

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
SPECIAL GARDANT SPA
quale mandataria della
PONENTE SPV S.R.L.

Contro
"omissis"

N. Gen. Rep. **00019/23**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avvocato Gianluca LAGANELLA

ELABORATO PERITALE
"AGGIORNAMENTO"

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferrì
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 04692810403*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 339.6582357*

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Gianluca LAGANELLA
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

**Beni in Riccione (Rimini), Viale Cilea Francesco n. 9
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Riccione (Rimini), Viale Cilea Francesco n. 9.

Trattasi di **Negozio** sito al piano terra di fabbricato ad uso commerciale. Costituito da un unico locale ad uso negozio con due accessi sul fronte strada, un servizio igienico con antibagno, piccolo ripostiglio, oltre a corte comune.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 77.,00.**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) n. 04249-029556-2020 redatto dall'Arch. Massimo Chiarabini rilasciato il 28/05/2020, valido fino al 28/05/2030, identifica l'immobile in **classe energetica "C"**. (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "omissis", proprietaria per 1/1
Foglio 6 mappale 2822 **subalterno 242**, categoria **C/1**, classe 12, consistenza 69 m² superficie catastale Totale: 73 m², posto al piano T - rendita: € 5.274,06.
Coerenze:
Mappale 2822 sub 257, sub 241, sub 240, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione del 30/05/2007 Pratica n. RN0094945 in atti dal 30/05/2007 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 9693.1/2007).
 - **Terreni:** foglio 6 **mappale 2822** qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.917 m².
Coerenze:
viale Verdi, viale Dante, viale Gabriele D'Annunzio, Mappali 2824, 845, 530, 2526, 2532, 3151, 2823, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione del 02/03/2007 Pratica n. RN0031622 in atti dal 02/03/2007 (n. 31622.1/2007)
- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Alla data del 28/02/2024 Lo stimatore attesta che non è stata depositata integrazione alla relazione notarile come da Verbale di Udienza del 26/01/2024, e che pertanto la documentazione ex art. 567 Cpc non è risultata ancora completa e idonea. In particolare non è coperto il ventennio delle particelle distinte al Catasto Terreni al fg 6 mappali 479-480-481-2820-2821, cosituenti in parte l'odierna particella 2822. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

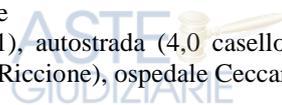
Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica

(La visura camerale è allegata al n. 05)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	mista residenziale, commerciale e ricettiva (normale) a traffico molto sostenuto (il fabbricato si affaccia tra le altre sul lungomare viale d'Annunzio, su viale Verdi e su viale Dante, strade con poca disponibilità di parcheggi e per la maggior parte a pagamento.
Servizi della zona:	scuola infanzia (buono) scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola superiore (buono), verde attrezzato (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Misano Adriatico a sud e Rimini a nord; le attrazioni presenti sono: Riccione paese e mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (4,0 casello Riccione), ferrovia (2,5 Stazione di Riccione), ospedale Ceccarini (3,0).



3. STATO DI POSSESSO:

- **OCCUPATO dal DEBITORE SENZA TITOLO**

In data 04/10/2023 (in aggiornamento alla risposta del 17/08/2023), l'Agenzia delle Entrate attesta che il **contratto di affitto** registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rimini (TG3) al **n. 188**, il 12/01/2021, serie 3T, codice identificativo TG321T000188000CC, **risulta risolto a far data dal 30/09/2022 (vedi allegato 05)**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Convenzione Edilizia a firma di Notaio Colucci Francesco di Riccione, in data 26/01/2006 al rep. n. 64746/12311, trascritto a Rimini in data 24/02/2006 ai nn. reg. gen. n. 3813, **reg. part. n. 2260**, stipulata tra il COMUNE DI RICCIONE e "omissis", della durata di anni 10, e successiva Nota in rettifica trascritta il 03/11/2007 ai nn. reg. gen. n.18234, **reg. part. n. 10063**, mediante la quale vengono aggiunti gli immobili, precedentemente non specificato, Fig. 6 part.481-479-2593-557-480

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

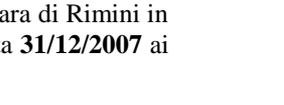
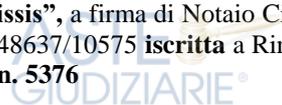
- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro "omissis"**, a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 27/12/2007 al repertorio n. 148637/10575 **iscritta** a Rimini in data **31/12/2007** ai nn. reg. gen. n. 22284, **reg. part. n. 5376**

Importo ipoteca: € 820.000,00

Importo capitale: € 410.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì, corso della Repubblica n. 14

Note: la presente ipoteca grava sul bene oggetto di pignoramento oltre ad altri.





- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C. Sede SONDRIO** contro "**omissis**", a firma di Notaio Elena Pinto di Riccione in data 25/02/2016 al rep. n. 1173/783 **iscritta** a Rimini in data **25/02/2016** ai nn. reg. gen. n. 2438, **reg. part. n. 434**

Importo ipoteca: € 63.000,00

Importo capitale: € 35.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Sondrio, Piazza Quadrivio n. 8

Note: la presente ipoteca grava sul bene oggetto della presente procedura

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CONDOMINIO I GIARDINI DELL'ALBA sede RICCIONE** contro "**omissis**", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 05/01/2018 al rep. n. 37/2018, **iscritta** a Rimini in data **01/02/2018** ai nn. reg. gen. n. 1278, **reg. part. n. 213**

Importo ipoteca: € 17.000,00

Importo capitale: € 8.562,65

Domicilio ipotecario eletto in: Via Flaminia n. 80, c/o Studio Avv. Pesaresi C.

Note: La presente ipoteca grava sul bene oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **PONENTE SPV S.R.L. sede ROMA** contro "**omissis**" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 30/01/2023 al rep. n. 4152 **trascritto** a Rimini in data **21/02/2023** ai nn. reg. gen. n. 2526, **reg. part. n. 1758**

Note: il presente pignoramento grava unicamente sull'immobile oggetto della presente procedura

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 543,00** 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	€ 820.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 63.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale	€ 17.000,00	€ 85,00	€ 94,00	€ 179,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 543,00

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 delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 04/07/2023 sono allegati al n. 03.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, sono state riscontrate differenze nelle misure delle quote interne che rientrano nella tolleranza del 2%. E' stato realizzato un piccolo ripostiglio nell'area adibita alla vendita. Nelle pratiche edilizie le quote delle porte esterne indicano l'apertura delle porte al netto dei montanti e non la distanza tra la cornice in legno, che risulta di maggiore dimensione. Inoltre nei precedenti edilizi la cornice in legno è indicata con uno spessore minore rispetto alla realtà.

Per quanto concerne tale difformità occorrerà depositare una pratica in sanatoria con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

In merito alle planimetrie catastali sono state rilevate le medesime difformità di cui al punto 4.3.1.

L'Esperto, previa autorizzazione del G.E., si rende disponibile all'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

-Docfa per negozio.....	€ 350,00
-Diritti.....	€ 100,00
TOTALE.....	€ 450,00

escluso Iva ed oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.000,00**

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

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 - Per l'anno di esercizio 2020-2021 **€ 1.570,10**
 - Per l'anno di esercizio 2021-2022 **€ 715,80**
 - Per l'anno di esercizio 2022-2023 **€ 1.174,82**

Nota: per gli anni di esercizio antecedenti al 2020 resta un insoluto di € 11.648,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "omissis" proprietaria dal 27/12/2007 ad oggi, in forza di **Atto di compravendita** a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini, in data 27/12/2007 al rep. n. 148636/10574, **trascritto** a Rimini il 31/12/2007 ai nn. reg. gen. n. 22283, **reg. part. n. 12377**



Con il presente Atto di compravendita, la "omissis", giusti poteri "omissis" acquistava il diritto di piena proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura (**F. 6, M. 2822, Sub. 242**)

6.2 Precedenti proprietari:

- **Quanto alla Particella 2822 sub. 242**

- "omissis"

proprietario dal **08/10/2007 al 27/12/2007**, in forza di Atto di TRASFERIMENTI IN ATTUAZIONE DI P.P.I.P. a firma di Notaio Colucci Francesco di Riccione, in data 08/10/2007 al rep. n. 66805/13633, trascritto a Rimini il 07/12/2007 ai nn. reg. gen. n. 20703, **reg. part. n. 11428**

Con il presente Atto la "omissis" acquisisce il diritto di piena proprietà per 1/1 del subalterno oggetto della presente procedura (**F. 6, M. 2822, Sub. 242**) oltre ad altri.

