



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



promossa da:



contro



N. Gen. Rep. 172/2022



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Barbara Fazi



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Michele Foschi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014
C.F. FSCMHL73A04H294G - P.Iva 033719000402



con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
telefono: 0541387724
cellulare: 3939710097
fax: 0541387724

email: archfoschi@studiomem.it pec: michele.foschi@archiworldpec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi
Perito: Arch. Michele Foschi



01/1



A - Beni in Riccione (Rn) in via Ceccarini n°202 – LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato inseriti in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000, in zona di pregio del Comune di Riccione.

L'appartamento è composto da cucina e due ampi soggiorni, due camere, due bagni, oltre a disimpegni, due balconcini aggettanti sul fronte del fabbricato, due ampie logge sui lati corti del fabbricato e due piccole logge (con centrali termiche) sul retro del fabbricato.

L'autorimessa presenta forma pressoché rettangolare ed è adatta all'alloggiamento di una autovettura.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato in catasto come segue:

- Catasto fabbricati

- Foglio 10 mappale 2311 sub 10, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 17,00 mq , superficie catastale pari a 21,00 mq, rendita catastale 94,82 euro;
- Foglio 10 mappale 2311 sub 29, categoria catastale A/3, classe 5, consistenza 7 vani , superficie pari a 118,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte 110,00 mq, rendita catastale 885,72 euro

Le unità immobiliari risultano intestate alla società “ ” con sede in Riccione, p.iva: .

- Catasto terreni

— Foglio 10 mappale 2311 ente urbano di mq 582.00

Si allega documentazione catastale in allegato due (quadro dimostrativo, elenco subalterni, planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale) e in allegato tre (visure catastali storiche analitiche).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Si segnala tuttavia che all'interno del pignoramento oltre che nella certificazione notarile è indicato erroneamente il subalterno 35 del mappale 2311 del foglio 10. Tale subalterno non può essere oggetto della presente procedura, in quanto come evincibile anche dal quadro dimostrativo catastale e dall'elenco subalterni allegato, esso costituisce bene comune non censibile ad altri subalterni non oggetto di procedura.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio di 500 metri;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (50,0 m), stazione ferroviaria (1,0 km), autostrada (2,0 Km), aeroporto (6,0 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo:

- L'immobile distinto al subalterno 29, risultava occupato da affittuario (non presente all'atto del sopralluogo) in forza di contratto d'affitto stipulato in data 05/05/2017 presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) in data 30/05/2017 n°5016 serie 3t, per effetto del quale il locatore (attuale proprietà) concedeva il bene in locazione al sig. (C.f:).
Tale contratto, ad oggi in corso di validità in quanto non disdetto dopo la prima scadenza (2021), prevede un canone di locazione di 6600,00 euro annui da pagarsi anticipatamente in rate mensili di 550,00 entro il giorno dieci del mese e riguarda anche un altro bene non oggetto della presente procedura. Esso prevede inoltre, la possibilità che il conduttore possa sublocare i beni oggetto del contratto oppure darli in comodato e ha validità fino al 30/04/2025.
- L'immobile distinto al subalterno 10 risultava occupato presumibilmente dal medesimo occupante del subalterno 29. Tuttavia il bene non è oggetto del medesimo contratto di affitto riguardante il subalterno 29 ma è oggetto di altro contratto di affitto, stipulato in data 14/02/2020 e registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) in data 26/02/2020 al numero 1783, serie 3T, per effetto del quale veniva concesso in locazione il bene al legale rappresentante del locatore, sig. (C.F:).
Detto contratto che riguarda anche altri beni (due oggetto della presente procedura e uno non oggetto della presente procedura) prevede una durata della locazione pari a sei anni (dunque terminerà il 30/11/2025) e alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori sei anni, qualora non ne venga data disdetta da una parte all'altra a mezzo di lettera raccomandata consegnata alle poste almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione per i complessivi 4 garage è stato convenuto pari a 2200,00 euro annui iva inclusa da corrispondersi in rate mensili anticipate entro il giorno 16 di ogni mese.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

Appare opportuno segnalare che i citati canoni risultano al di sotto dei valori forniti da OMI in merito ai valori di locazioni (espressi in euro/mq mese) in relazione alla zona ove ricade l'immobile (B1 - CENTRALE/Marina centro e paese) che risultano essere pari a 9,00 euro/mq (lordi) x mese per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico e a 4,50 euro/mq (lordi) x mese per quanto riguarda le autorimesse.

Entrambi i citati contratti sono opponibili a procedura in quanto stipulati anteriormente alla data del pignoramento

Si precisa che i contratti non prevedono l'esecuzione di migliorie da parte del locatario e che gli immobili venivano dichiarati allo stato finito e con impianti funzionanti, pertanto, seppur in fase di sopralluogo venisse dichiarato che alcune migliorie sono state apportate dal locatario (sia per quanto riguarda gli impianti dell'unità immobiliare abitativa, che per quanto riguarda l'automazione della basculante dell'autorimessa), non vi è riscontro di tale aspetto in alcun documento con valore legale, in possesso del sottoscritto, né è presente elencazione di impianti, arredi e simili in allegato al contratto d'affitto.

