

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Esecuzione Forzata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

**OMISSIS** contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OMISSIS**  
**N. Gen. Rep. 22/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice: **Dr. CORVETTA MARIA CARLA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: **NOTAIO RIPA STEFANO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tecnico incaricato: Geom. Valloni Stefano**

*iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014*

*C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)*

*con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831*

*email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in Comune di RICCIONE (RN)

VIALE UMBRIA n.31

C.F.: Foglio 17, Part. 647, Subb.13/14/32

Lotto UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso RIPOSTIGLIO sito nel Comune di RICCIONE (RN), Viale Umbria n.31; e precisamente:

- **RIPOSTIGLIO P.T (SUB.32)** posto al piano terra con accesso prima da porzione di corte comune a tutti i subalterni della particella (sub.12) e poi da una corte ad uso esclusivo; l'altezza interna è pari a circa mt 2.44, così suddiviso:  
*ingresso composto da vano usato impropriamente a cucina, da vano usato impropriamente a soggiorno/pranzo, tre vani usati impropriamente a camere, un vano usato impropriamente a bagno, un secondo bagno (destinazione legittima) e un vano separato ad uso ripostiglio accessibile dal vano scale condominiale; nella corte ad uso esclusivo è presente un gazebo coperto.*
- **POSTO AUTO P.T. (SUBB.13-14)** sito al piano terra e accessibile dalla corte comune (sub.12), ma non precisamente identificato sul posto; si presume la posizione grazie alla presenza di un pergolato. La limitrofa porzione d'area che si presume essere sempre porzione dei subb.13-14 (anch'essa non ben identificata), viene utilizzata per il ricovero di un ciclomotore ed è presente nel suo sedime un piccolo box per gli attrezzi di altezza media inferiore a 1.80 mt

**N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono RIPOSTIGLIO per il sub.32 e POSTI AUTO per i subb.13-14.**

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; come indicato nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 08/02/2005 al Prot. n. RN0013104; dal che si evince quanto segue:

Foglio 17, Particella 647, Sub. 12, Via Umbria 31, piano T, B.C.N.C. (corte, ingresso, scivolo, etc) COMUNE A TUTTI I SUBB. della particella.

Le unità immobiliari in oggetto, sviluppano una superficie lorda di circa 259 mq, di cui 92 mq ad uso abitazione, 2 mq di ripostiglio esterno all'unità (con accesso dal vano scale comune), 26 mq di posto auto esterno oltre a 139 mq di corte esterna.

Identificazione al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

**OMISSIS** Proprietà 1/2

**OMISSIS**, Proprietà 1/2

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 17, Particella 647, **Sub. 32**, VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 404,90

Coerenze: Subalterni 12, 14, 24, 31

- ✓ Foglio 17, Particella 647, **Sub. 13**, VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria **F/1**, consistenza 13 mq, rendita € ---

Coerenze: Subalterni 12, 14, distacco su Viale Umbria

- ✓ Foglio 17, Particella 647, **Sub. 14**, VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria **F/1**, consistenza 13 mq, rendita € ---

Coerenze: Subalterni 12, 13, 32, distacco su Viale Umbria

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 17, particella 647, qualità/classe Ente Urbano, superficie 924 mq.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

**OMISSIS** risulta di stato libero come da Certificato di stato libero/Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di **OMISSIS** in data 08/07/2024; **OMISSIS** risulta di stato libero come da Certificato di stato libero/Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di **OMISSIS** in data 20/09/2024.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita) è allegata alla presente al n. 5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica, residenziale, a traffico limitato con parcheggi, discreti.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (discreto), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (discreto), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (discreto), palestra, (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina, (discreto), polizia (discreto), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (discreto), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente) e vigili del fuoco (sufficiente).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenelle del Mare Adriatico a circa 1,50 Km (linea d'aria), le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di Rimini a circa 10 Km, Cattolica a circa 8 Km, Gradara a circa 13 Km, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 35/40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 4,50, autobus di linea a circa 300 mt, autostrada a circa km 1,50, stazione ferroviaria a circa 1 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2, superstrada a circa 300 mt, tangenziale (assente), tram (assente).