NOTA:

Atto Ricognitivo a firma di Notaio Colucci Francesco di Riccione, in data 08/10/2007 al rep. n. 66805/13633, trascritto a Rimini in data 03/11/2007 ai nn. reg. gen. n. 18235, **reg. part. n. 10064**

Con il presente Atto il COMUNE DI RICCIONE e la "omissis" procedono alla ricognizione delle unità immobiliari comprese nell'edificio di nuova costruzione (incluso l'immobile oggetto della procedura esecutiva) realizzato in esecuzione del P.P.I.P e della Convenzione trascritta ai nn. 3813/2260.

N.B.:

L'attuale Particella 2822 (CT) deriva dalla fusione della particella **ex 71 poi 2818** (CF), della **2822 originaria** (CT, derivante dalla 479 mediante frazionamento del 05/12/2006 Pratica n. RN0115644 in atti dal 05/12/2006 - n. 115644.1/2006), della **2820** (CT), della **481** (CT), della **480** (CT), della **2821** (CT).

Variazione del 02/03/2007 Pratica n. RN0031622 in atti del 02/03/2007 (n. 31622.1/2007)

- **Quanto alla Particella ex 71 poi 2818 (CF)**

- "omissis"

proprietaria dal **26/01/2006 al 08/10/2007**, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Colucci in Riccione, in data 26/01/2006 al rep. n. 64745/12310, **trascritto** a Rimini il **24/02/2006** ai nn. reg. gen. n. .3812, **reg. part. n. 2259**

Con il presente Atto di compravendita, la "omissis", giusti poteri "omissis", "omissis", "omissis" acquistava il diritto di piena proprietà per 1/1 dell'immobile **F. 6, M. 71**

NOTA: la prticella 71, dall'acquisto del 26/01/2006 alla data del 08/10/2007, ha subito fusioni, soppressioni e accorpamenti fino ad arrivare alla odierna particella 2822 sub. 242





- "omissis"
"omissis"
"omissis"

proprietari dal 01/03/1998 al 26/01/2006, in forza di **Atto di successione** in morte del padre "omissis" deceduto in data 01/03/1998. Successione registrata a Rimini il 11/01/2000 al n. 61 vol. 10 ed ivi **trascritta** in data 16/05/2001 ai NN. 5638/3859.

Con il presente Atto di successione, i Sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", divengono proprietari ciascuno per la quota di 1/9 della particella 71, costituente parte dell'attuale particella 2822. I sig.ri "omissis", "omissis", "omissis" risultavano già proprietari per la quota di 2/9 ciascuno in forza di atto di successione in morte della madre.

N.B.:

- in data 10/03/2023 ai nn. 3621/2519 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius ("omissis") da parte degli eredi "omissis", "omissis" e "omissis", in virtù dell'atto di vendita del 26/01/2006 rep. N. 64745 Not. Colucci Francesco, i quali accettano la quota di 2/9 ciascuno in proprio e per la quota di 1/9 ciascuno in rappresentanza del padre "omissis" (marito della de cuius) deceduto senza aver compiuto atti che potessero importare l'accettazione tacita dell'eredità

- risulta trascritto in data 24/02/2006 ai nn. 3811/2258 accettazione tacita dell'eredità in morte di "omissis" nascente da atto Notaio Colucci Francesco sede RICCIONE (RN) del 26/01/2006 rep. 64745

- **Quanto alla Particella 481**
- "omissis"

proprietaria dal 26/01/2006 al 08/10/2007, in forza di **Atto di compravendita** a firma di Notaio Francesco Colucci in Riccione, in data 26/01/2006 al rep. n. 64745/12310, **trascritto** a Rimini il 24/02/2006 ai nn. reg. gen. n. .3812, **reg. part. n. 2259**

Con il presente Atto di compravendita, la "omissis", giusti poteri "omissis", "omissis", "omissis" acquistava il diritto di piena proprietà per 1/1 del terreno **F. 6, M. 481**

- "omissis"
"omissis"
"omissis"

proprietari dal 01/03/1998 al 26/01/2006, in forza di **Atto di successione** in morte del padre "omissis" deceduto in data 01/03/1998. Successione registrata a Rimini il 11/01/2000 al n. 61 vol. 10 ed ivi **trascritta** in data 16/05/2001 ai NN. 5638/3859.