Si allegano i citati contratti in allegato 7, in modo da consentire ai potenziali acquirenti dei beni di essere informati di tutte le condizioni ivi previste.

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: Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2010 – Registro particolare 3254, registro generale 5680, repertorio 4666/2766 del 16/03/2010 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, con il quale la precedente proprietà (soggetto "contro") ai fini del rilascio del permesso di costruire 15/08 (poi rilasciato) si obbligava, nei confronti del comune di Riccione (soggetto "a favore") a realizzare le autorimesse (poi realizzate) a rispettare e mantenere la destinazione ad uso autorimessa (obbligo anche per aventi causa a qualsiasi titolo). Pertanto le autorimesse del fabbricato (compresa quella oggetto del presente elaborato) sono gravate da vincolo di destinazione.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

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

- ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2372 Registro Generale 10219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 6070/3795 del 07/07/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di _____ con sede in _____, codice fiscale: _____ contro _____ con sede in Riccione (Rn), codice fiscale: _____

importo ipoteca: € 6.400.000,00;
importo capitale: € 3.200.000,00;

4.2.1. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 12101, Registro Generale 17519, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3249 del 11/10/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di _____ con sede in C.F: _____, contro la società _____ con sede in Riccione,

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 16.729,00 di cui € 16.329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità ed eventualmente diviso con gli aggiudicatari dei beni relativi agli altri due lotti riguardanti la presente procedura):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	3.200.000,00	16000.00	€ 35,00	€ 16035,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 16.329,00
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 16.729,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi



Elenco formalità e note di trascrizione aggiornate al 05/03/2023 in allegato 4.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con l'ultimo precedente edilizio sono emerse lievi difformità in relazione al subalterno 29. Esse vengono elencate di seguito.

- 1) Lievi difformità nelle quotature interne;
- 2) Prolungamento di tramezza interna per formazione vano ingresso separato da vano cucina;

La difformità di cui al punto 1) risulta essere ascrivibile alle tolleranze costruttive ex articolo 19 bis della l.r. 23/04 comma 1 bis.

La difformità di cui al punto 2) risulta sanabile mediante CILA a sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r. 23/04 con spese totali pari ad euro 4000,00 comprensivi di spese professionali, oblazioni e diritti di segreteria da versarsi al comune di Rimini

4.3.2. Conformità catastale

Le difformità di cui al punto 2) del precedente paragrafo si "riflettono" anche sulla planimetria catastale (la difformità di cui al punto 1) non è apprezzabile), tuttavia non incide sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In data 05/05/2023, l'amministratore condominiale ha fornito il conteggio degli insoluti condominiali in relazione a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (relativamente, dunque a tutti e tre i lotti). Tale valore corrisponde a 545,86 euro. Pertanto all'aggiudicatario spetterà il pagamento del corrispondente importo proporzionale ai millesimi corrispondenti al bene aggiudicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate, a partire dalla prima costituzione alla società _____, come sotto identificata che le ha realizzate in attuazione a intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso ricettivo distinto al foglio 10 mappale 45 la cui proprietà era precedentemente rappresentata (precedentemente ad atto del 21/04/2011 repertorio 5881 con l'avvenuta vendita a _____ con sede in Riccione, oggi _____) fino all'anno 2011 dalla società " _____ " con sede in Riccione (RN), codice fiscale: _____ che risulta essere pertanto la precedente proprietà di terreno e fabbricato sovrastante. Tale società è stata poi fusa alla società _____ con atto di fusione di società per incorporazione del 11/08/2011, numero di repertorio 13153/7569 che viene allegato alla presente in allegato 5.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi





7. PRATICHE EDILIZIE

Vengono di seguito elencate tutte le pratiche edilizie reperite presso l'ufficio edilizia privata del comune di Riccione durante accesso atti

- Permesso di costruire 15/08 rilasciato il 13/04/2010*;
- Denuncia di inizio attività DIA 42/2013 del 20/02/2013 protocollo 7085/2013 (Variante a permesso di costruire 15/08);
- SCIA 22/2014 del 27/01/2014 protocollo 3699/2014;
- SCIA 157/2014 del 26/05/2014 protocollo 20593/2014;
- SCIA 21/2015 del 02/03/2015 protocollo 8186/2015 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 104/2017 del 22/03/2017 protocollo 14891/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 262/2017 del 11/07/2017 protocollo 36282/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- SCIA 302/2017 del 10/08/2017 protocollo 42996/2017 (Variante a SCIA 22/2014);;
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità - CCEA 31/2015 del 25/03/2015 protocollo 11713/2015 - (riguardante alcune unità immobiliari compreso le parti comuni inserite nel medesimo fabbricato delle unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale e realizzate con il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità SCCEA 147/2017 del 10/08/2017 protocollo 42993/2017 del 10/08/2017 (riguardante unicamente il subalterno 29 oltre ad altri subalterni non oggetto del presente elaborato peritale). Pratica edilizia non valida in quanto a seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio competente non è seguita integrazione da parte della ditta proprietaria.