### 3. STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo eseguito il 12/08/2024, gli immobili risultano occupati dai Sigg. **OMISSIS**, in qualità di proprietari.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, è emerso che relativamente agli immobili pignorati non esiste alcun contratto (vedi Allegato 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 e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **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:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Atto Notarile pubblico a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A. con sede in SAN MARINO (EE – Repubblica di San Marino), c.f./p.iva 91074940403, contro OMISSIS, Proprieta'1/2 e OMISSIS, Proprietà 1/2

in forza di atto pubblico a firma del Notaio Licini Cesare Mario del 05/05/2017, Rep. n. 45649/20159, iscritta a Rimini il 17/05/2017, registro particolare 1130, registro generale n.6288.

importo ipoteca: € 154.000,00

importo capitale: € 110.000,00

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione (Attiva – SOLO PER IL SUB.32) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM), c.f./p.iva 13756881002, contro OMISSIS, Proprieta'1/2

in forza di atto emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE del 14/03/2019, Rep. n. 1751/13719, iscritta a Rimini il 14/03/2019, registro particolare 619, registro generale n.3894.

importo ipoteca: € 156.048,84

importo capitale: € 78.024,42

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà 1/2 e **OMISSIS**, Proprietà 1/2

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini (RN) del 29/01/2024, Rep. N.194, trascritto a Rimini (RN) in data 22/02/2024 al R.P.n. 1885 e R.G.n.2638

Domicilio ipotecario eletto: Firenze (FI), Via G.F. Mariti n.8, Avv. Antonella Cosimelli

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.203,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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	€ 154.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca conc. Amm./riscossione	€ 156.048,84	€ 780,00	€ 94,00	€ 874,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.203,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 27/09/2024, 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 quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali di seguito elencati:

- Prog. n.183/1981,
- Variante prot.n.21744-183/81 del 18/02/1984
- Condonò Reg.n.3806/1986 (diniegato)
- Sanatorie Edilizie n.90923/99 e n.90924/99 (rif. Condonò Edilizio Legge n.724/1994 Regg.n.295 e 296)
- Prog. n.108/1999
- D.I.A. n.139/99 (installazione ascensore con pratica sismica n.17663 prot.n.9962 del 30/06/1999)
- D.I.A. n.123/00 Variante al prog.n.108/1999
- Abitabilità: non trovata dal funzionario dell'ufficio comunale preposto e lo stato dei luoghi delle unità immobiliari oggetto della presente, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 12/08/2024, sono emerse le seguenti difformità:

**SUB.32 (Unità immobiliare impropriamente usata come Abitazione) - Piano Terra:**

- 1) Uso improprio a civile abitazione dei locali dell'unità immobiliare anziché a ripostigli come urbanisticamente legittimati;
- 2) Errata quotatura (sia in altezza che in larghezza) di diverse finestre e/o porta-finestre;
- 3) Errata indicazione delle altezze nel locale attualmente ad uso cucina (mt 2.54/1.80 anziché le attuali di mt 2.44/1.69);
- 4) Errate quote interne del locale attualmente ad uso cucina;
- 5) Realizzazione di porta per il collegamento fra il vano attualmente usato come bagno (lato sud-est, dotato di finestra) e il vano in aderenza, lato sud, attualmente usato come camera;
- 6) Parziale demolizione e ricostruzione dei tramezzi che separavano due locali, lato sud ad uso ripostigli, per la creazione di una sola stanza attualmente usata come camera
- 7) Costruzione di divisorio per l'identificazione di locale ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scale comune (sub.12);
- 8) Costituzione di "loggia" tramite la posa di serramento sopra il muretto esterno in prossimità dell'accesso al vano attualmente usato come cucina;
- 9) Lieve difformità della scaletta esterna che permette l'accesso a porzione del giardino sito a un livello superiore;
- 10) Realizzazione di "marciapiede/zona impermeabile" nel giardino sito a un livello superiore in aderenza all'arrivo della scaletta;
- 11) Installazione di gazebo coperto esterno nella corte pertinenziale ad uso esclusivo, di altezza compresa fra mt. 2.55/2.00.

**SUBB.13-14 (Aree Urbane – Attuale Posto Auto Esterno) - Piano Terra:**

- 12) Installazione di box per gli attrezzi di altezza media inferiore a 1.80 mt;
- 13) Installazione di pergolato in ferro coperto; dalle misurazioni effettuate si presume che sconfini (in lunghezza) nell'area esterna comune (Sub.12).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- Le quote esterne sono da considerarsi in "tolleranza" ai sensi della L.R.n.23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- La difformità di cui al punto 1) ad oggi non c'è certezza che possa essere sanata attraverso l'applicazione della Legge n.105/2024 (conversione del D.L. n.69 del 29/05/2024 così detto "SalvaCasa"), in quanto mancano le circolari attuative della Regione Emilia Romagna che del Comune di Riccione.
- Le difformità di cui ai punti 2), 3), 4) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- Le difformità di cui ai punti 5), 6), 7), 9), 10) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;
- Le difformità di cui ai punti 8) e 13) non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;
- La difformità di cui al punto 11) non necessita di pratica edilizia, in quanto attività di edilizia libera e/o arredo, ma dovrà essere verificato se è stato richiesto il permesso d'installazione ai condomini durante una assemblea condominiale.
- La difformità di cui al punto 12) risulta già sanata, senza necessità di pratica edilizia, in quanto attività di edilizia libera e/o arredo