Con il presente Atto di successione, i Sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", divengono proprietari ciascuno per la quota di 1/9 della particella 481, costituente parte dell'attuale particella 2822. I sig.ri "omissis", "omissis", "omissis" risultavano già proprietari per la quota di 2/9 ciascuno in forza di atto di successione in morte della madre.





N.B.:

- in data 10/03/2023 ai nn. 3621/2519 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius ("omissis") da parte degli eredi "omissis", "omissis" e "omissis", in virtù dell'atto di vendita del 26/01/2006 rep. N. 64745 Not. Colucci Francesco, i quali accettano la quota di 2/9 ciascuno in proprio e per la quota di 1/9 ciascuno in rappresentanza del padre "omissis" (marito della de cuius) deceduto senza aver compiuto atti che potessero importare l'accettazione tacita dell'eredità

- risulta trascritto in data 24/02/2006 ai nn. 3811/2258 accettazione tacita dell'eredità in morte di "omissis" nascente da atto Notaio Colucci Francesco sede RICCIONE (RN) del 26/01/2006 rep. 64745

- **Quanto alla Particella 479**
Proprietà del Comune di Riccione da ante ventennio
- **Quanto alla Particella 480**
Proprietà del Comune di Riccione da ante ventennio
- **Quanto alla Particella 2820**
Proprietà del Comune di Riccione da ante ventennio
- **Quanto alla Particella 2821**
Proprietà del Comune di Riccione da ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Piazza Alba" (P.P.I.P.)**, approvato in data 05/10/2005 con Delibera di CC n. 77
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 23/2006** prot. n. 31341 rilasciato in data 06/02/2007, per lavori di "Riqualificazione dell'area compresa tra i viali Verdi, D'Annunzio, Dante, Cilea e Boito e sistemazione del piazzale Azzarita mediante intervento di nuova costruzione di tipo NC2. Realizzazione di parcheggio multipiano costituito da due livelli interrati. Inserimento di attività commerciali e servizi al turismo in superficie, nell'ambito di una collina artificiale attrezzata a giardino pensile. Riqualificazione delle aree a terra mediante arredo urbano, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Piazza Alba", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 05/10/2005", sulle aree identificate al Catasto di Riccione al foglio 6 mappali 479-480-481-71, confluiti nell'odierno mappale 2822, e mappali 557-2593 esterni ad esso.
- **D.I.A. per Variante in corso d'opera n. 272/07 al PERMESSO DI COSTRUIRE n. 23/2006**, depositata in data 09/05/2007, prot. 15892, per lavori di "Variante un corso d'opera", sulle aree identificate al Catasto di Riccione al foglio 6 mappali 479-480-481-71, confluiti nell'odierno mappale 2822, e mappali 557-2593 esterni ad esso.
- **AGIBILITA' Abit. n. 83/2007**, presentata in data 28/06/2007, prot. 23522, divenuta efficace per silenzio assenso.

Note:

La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Riccione.



Descrizione **Negozi** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Riccione (Rimini), Via Cilea n. 9.

L'edificio di cui fa parte il **Negozi** è stato costruito nel 2007.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente R.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, il fabbricato ricade in zona **ACT6-Zone Turistiche Speciali**

RUE:

TAVOLA 1 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI IN ZONE E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI - QUADRO C:

- **ACT 6** (Art. 4.3.11) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. f) - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede.

NORME:

-**Art. 4.3.1** - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

Comma 1 lett. F – Act6 Zone Turistiche Speciali

-**Art. 4.3.11** - Zone Turistiche Speciali Act6:

- Scheda 1 - Aree inedificate (unità fondiaria) di dimensione superiore a mq. 8.000 (Terminale di Via Tasso 1° e Area Alba)

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato di cui fa parte la U.I. oggetto della presente procedura. Il fabbricato si presenta come una collina artificiale attrezzata a giardino pensile. Al piano terra si trovano le attività commerciali. La maggior parte delle pareti esterne del fabbricato al piano terra sono costituite da facciate continue in vetro con infissi in alluminio in buono stato di manutenzione, le restanti sono intonacate e tinteggiate e si trovano in modesto stato di manutenzione. Le aree esterne sono rivestite con pavimentazioni in porfido e in sassi, in buono stato di manutenzione. Tutto lo sbalzo della copertura, che funge da cornicione e tettoia per i negozi del piano terra e sostiene il giardino pensile, si presenta in cattivo stato di manutenzione, per danni probabilmente dovuti a infiltrazioni di acqua. Al piano primo è presente la copertura a giardino pensile ad uso pubblico.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: facciata continua, materiale: alluminio e vetro condizioni: buone