Avendo riscontrato che al deposito di tale pratica di segnalazione certificata è seguita richiesta di integrazione da parte degli uffici comunali con prot. 440804/2017 del 23/08/17 che è stata solo parzialmente evasa da parte della ditta proprietaria e non avendo reperito ulteriori certificati di abitabilità sull'immobile (o equipollenti previsti dalla legge) è possibile affermare che le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale sono sprovviste di certificato di agibilità. Di tale aspetto si terrà conto nella determinazione finale del valore degli immobili.



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi
Perito: Arch. Michele Foschi



B-Descrizione delle unità immobiliari di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato inseriti in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000, in zona di pregio del comune di Riccione.

L'appartamento è composto da cucina e due ampi soggiorni, due camere, due bagni, oltre a disimpegni, due balconcini aggettanti sul fronte del fabbricato, due ampie logge sui lati corti del fabbricato e due piccole logge (con centrali termiche) sul retro del fabbricato.

L'autorimessa presenta forma pressoché rettangolare ed è adatta all'alloggiamento di una autovettura.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è dunque identificato in catasto come al foglio 10, mappale 2311, subalterno 29 (appartamento) e 10 (autorimessa).

Destinazione urbanistica

• Strumenti urbanistici

- ✓ Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale **RUE si precisa che il comune di Riccione al momento della redazione del presente elaborato peritale risulta in fase urbanistica di salvaguardia, dunque “convivono” i seguenti due strumenti urbanistici**

- RUE APPROVATO - Regolamento urbanistico-edilizio approvato con delibera di consiglio comunale n°57 dell'11/08/2008 pubblicato sul BUR n°186 del 05/11/2008 e successive varianti approvato con delibere 67 del 2009, 55 del 2011, 37 del 2013, 32 del 2016, 33 del 2017, 22 del 2018, 38 del 2018);
- RUE ADOTTATO – (Variante cartografica al RUE) adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 24 marzo 2022;

Per la tavola 1F del sopracitato strumento urbanistico l'immobile è ricadente in

- Acr2 per Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.
- b2 per Art. 4.2.1 comma 3 lett. b - le seguenti singole unità edilizie (...) b2) a prevalente destinazione alberghiera

Oltre a fronteggiare strada costituente fronte commerciale ai sensi dell'art 4.2.1 comma 3 lett. A.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto del presente elaborato peritale (arrotondate); queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq arrotondati)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa - sub 29	Sup. reale lorda	106,00	1,00	106,00
Logge e balconi – Sub 29	Sup. reale lorda	33,00	0,50	16,50
Autorimessa – Sub 10	Sup. reale lorda	21,00	0.50	10,50
TOTALI	Sup. reale lorda	160,00		133,00

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Appartamento: Porte interne in legno e, infissi esterni in pvc con vetro doppio bassoemissivo.
Condizioni: ottime

Pavim. interna:

Autorimessa: Basculante in acciaio.
Condizioni: buone

Appartamento: Piastrelle in ceramica nell'appartamento
Condizioni: ottime
Autorimessa: Pavimento industriale.
Condizioni: ottime.

Pareti esterne:

Struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali con intonaco tinteggiato, isolate termicamente.
Condizioni: ottime.

Impianto termico:

Impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria composto da caldaia a condensazione e impianto solare ad accumulo.
Impianto a pompa di calore con split interni all'appartamento per raffrescamento.
Condizioni: ottime.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Cucina	11,50	2.72	N-NO	Ottime
Ingresso	3,50	2.72	N-NE	Ottime
Bagno	4,50	2.72	SO	Ottime
Disimpegno	1,10	2.72	-	Ottime
Camera	12,00	2.72	O-SO	Ottime
Disimpegno	1,10	2.72	-	Ottime
Camera	12,00	2.72	S-SE	Ottime
Bagno	4,50	2.72	S	Ottime
Soggiorno	14,50	2.72	E	Ottime
Centrale termica	1,20	2.50	S	Ottime
Centrale termica	1,20	2.50	S	Ottime
Totale locali principali – Sub 29 (1)	67,10			
Loggia (con balcone) su viale Ceccarini	12,00	-	E	Ottime
Loggia (con balcone) lato nord-ovest	12,00	-	NO	Ottime
Loggia (con balcone) retro	1,50	-	S	Ottime
Loggia (con balcone) retro	1,50	-	S	Ottime
Balcone fronte via Macchiavelli	1,60	-	N	Ottime
Balcone fronte via Macchiavelli	1,60	-	N	Ottime
Totale balconi/logge – Sub 29 (2)	30,20			
Totale autorimessa – Sub 10 (3)	17,50	2,50	-	Ottime
TOTALI (1) + (2) + (3)	114.80			