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;
- la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;
- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;
- 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 fabbricato e delle parti comuni.

#### 4.3.2 Conformità catastale:

##### **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie e nelle visure del Catasto Fabbricati, depositate agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegate al n.ro 2, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 12/08/2024, sono emerse alcune difformità, come meglio citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- SUB.32: risulta errata la categoria catastale in atti (A/3) anziché quella urbanisticamente legittimata (C/2), questo comporta necessariamente un aggiornamento catastale; di conseguenza le altre difformità saranno inserite nel medesimo aggiornamento.
- SUBB.13-14: risulta errata la categoria catastale in atti (F/1) anziché quella urbanisticamente legittimata (C/6 posto auto scoperto), questo comporta necessariamente un aggiornamento catastale.
- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 11) e 12) in quanto opere d'arredo, non necessitano di un accatastamento.
- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 8) e 13) non vengono prese in considerazione, perché opere da demolire in quanto non sanabili.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale per entrambi i subalterni.

*Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione per eseguire l'aggiornamento catastale per una spesa pari a Euro 1.000,00 oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate, pari ad Euro 150,00 (diritti catastali pratica "docfa" di presentazione).*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Euro 427,49
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	-----

**RIF. Amministratore: OMISSIS**

*Le suddette informazioni sono aggiornate al 19/08/2024, sono allegate al n.5.*

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

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accreditamento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna, le unità immobiliari pignorate

risultano non dotate degli Attestati di Prestazione Energetica (quello inserito nell'atto di compravendita per il Sub.32 è scaduto il 22/03/2023, mentre per i Subb.13-14 non è necessario).

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere eventualmente l'A.P.E. per una spesa pari a Euro 250,00 oltre a oneri di legge come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali proprietari:

**Dal 05/05/2017 all'attualità:**

**OMISSIS**, Proprietà 1/2

**OMISSIS**, Proprietà 1/2

in forza di atto pubblico Notaio Licini Cesare Maio Rep.n.45649, Raccolta n.20159, trascritto a Rimini il 17/05/2017 con modello unico n.3765

*relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RICCIONE (RN) al Foglio 17, Particella 647, Subalterni 13, 14 e 32 (oggetto di pignoramento).*

### 7.2. Precedenti proprietari:

**Dal 17/05/2005 Al 05/05/2017**

**OMISSIS** Proprietà 1/2

**OMISSIS** Proprietà 1/2

in forza di atto pubblico Notaio Gherardi Tommaso Rep.n.38785, trascritto a Rimini il 25/05/2005 con modello unico n.4662

*relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RICCIONE (RN) al Foglio 17, Particella 647, Subalterni 13, 14 e 32 (oggetto di pignoramento).*

**Da ante ventennio Al 17/05/2005**

**OMISSIS**, Proprietà in regime di comunione dei beni

**OMISSIS**, Proprietà in regime di comunione dei beni

in forza di atto di compravendita (scrittura privata) del 19/10/1982 Rep.n.8426 Notaio Del Gaudio, registrazione n.2321 del 04/11/1982, voltura n.649282 in atti dal 20/09/1985

*relativamente al terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Riccione (RN) al Foglio 5, Particella 647 (ove è stato costruito il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento).*

**Al Catasto Terreni (part.647):**

- Tipo Mappale del 10/11/1997 in atti dal 16/12/1998 (n.4554.539/1996)
- Tipo Mappale del 11/12/2003 in atti dal 11/12/2003 (n.8278.1/2003)

**Al Catasto Fabbricati Sub.32:**

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2005 Pratica n. RN0013104 in atti dal 08/02/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 570.1/2005)

**Al Catasto Fabbricati Subb.13-14:**

- VARIAZIONE del 06/10/2000 Pratica n. 133598 in atti dal 06/10/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2950.1/2000)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2022 Pratica n. RN0017242 in atti dal 10/03/2022, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17242.1/2022)

