c.	1,80	2,20	N	scarse
W.c.	1,50	2,20	N	scarse
C.T.	4,37	2,45	N	sufficienti
Soggiorno/pranzo	8,05	2,82	N	sufficienti
Cucinotto	2,94	2,82	N	sufficienti
Camera	10,04	2,96	S	sufficienti
W.c.	3,10	2,85	N/W	sufficienti
Camera personale	15,80	2,95	S/W	discrete
W.c.	2,90	2,24	W	discrete
Ripostiglio	5,11	2,96	-	sufficienti
Vano scala/disimpegno	6,03	-	-	discrete
Ripostiglio/sottoscala	0,75	-	-	sufficienti
Vano ascensore	-	-	-	sufficienti
Vano macchine ascensore	2,80	3,53	N	sufficienti
Corte esterna circostante	275,00 catastale	-	S/E/N/W	discrete
Sommano	552,97			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N. 9 camere con w.c. interno	129,99	da 3,06 a 3,09	N/E/S/W	sufficienti
N. 9 balconi	20,73	-	N/E/S/W	sufficienti
Ripostiglio	2,94	2,99	N/W	sufficienti
Corridoio	23,01	-	-	sufficienti
Vano scala	16,11	-	-	sufficienti
Vano ascensore	-	-	-	sufficienti
Terrazzo	13,31	-	N/W	sufficienti
Soggiorno	15,39	da 2,13 a 2,85	N	sufficienti

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Cucinotto	2,17	da 2,13 a 2,38	N	sufficienti
Camera	15,66	da 2,08 a 2,43	S/W	sufficienti
W.c.	3,62	da 2,43 a 2,85	W	sufficienti
Terrazzo grande sul retro	54,91	-	N/W	sufficienti
Sommano	297,84			

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N. 9 camere con w.c. interno	129,99	da 3,06 a 3,09	N/E/S/W	sufficienti
N. 9 balconi	20,73	-	N/E/S/W	sufficienti
Ripostiglio	2,94	2,99	N/W	sufficienti
Corridoio	23,01	-	-	sufficienti
Vano scala	16,11	-	-	sufficienti
Vano ascensore	-	-	-	sufficienti
Sommano	192,78			

Locali al piano terzo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N. 7 camere con w.c. interno	100,32	da 2,44 a 3,94	N/E/S/W	sufficienti
N. 7 balconi	17,24	-	N/E/S/W	sufficienti
Corridoio	17,35	-	-	sufficienti
Terrazzo	37,26	-	N/W	sufficienti
Vano scala	16,11	-	-	sufficienti
Vano ascensore	-	-	-	sufficienti
Ripostiglio nel sottotetto accessibile da scala interna posta nel corridoio	6,09	1,69	-	sufficienti
Sommano	194,37			

TOTALE 1.275,88

Le suddette superfici, in quanto non influenti ai fini della valutazione, sono state calcolate sulla base di misure prese a campione e/o ricavate dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Si rilevano segni di dissesto statico "crepe" nella parete lato monte.

Travi: materiale: cordoli in c.a., condizioni: discrete.

Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

Scale: vano scala interno che parte dal piano terra e termina al piano terzo, materiale: laterizio e travetti, tipologia: rampe parallele, servoscala: assente, condizioni: discrete.

Balconi: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: ante a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone.

Cancelli carrabili: n. 2 sul fronte lato ingresso, tipologia: ante a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta a battente e scorrevoli, materiale: alluminio, legno e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: laterizio, intonacate e tinteggiate, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: piastre squadrate in cemento, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: cucina, dispensa e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio e vetro, protezione: -, materiale protezione: -, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: Pratica VV.F. n. 28045.

Ascensore: presente.

Citofonico: assente.

Condizionamento: presente.

Gas: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Wi-Fi: presente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V/380V, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Termico: caldaia a gas metano per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; il parametro utilizzato è quello del valore a camera, notoriamente in uso nelle compravendite sulla piazza del mercato immobiliare alberghiero della Provincia di Rimini.

Le camere, a parità di capacità ricettiva, hanno dimensioni simili, mentre, naturalmente, orientamento, vista esterna e altre caratteristiche risultano diverse tra loro; in ogni caso, nella formulazione del prezzo medio a camera, si è tenuto conto di tutte queste variabili.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: facilità di raggiungimento, posizione dell'immobile rispetto all'arenile, dimensioni eventuali spazi di parcheggio, presenza di piscina, stato di manutenzione, conservazione, adeguamento alla normativa antincendio, finitura e confort, numero delle camere, dimensioni degli spazi comuni interni ed esterni, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, di quanto indicato al punto 4.3.1. - *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, associazione albergatori e di essersi avvalso di specifici operatori del settore (mediatori che trattano esclusivamente strutture alberghiere lungo tutta la costa Adriatica da Cervia a Cattolica);

si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari ad **€ 25.000,00/camera**.