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 con punti di presa fotografica riportati al di sopra della documentazione catastale.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate di seguito.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente residenziale a confine con zona commerciale, risultano vicini a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) ed è ben servito da mezzi pubblici.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente al secondo decennio degli anni 2000 e risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare ad uso abitativo distinta al subalterno 29 risulta realizzata con finiture al di sopra dell'ordinario e l'autorimessa risulta realizzata con finiture ordinarie per la destinazione richiesta.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Riccione in zona B1 - CENTRALE/Marina centro e paese, valori medi compresi tra 2900,00 €/m². e 4800,00 €/m², mentre per le autorimesse prevede valori medi compresi tra 1550,00 euro/mq e 2100,00 euro/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI e il fatto che tali valori ricomprendano vaste aree all'interno delle quali comunque si riscontra una variabilità dei prezzi di mercato, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e delle singole unità immobiliari oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo, assumere per la stima il valore di **5.500,00 €/m²** per quanto riguarda l'appartamento distinto al subalterno 29 e **4.200,00 euro/ m²** (valore da applicarsi alla superficie equivalente) per quanto riguarda l'autorimessa distinta al subalterno 10. Tali valori verranno applicati alle superfici equivalenti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore del compendio immobiliare è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, calcolate in precedenza:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore Complessivo (mq)
Superficie abitativa (compreso balconi) - Sub 29	122,50	€ 5.500,00	€ 673.750,00
Autorimessa - Sub 10	10,50	€ 4.200,00	€ 44.100,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

ASTE
GIUDIZIARIE®**Totale**ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 717.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 646.065,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.5. Detrazioni**

- Detrazione per contratto d'affitto in corso di validità (scadenza 2025) – 10% del valore del valore calcolato al punto 8.4 - 64.606,50 €
- Detrazione per assenza di certificato di abitabilità (o equipollente previsto dalla legge) -5 % del valore calcolato al punto 8.4 - 32.303,25 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

→ **Valore del compendio immobiliare al netto delle detrazioni =** 549.155,25 €

8.6. Prezzo base d'asta del lottoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 549.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/05/2023
Codice documento: E118-2022-00172-001

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 11 (undici) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Visura camerale;
- 7) Contratti d'affitto
- 8) Attestato di prestazione energetica;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi
Perito: Arch. Michele Foschi

ASTE
GIUDIZIARIE®

11/11

ASTE
GIUDIZIARIE®

A - Bene in Riccione (Rn) in via Ceccarini n°202 – LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, inserita in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000 in zona di pregio del comune di Riccione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto fabbricati al foglio 10 mappale 2311 sub 11, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 20,00 mq , superficie catastale pari a 21,00 mq, rendita catastale 111,55 euro e risulta intesta alla società . Si allega visura camerale della società in allegato 6; mentre al catasto terreni è ricompresa all'interno del mappale 2311 (ente urbano di mq 582,00).

Si allega documentazione catastale in allegato 2 (quadro dimostrativo, elenco subalterno, planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale) e in allegato 3 (visure catastali storiche analitiche).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Si segnala tuttavia che all'interno del pignoramento oltre che nella certificazione notarile è indicato erroneamente il subalterno 35 del mappale 2311 del foglio 10. Tale subalterno non può essere oggetto della presente procedura, in quanto come evincibile anche dal quadro dimostrativo catastale e dall'elenco subalterni allegato, esso costituisce bene comune non censibile ad altri subalterni non oggetto di procedura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio di 500 metri;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), stazione ferroviaria (1,0 km), autostrada (2,0 Km), aeroporto (6,0 Km);

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura occupato in forza di contratto di affitto, stipulato in data 14/02/2020 e registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) in data 26/02/2020 al numero 1783, serie 3T, per effetto del quale veniva concesso in locazione il bene al legale rappresentante del locatore, sig.

Detto contratto che riguarda anche altri beni (due oggetto della presente procedura e uno non oggetto della presente procedura) prevede una durata della locazione pari a sei anni (dunque terminerà il 30/11/2025) e alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori sei anni, qualora non ne venga data disdetta da una parte all'altra a mezzo di lettera raccomandata consegnata alle poste almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione per i complessivi 4 garage è stato convenuto pari a 2200,00 euro annui iva inclusa da corrispondersi in rate mensili anticipate entro il giorno 16 di ogni mese.