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

- Prog. n.183/1981 (progetto di costruzione);
- Variante prot.n.21744-183/81 del 18/02/1984 (variante);
- Condono Reg.n.3806/1986 (diniegato);
- Sanatorie Edilizie n.90923/99 e n.90924/99, rif. Condono Edilizio Legge n.724/1994 Regg.n.295 e 296 (opere abusive);
- Prog. n.108/1999 (ristrutturazione interna)
- D.I.A. n.139/99 (installazione ascensore con pratica sismica n.17663 prot.n.9962 del 30/06/1999 e lievi modifiche interne)
- D.I.A. n.123/00 Variante al prog.n.108/1999 (lievi opere esterne e costituzione posti auto esterni)
- Abitabilità: non trovata dal funzionario dell'ufficio comunale preposto.

### Descrizione RIPOSTIGLIO E POSTO AUTO ESTERNO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso RIPOSTIGLIO sito nel Comune di RICCIONE (RN), Viale Umbria n.31;

e precisamente:

- **RIPOSTIGLIO P.T. (SUB.32)** posto al piano terra con accesso prima da porzione di corte comune a tutti i subalterni della particella (sub.12) e poi da una corte ad uso esclusivo; l'altezza interna è pari a circa mt 2.44, così suddiviso: ingresso composto da vano usato impropriamente a cucina, da vano usato impropriamente a soggiorno/pranzo, tre vani usati impropriamente a camere, un vano usato impropriamente a bagno, un secondo bagno (destinazione legittima) e un vano separato ad uso ripostiglio accessibile dal vano scale condominiale; nella corte ad uso esclusivo è presente un gazebo coperto.
- **POSTO AUTO P.T. (SUBB.13-14)** sito al piano terra e accessibile dalla corte comune (sub.12), ma non catastalmente identificato sul posto; si presume la posizione, grazie alla presenza di un pergolato, al ricovero di un ciclomotore e a un box porta attrezzi.

**N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono RIPOSTIGLIO per il sub.32 e POSTI AUTO per i subb.13-14.**

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; come indicato nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 08/02/2005 al Prot. n. RN0013104; dal che si evince quanto segue:

Foglio 17, Particella 647, Sub. 12, Via Umbria 31, piano T, B.C.N.C. (corte, ingresso, scivolo, etc) COMUNE A TUTTI I SUBB. della particella.

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

<b>RIPOSTIGLIO (Sub.32) con posto auto (Subb.13-14)</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Vano usato a Cucina	12.48	2.44	E	buone
Vano usato a Soggiorno/pranzo	19.44	2.44	N/E	buone
Vano usato a Camera-1	11.49	2.44	N/E	buone
Disimpegno	2.51	2.44	N	buone
Bagno (cieco)	4.15	2.44	N/O	buone
Vano usato a Camera-2	11.76	2.44	S/E	discrete
Vano usato a Bagno (finestrato)	5.10	2.44	S/E	discrete
Vano usato a Camera-3	9.35	2.44	S	discrete
Ripostiglio (accessibile dal vano scale)	1.48	2.44	S/O	discrete
Loggia (di fronte all'ingresso del vano usato a cucina)	2.24	2.44	N	discrete
Corte esterna pertinenziale	136.86	---	N/E	buone
SUBB.13-14: Posto auto esterno (non materializzato in loco) superficie come da valore catastale	26.00	---	N	discrete
<b>Totale</b>	<b>242.87</b>			

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 1".

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

**Fondazioni:** non rilevabili.

**Strutture verticali:** materiale: muratura, condizioni: discrete

**Travi/Cordoli:** non rilevabili.

**Solai:** materiale: non rilevabile, condizioni: discrete

**Copertura:** tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.

**Scala esterna:** assente.

**Terrazzo:** materiale: non rilevabile, condizioni: discrete

## Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale comune:* Tipologia: una anta, apertura singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete
- Cancello pedonale privato:* Tipologia: una anta, apertura singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete
- Cancello carrabile comune:* Tipologia: una anta, apertura singola scorrevole, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete
- Cancello carrabile privato:* assente
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: parte in alluminio con camera e altri in legno, protezione: tapparelle in parte, accessori: -, condizioni: discrete
- Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres/porfido, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres in tutti i locali, condizioni: discrete.
- Rivestimento:* ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: non blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

## Impianti:

- Antenna comune:* tipologia: terrestre centralizzato, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Antifurto:* assente.
- Antincendio:* assente.
- Ascensore:* assente.
- Citofonico:* presente a chiamata.
- Condizionamento:* presenti degli split
- Diffusione:* assente.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Energia solare:* assente.
- Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
- Telefonico:* non rilevabile
- Gas:* di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cottura, tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Termico:

tipologia: autonomo, caldaia installata in vano attualmente usato impropriamente a cucina, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

**N.B.:**

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.
- dovrà essere verificata la regolarità di installazione dell'impianto termico di riscaldamento presente all'interno del Sub.32, in riferimento alla normativa del P.A.I.R. delle Regione Emilia Romagna e alle norme tecniche di attuazione.