9.3. Valutazione**A. Albergo**

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

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

Composizione del bene	n. camere	Coefficiente	n. camere
camere	25	1,00	25
pari a 47 posti letto			
sulla base di un prezzo pari ad € 25.000,00 a camera, si ottiene:			€ 625.000,00
- Valore corpo:			€ 625.000,00
- Valore accessorio:			---
- Valore complessivo intero:			€ 625.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 625.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	n. camere	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Albergo	25	€ 625.000,00	€ 625.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 625.000,00

Riduzione del valore del 20% dovuto alla mancanza di disponibilità immediata a seguito di contratto di locazione con scadenza il 07.03.2029: € 125.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): € 50.000,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 450.000,00



Rimini, 18.09.2023

Il Perito stimatore

Ing. Nader Payman



Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 1
 - 1.2. Lotto 2
2. documentazione catastale
 - 2.1. Lotto 1
 - 2.1.1. visura C.F. sub. 4
 - 2.1.2. visura C.F. sub. 5
 - 2.1.3. visura C.F. sub. 6
 - 2.1.4. planimetria sub. 4
 - 2.1.5. planimetria sub. 5
 - 2.1.6. planimetria sub. 6
 - 2.1.7. visura C.T.
 - 2.1.8. estratto di mappa C.T.
 - 2.2. Lotto 2
 - 2.2.1. visura C.F.
 - 2.2.2. planimetria
 - 2.2.3. visura C.T.
 - 2.2.4. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità (valido per entrambi i Lotti)
 - 3.2. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. Lotto 1
 - 4.1.1. Licenza di Costruzione n. 562 del 31.05.1949
 - 4.1.2. Licenza di Costruzione n. 208 del 28.02.1951
 - 4.1.3. Concessione Edilizia n. 24/82 del 04.02.1982
 - 4.1.4. Concessione Edilizia n. 1375/83 del 06.02.1984
 - 4.1.5. Condonò Edilizio L. 724/94 presentato in data 01.03.1995 – Registro 44190
 - 4.1.6. Concessione Edilizia n. 321/96 del 11.03.1997 con stralcio progetto



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman





4.2. Lotto 2

- 4.2.1. P.E. n. 805 del 27.05.1955
- 4.2.2. P.E. n. 1749 del 09.02.1960
- 4.2.3. P.E. n. 838/60 del 19.06.1961
- 4.2.4. P.E. n. 1249/63 del 15.07.1963
- 4.2.5. P.E. n. 791/75 del 16.12.1975
- 4.2.6. Sanatoria n. 11350 – Reg. n. 14514
- 4.2.7. Sanatoria n. 11387 – Reg. n. 18359
- 4.2.8. Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 10.11.1986 – Prot. n. 36322
- 4.2.9. Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 29.11.1986 – Prot. n. 61607
- 4.2.10. Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 02.03.1987 – Prot. n. 7802
- 4.2.11. Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 20.10.1987 – Prot. n. 35130
- 4.2.12. Comunicazione di modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, presentata in data 10.11.1990 – Prot. n. 33202
- 4.2.13. D.I.A. n. 416 presentata in data 27.03.2003 al Prot. n. 56929
- 4.2.14. C.I.L. n. 314 presentata in data 28.03.2013 al Prot. n. 57764 con stralcio progetto

5. altra documentazione

5.1. Lotto 1

- 5.1.1. atto notarile di provenienza del Notaio Giampaolo Ferri Rep.13326 del 13.05.1981
- 5.1.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita OMISSIS (per entrambi i lotti)
- 5.1.3. estratto per riassunto dell'atto di nascita OMISSIS (per entrambi i lotti)
- 5.1.4. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio OMISSIS e OMISSIS (per entrambi i lotti)
- 5.1.5. certificato di morte OMISSIS (per entrambi i lotti)
- 5.1.6. rilievo stato di fatto dei piani seminterrato e terra/rialzato

5.2. Lotto 2

- 5.2.1. atto notarile di provenienza del Notaio Giampaolo Ferri Rep.16270 del 04.03.1987
- 5.2.2. atto notarile di provenienza del Notaio Giampaolo Ferri Rep 16271 del 05.03.1987
- 5.2.3. contratto di affitto del 09.03.2017
- 5.2.4. SCIA del SUAP Pratica n.04255950460 del 02.07.2021
- 5.2.5. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Giorgia Dondi

Perito: Ing. Nader Payman