Appare opportuno segnalare che il citato canone risulta al di sotto dei valori forniti da OMI in merito ai valori di locazioni (espressi in euro/mq mese) in relazione alla zona ove ricade l'immobile (B1 - CENTRALE/Marina centro e paese) che risulta essere pari a 4,50 euro/mq (lordi) x mese per quanto riguarda le autorimesse.

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto è stato stipulato anteriormente alla data del pignoramento.

Si allegano i citati contratti in allegato 7, in modo da consentire ai potenziali acquirenti dei beni di essere informati di tutte le condizioni ivi previste.

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: Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2010 – Registro particolare 3254, registro generale 5680, repertorio 4666/2766 del 16/03/2010 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, con il quale la precedente proprietà (soggetto "contro") ai fini del rilascio del permesso di costruire 15/08 (poi rilasciato) si obbligava, nei confronti del comune di Riccione (soggetto "a favore") a

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

realizzare le autorimesse (poi realizzate) a rispettare e mantenere la destinazione ad uso autorimessa (obbligo anche per aventi causa a qualsiasi titolo).

Pertanto le autorimesse del fabbricato (compresa quella oggetto del presente elaborato) sono gravate da vincolo di destinazione.

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

- ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2372 Registro Generale 10219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 6070/3795 del 07/07/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di con sede in Ancona (AN), codice fiscale:01377380421 contro

importo ipoteca: € 6.400.000,00;
importo capitale: € 3.200.000,00;

4.2.1. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 12101, Registro Generale 17519, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3249 del 11/10/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di , contro la società con sede in Riccione,

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 16729,00 di cui € 16.329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità ed eventualmente diviso con gli aggiudicatari dei beni relativi agli altri due lotti riguardanti la presente procedura):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	3.200.000,00	16000.00	€ 35,00	€ 16035,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

TOTALE				€ 16.329,00
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 16.729,00

Elenco formalità e note di trascrizione aggiornate al 05/03/2023, in allegato 4.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico risulta conforme alla documentazione depositata agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Riccione.

4.3.2. Conformità catastale

L'immobile oggetto di stima, dal punto di vista catastale risulta conforme alla documentazione depositata agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In data 05/05/2023 l'amministratore condominiale ha fornito il conteggio degli insoluti condominiali in relazione a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (relativamente, dunque a tutti e tre i lotti). Tale valore corrisponde a 545,86 euro. Pertanto all'aggiudicatario spetterà il pagamento del corrispondente importo proporzionale ai millesimi corrispondenti al bene aggiudicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate, a partire dalla prima costituzione alla società " ", come sotto identificata che le ha realizzate in attuazione a intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso ricettivo distinto al foglio 10 mappale 45 la cui proprietà era precedentemente rappresentata (precedentemente ad atto del 21/04/2011 repertorio 5881 con l'avvenuta vendita a che risulta pertanto la precedente proprietà di terreno e fabbricato sovrastante. Tale società è stata poi fusa alla società con atto di fusione di società per incorporazione del 11/08/2011, numero di repertorio 13153/7569 che viene allegato alla presente in allegato 5.

7. PRATICHE EDILIZIE

Vengono di seguito elencate tutte le pratiche edilizie reperite presso l'ufficio edilizia privata del comune di Riccione durante accesso atti

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

- Permesso di costruire 15/08 rilasciato il 13/04/2010*;
- Denuncia di inizio attività DIA 42/2013 del 20/02/2013 protocollo 7085/2013 (Variante a permesso di costruire 15/08);
- SCIA 22/2014 del 27/01/2014 protocollo 3699/2014;
- SCIA 157/2014 del 26/05/2014 protocollo 20593/2014;
- SCIA 21/2015 del 02/03/2015 protocollo 8186/2015 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 104/2017 del 22/03/2017 protocollo 14891/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 262/2017 del 11/07/2017 protocollo 36282/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- SCIA 302/2017 del 10/08/2017 protocollo 42996/2017 (Variante a SCIA 22/2014);;
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità - CCEA 31/2015 del 25/03/2015 protocollo 11713/2015 - (riguardante alcune unità immobiliari compreso le parti comuni inserite nel medesimo fabbricato della unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale e realizzate con il medesimo intervento edilizio);
- Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità SCCEA 147/2017 del 10/08/2017 protocollo 42993/2017 del 10/08/2017 (riguardante ad altri subalterni non oggetto del presente elaborato peritale). Pratica edilizia non valida in quanto a seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio competente non è seguita integrazione da parte della ditta proprietaria.

Tenuto conto che le pratiche edilizie 147/2017 e 31/2015 non sono relative all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale e che agli atti del comune di Riccione non è presente nessun altra pratica edilizia di agibilità (o equipollente prevista dalla legge) che riguardi l'unità immobiliare oggetto della presente, è possibile affermare che l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale sia sprovvista di certificato di agibilità. Di tale aspetto si terrà conto nella determinazione finale del valore dell'immobile.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi
Perito: Arch. Michele Foschi

B-Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, inserita in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000 in zona di pregio del comune di Riccione. L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto fabbricati al foglio 10 mappale 2311 sub 11.