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

Manto di copertura:

materiale: copertura a giardino pensile ad uso pubblico, condizioni: la parte inferiore del cornicione presenta segni di ammaloramento con distacco dell'intonaco, probabilmente causati da infiltrazioni

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: modeste

Pavim. Esterna:

materiale marciapiedi: pavimentazione in porfido e sassi condizioni: buone

Pavim. Interna:

materiale: gres, condizioni: buone

Portone di ingresso:

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone

Impianti:

Gas:

non rilevato. Conformità: non rilevata

Elettrico:

sottotraccia. Conformità: allegata alla richiesta di agibilità

Fognatura:

impianto fognario allacciato in pubblica fognatura con Permesso di attivazione allo scarico in pubblica fognatura prot. 429/07

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Gianluca LAGANELLA
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI



Idrico: sottotraccia, condominiale. Conformità: allegata alla richiesta di agibilità
Termico: sottotraccia, condominiale. Nel bagno è presente un boiler. Conformità: allegata alla richiesta di agibilità
Condizionamento: impianto di condizionamento condominiale nel controsoffitto,. Conformità: allegata alla richiesta di agibilità. E' presente macchina esterna (in pessimo stato di manutenzione) posizionata su una porta di accesso.
Aspirazione centralizzata: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

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

SUPERFICI come da D.I.A. per Variante in corso d'opera n. 272/07				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Negozi	64,52	h. 3,00	N, S, O	buone
Ripostiglio	2,63	h. 3,00	/	buone
Anti	1,58	h. 3,00	/	buone
W.c.	2,80	h. 3,00	/	buone

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi P.T.	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
	Sup. reale lorda			77,00

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è a vocazione prevalentemente turistica, composta da un'edilizia sia di tipo residenziale, sia commerciale, sia ricettiva. La zona è compresa tra gli assi commerciali di viale Verdi, viale Dante e viale D'Annunzio (lungomare), con traffico sostenuto e disponibilità di parcheggi per la maggior parte a pagamento.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2022 riporta per la Zona Centrale/Marina Centro E Paese, per i negozi in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 3.500,00** ad un massimo di **€/mq 7.000,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2022 indica come quotazione, nella Zona Marina Centro E Paese, per i negozi, valori da **€/mq 1.671,00** ad **€/mq 4.458,00**

-Il rapporto Fiaip del 2022 per la Zona Centro Mare, indica, per i Negozi ad elevato interesse commerciale valori compresi tra **€/mq 20.000,00** e **€/mq 30.000,00** mentre per quelli a basso interesse commerciale valori compresi tra **€/mq 4.500,00** e **€/mq 6.000,00**

-Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione compravendite recenti di beni immobili simili, siti nelle vicinanze del compendio pignorato:



-**Atto di compravendita** di Novembre 2022, avente ad oggetto 2 U.I. site in Viale Dante Alighieri n. 250, angolo viale Cimarosa, di 97,00 mq, prezzo vendita € 800.000,00, ovvero €/mq circa 8.247,00.

-**Atto di compravendita** di Maggio 2023, avente ad oggetto U.I. sita in Viale Dante n. 189, di 36,00 mq, prezzo vendita € 180.000,00, ovvero €/mq circa 5.000,00.

Sul motore di ricerca Immobiliare.it è posto in vendita Locale commerciale, senza indicazione della classe energetica, mq commerciali 35,00 ad € 200.000,00 ovvero €/mq 5.714,00

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima del Negozio un valore unitario di €/mq 7.000,00 di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio P.T.	77,00	€ 7.000,00	€ 539.000,00
	77,00		€ 539.000,00

- Valore corpo:	€ 539.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 539.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 539.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Negozio	77,00	€ 539.000,00	€ 539.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore € 539.000,00

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 53.900,00



- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 485.100,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 485.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/02/2024
Codice documento: E118-23-00019-001

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

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

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

Il perito
Arch. Elisa Tiraferri