Destinazione urbanistica• **Strumenti urbanistici**

- ✓ Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale **RUE si precisa che il comune di Riccione al momento della redazione del presente elaborato peritale risulta in fase urbanistica di salvaguardia, dunque "convivono" i seguenti due strumenti urbanistici**

- RUE APPROVATO - Regolamento urbanistico-edilizio approvato con delibera di consiglio comunale n°57 dell'11/08/2008 pubblicato sul BUR n°186 del 05/11/2008 e successive varianti approvato con delibere 67 del 2009, 55 del 2011, 37 del 2013, 32 del 2016, 33 del 2017, 22 del 2018, 38 del 2018);
- RUE ADOTTATO - (Variante cartografica al RUE) adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 24 marzo 2022;

Per la tavola 1F del sopracitato strumento urbanistico l'immobile è ricadente in

- Acr2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.
- Art. 4.2.1 comma 3 lett. b - le seguenti singole unità edilizie (...) b2) a prevalente destinazione alberghiera

Oltre a fronteggiare strada costituente fronte commerciale ai sensi dell'art 4.2.1 comma 3 lett. A.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superficie reale ed “equivalente” dell'immobile (arrotondate); queste ultime viene ricavata moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq arrotondati)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Autorimessa – Sub 11	Sup. reale lorda	21,00	0.50	10,50
TOTALI	Sup. reale lorda	21,00	0.50	10,50

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Basculante in acciaio.
Condizioni: buone

Pavim. interna:

Pavimento industriale.
Condizioni: buone.

Pareti esterne:

Muri in cemento armato.
Condizioni: ottime.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, dell'immobile oggetto del presente elaborato:

Totale autorimessa – Sub 11	20,00	2,50	-	Ottime
------------------------------------	--------------	------	---	--------

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 con punti di presa fotografica riportati al di sopra della documentazione catastale.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona commerciale, risulta vicino a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) ed è ben servito da mezzi pubblici.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente al secondo decennio degli anni 2000 e risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa distinta al subalterno 11 risulta realizzata con finiture ordinarie per la destinazione richiesta.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Riccione in zona B1 - CENTRALE/Marina centro e paese, per le autorimesse prevede valori medi compresi tra 1550,00 euro/mq e 2100,00 euro/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI e il fatto che tali valori ricomprendano aree vaste all'interno delle quali comunque si riscontra una variabilità dei prezzi di mercato, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singole unità immobiliari oggetto della presente, la carenza di parcheggi/posti auto nella zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima, per quanto riguarda l'autorimessa in oggetto al sub 11 si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **4.200.00 euro/ m²** (valore da applicarsi alla superficie equivalente).

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalenti, calcolata in precedenza:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore Complessivo (mq)
Autorimessa - Sub 11	10,50	€ 4.200,00	€ 44.100,00
Totale			€ 44.100,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 39.690,00

8.5. Detrazioni

- Detrazione per contratto d'affitto in corso di validità (scadenza 2025) – 10% del valore del valore calcolato al punto 8.4 **- 3.969,00 euro**
- Detrazione per assenza di certificato di abitabilità (o equipollente previsto dalla legge) - 5% del valore calcolato al punto 8.4 **- 1.984,50 euro**

→ **Valore dell'immobile al netto delle detrazioni = 33.736,00 euro**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.800,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/05/2023
Codice documento: E118-2022-00172-002

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 9 (nove) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Visura camerale;
- 7) Contratti d'affitto
- 8) Attestato di prestazione energetica;

Il perito
Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

A - Bene in Riccione (Rn) in via Ceccarini n°202 – LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, inserita in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000 in zona di pregio del comune di Riccione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto fabbricati al foglio 10 mappale 2311 sub 21, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 17,00 mq, superficie catastale pari a 22,00 mq, rendita catastale 111,55 euro e risulta intesta alla società . Si allega visura camerale della società in allegato 6; mentre al catasto terreni è ricompresa all'interno del mappale 2311 (ente urbano di mq 582,00).

Si allega documentazione catastale in allegato 2 (quadro dimostrativo, elenco subalterno, planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale) e in allegato 3 (visure catastali storiche analitiche).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Si segnala tuttavia che all'interno del pignoramento oltre che nella certificazione notarile è indicato erroneamente il subalterno 35 del mappale 2311 del foglio 10. Tale subalterno non può essere oggetto della presente procedura, in quanto come evincibile anche dal quadro dimostrativo catastale e dall'elenco subalterni allegato, esso costituisce bene comune non censibile ad altri subalterni non oggetto di procedura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio di 500 metri;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), stazione ferroviaria (1,0 km), autostrada (2,0 Km), aeroporto (6,0 Km);

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura occupato in forza di contratto di affitto, stipulato in data 14/02/2020 e registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) in data 26/02/2020 al numero 1783, serie 3T, per effetto del quale veniva concesso in locazione il bene al legale rappresentante del locatore, sig.

Detto contratto che riguarda anche altri beni (due oggetto della presente procedura e uno non oggetto della presente procedura) prevede una durata della locazione pari a sei anni (dunque terminerà il 30/11/2025) e alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori sei anni, qualora non ne venga data disdetta da una parte all'altra a mezzo di lettera raccomandata consegnata alle poste almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione per i complessivi 4 garage è stato convenuto pari a 2200,00 euro annui iva inclusa da corrisponderli in rate mensili anticipate entro il giorno 16 di ogni mese.

Appare opportuno segnalare che il citato canone risulta al di sotto dei valori forniti da OMI in merito ai valori di locazioni (espressi in euro/mq mese) in relazione alla zona ove ricade l'immobile (B1 - CENTRALE/Marina centro e paese) che risulta essere pari a 4,50 euro/mq (lordi) x mese per quanto riguarda le autorimesse.

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto è stato stipulato anteriormente alla data del pignoramento.

Si allegano i citati contratti in allegato 7, in modo da consentire ai potenziali acquirenti dei beni di essere informati di tutte le condizioni ivi previste.

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: Nessuno. |
| 4.1.3. | Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. |
| 4.1.4. | Altre limitazioni d'uso: |

- TRASCRIZIONE del 14/04/2010 – Registro particolare 3254, registro generale 5680, repertorio 4666/2766 del 16/03/2010 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, con il quale la precedente proprietà (soggetto "contro") ai fini del rilascio del permesso di costruire 15/08 (poi rilasciato) si obbligava, nei confronti del comune di Riccione (soggetto "a favore") a realizzare le autorimesse (poi realizzate) a rispettare e mantenere la destinazione ad uso autorimessa (obbligo anche per aventi causa a qualsiasi titolo).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

Pertanto le autorimesse del fabbricato (compresa quella oggetto del presente elaborato) sono gravate da vincolo di destinazione.

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

- ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2372 Registro Generale 10219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 6070/3795 del 07/07/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di

importo ipoteca: € 6.400.000,00;
importo capitale: € 3.200.000,00;

4.2.1. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 12101, Registro Generale 17519, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3249 del 11/10/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 16729,00 di cui € 16.329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità ed eventualmente diviso con gli aggiudicatari dei beni relativi agli altri due lotti riguardanti la presente procedura):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	3.200.000,00	16000.00	€ 35,00	€ 16035,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 16.329,00
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

TOTALE GENERALE			€ 16.729,00
------------------------	--	--	--------------------

Elenco formalità e note di trascrizione aggiornate al 05/03/2023, in allegato 4.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico risulta conforme alla documentazione depositata agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Riccione.

4.3.2. Conformità catastale

L'immobile oggetto di stima, dal punto di vista catastale risulta conforme alla documentazione depositata agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In data 05/05/2023 l'amministratore condominiale ha fornito il conteggio degli insoluti condominiali in relazione a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (relativamente, dunque a tutti e tre i lotti). Tale valore corrisponde a 545,86 euro. Pertanto all'aggiudicatario spetterà il pagamento del corrispondente importo proporzionale ai millesimi corrispondenti al bene aggiudicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate, a partire dalla prima costituzione alla società " ", come sotto identificata che le ha realizzate in attuazione a intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso ricettivo distinto al foglio 10 mappale 45 la cui proprietà era precedentemente rappresentata (precedentemente ad atto del 21/04/2011 repertorio 5881 con l'avvenuta vendita a che risulta pertanto la precedente proprietà di terreno e fabbricato sovrastante. Tale società è stata poi fusa alla società con atto di fusione di società per incorporazione del 11/08/2011, numero di repertorio 13153/7569 che viene allegato alla presente in allegato 5.

7. PRATICHE EDILIZIE

Vengono di seguito elencate tutte le pratiche edilizie reperite presso l'ufficio edilizia privata del comune di Riccione durante accesso atti

- Permesso di costruire 15/08 rilasciato il 13/04/2010*;
- Denuncia di inizio attività DIA 42/2013 del 20/02/2013 protocollo 7085/2013 (Variante a permesso di costruire 15/08);

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

- SCIA 22/2014 del 27/01/2014 protocollo 3699/2014;
- SCIA 157/2014 del 26/05/2014 protocollo 20593/2014;
- SCIA 21/2015 del 02/03/2015 protocollo 8186/2015 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 104/2017 del 22/03/2017 protocollo 14891/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
- SCIA 262/2017 del 11/07/2017 protocollo 36282/2017 (Variante a SCIA 22/2014);
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- SCIA 302/2017 del 10/08/2017 protocollo 42996/2017 (Variante a SCIA 22/2014);;
(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);
- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità - CCEA 31/2015 del 25/03/2015 protocollo 11713/2015 - (riguardante alcune unità immobiliari compreso le parti comuni inserite nel medesimo fabbricato della unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale e realizzate con il medesimo intervento edilizio);
- Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità SCCEA 147/2017 del 10/08/2017 protocollo 42993/2017 del 10/08/2017 (riguardante ad altri subalterni non oggetto del presente elaborato peritale). Pratica edilizia non valida in quanto a seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio competente non è seguita integrazione da parte della ditta proprietaria.

Tenuto conto che le pratiche edilizie 147/2017 e 31/2015 non sono relative all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale e che agli atti del comune di Riccione non è presente nessun altra pratica edilizia di agibilità (o equipollente prevista dalla legge) che riguardi l'unità immobiliare oggetto della presente, è possibile affermare che l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale sia sprovvista di certificato di agibilità. Di tale aspetto si terrà conto nella determinazione finale del valore dell'immobile.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi
Perito: Arch. Michele Foschi

B-Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, inserita in piccola palazzina plurifamiliare edificata nel secondo decennio degli anni 2000 in zona di pregio del comune di Riccione. L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto fabbricati al foglio 10 mappale 2311 sub 21.

Destinazione urbanistica• **Strumenti urbanistici**

- ✓ Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale **RUE si precisa che il comune di Riccione al momento della redazione del presente elaborato peritale risulta in fase urbanistica di salvaguardia, dunque "convivono" i seguenti due strumenti urbanistici**

- RUE APPROVATO - Regolamento urbanistico-edilizio approvato con delibera di consiglio comunale n°57 dell'11/08/2008 pubblicato sul BUR n°186 del 05/11/2008 e successive varianti approvato con delibere 67 del 2009, 55 del 2011, 37 del 2013, 32 del 2016, 33 del 2017, 22 del 2018, 38 del 2018);
- RUE ADOTTATO - (Variante cartografica al RUE) adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 24 marzo 2022;

Per la tavola 1F del sopracitato strumento urbanistico l'immobile è ricadente in

- Acr2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.
- Art. 4.2.1 comma 3 lett. b - le seguenti singole unità edilizie (...) b2) a prevalente destinazione alberghiera

Oltre a fronteggiare strada costituente fronte commerciale ai sensi dell'art 4.2.1 comma 3 lett. A.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superficie reale ed “equivalente” dell'immobile (arrotondate); queste ultime viene ricavata moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq arrotondati)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Autorimessa – Sub 21	Sup. reale lorda	22,00	0.50	11,00
TOTALI	Sup. reale lorda	22,00		11,00

Caratteristiche descrittive

Infissi:

Basculante in acciaio.
Condizioni: buone

Pavim. interna:

Pavimento industriale.
Condizioni: buone.

Pareti esterne:

Muri in cemento armato.
Condizioni: ottime.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, dell'immobile oggetto del presente elaborato:

Totale autorimessa – Sub 21	17,00	2,50	-	Ottime
------------------------------------	--------------	------	---	--------

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 con punti di presa fotografica riportati al di sopra della documentazione catastale.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona commerciale, risulta vicino a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) ed è ben servito da mezzi pubblici.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente al secondo decennio degli anni 2000 e risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa distinta al subalterno 11 risulta realizzata con finiture ordinarie per la destinazione richiesta.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Riccione in zona B1 - CENTRALE/Marina centro e paese, per le autorimesse prevede valori medi compresi tra 1550,00 euro/mq e 2100,00 euro/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI e il fatto che tali valori ricomprendano aree vaste all'interno delle quali comunque si riscontra una variabilità dei prezzi di mercato, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singole unità immobiliari oggetto della presente, la carenza di parcheggi/posti auto nella zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima, per quanto riguarda l'autorimessa in oggetto al sub 21 si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **4.200.00 euro/ m²** (valore da applicarsi alla superficie equivalente).

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalenti, calcolata in precedenza:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore Complessivo (mq)
Autorimessa - Sub 21	11,00	€ 4.200,00	€ 46.200,00
Totale			€ 46.200,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 41.580,00

8.5. Detrazioni

- Detrazione per contratto d'affitto in corso di validità (scadenza 2025) – 10% del valore del valore calcolato al punto 8.4 **- 4.158,00 euro**
- Detrazione per assenza di certificato di abitabilità (o equipollente previsto dalla legge) - 5% del valore calcolato al punto 8.4 **- 2.079,00 euro**

→ **Valore dell'immobile al netto delle detrazioni = 35.343,00 euro**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.300,00



Relazione lotto 003 creata in data 04/05/2023
Codice documento: E118-2022-00172-003



Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 9 (nove) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Visura camerale;
- 7) Contratti d'affitto
- 8) Attestato di prestazione energetica;



Il perito
Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Barbara Fazi

Perito: Arch. Michele Foschi