**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 valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, 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.

**NOTA 1:** *Con l'entrata in vigore della Legge n.105/2024 (conversione del D.L. n.69 del 29/05/2024 così detto "SalvaCasa"), potrebbe esserci la possibilità che il Comune di Riccione possa concedere il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, da gli attuali ripostigli a civile abitazione.*

*Attualmente, tale Legge, non è stata ancora recepita ed è priva di circolari d'attuazione sia da parte della Regione Emilia Romagna che dal Comune di Riccione. Tenuto conto di questa possibilità, considerato inoltre che per la tipologia (conformazione distributiva, accessori, finiture, etc) dell'unità immobiliare, non è stato possibile trovare fra le fonti di informazione il valore adeguato al mq; sarà utilizzato come parametro di riferimento il valore assegnato alle civili abitazioni, ridotto di una percentuale, come meglio descritto al punto 9.2.*

**NOTA 2:** *Nella composizione del bene (punto 9.3), non viene tenuta in considerazione la superficie identificata come loggia in quanto non sanabile, ma rimane comunque inserita nella superficie lorda della corte esclusiva.*

## 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, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P., servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, sono emersi i seguenti valori:

1) valore O.M.I., riferito al 2<sup>a</sup> semestre 2023, fascia/zona: periferica/zona a monte della statale da € 1.900 a € 2.700 al mq (abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale);

2) valore rilevato sul sito internet "www.borsinoimmobiliare.it", da € 1.477 a € 2.454 al mq (zona: semiperiferia, zona a monte della statale, abitazioni in stabili di fascia media);

3) osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.000 a € 2.500 al mq (zona a monte ss16, abitazioni in buono stato).

Visto quanto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire ad una unità immobiliare ad uso civile abitazione, similare per caratteristiche (materiali e distributive, etc) a quella di stima, sia pari a 2.200,00 €/mq; considerato il fatto che l'unità oggetto del pignoramento è urbanisticamente legittimata a ripostiglio, il valore si ritiene debba essere abbattuto del 50% (1.100 €/mq). Nella valutazione di stima si vuole però tenere conto, di altri due aspetti, ossia come primo elemento la conformazione dimensionale e le finiture interne, ritenendo così necessario un incremento del 25% al valore precedente (1375 €/mq) ed inoltre come secondo aspetto, l'eventuale possibilità del cambio d'uso a civile abitazione con l'applicazione della Legge n.105/2024 (nel caso, dovrà essere presentata una pratica edilizia e conseguentemente pagati i dovuti oneri, sanzioni, spese tecniche, etc ..., qui esclusi da calcoli e/o valutazioni) maggiorando così l'ultimo valore parziale di un 30% circa, per un **VALORE FINALE DI STIMA PARI A 1.800 €/MQ.**

## 9.3. Valutazione corpi

### A. RIPOSTIGLIO CON POSTO AUTO

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	Superficie commerciale
Unità immobiliare legittimata a Ripostiglio	91.90	1,00	91.90
Corte esclusiva	139.10	0,10	13.91
Ripostiglio (accessibile dal vano scale)	1.84	0,65	1.20
Posto auto esterno	26.00	0,40	10.40
<b>TOTALE</b>	<b>258.85</b>		<b>117.41</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.800,00 / mq,  
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 211.344,89
- Valore complessivo intero:	€ 211.344,89
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 211.344,89

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Ripostiglio con posto auto	117	€ 211.344,89	€ 211.344,89
<b>TOTALE</b>		<b>117</b>	<b>€ 211.344,89</b>	<b>€ 211.344,89</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo: € 211.344,89

Riduzione del valore per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia (stima sanzione e parcella del Tecnico): € 5.000,00

Riduzione del valore per opere di rimessione in ripristino del pergolato esterno e del serramento che costituisce la loggia in quanto opere non sanabili  
Parziale € 2.500,00  
€ 203.844,89

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (differenza 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.): € 20.384,49

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.000,00

Rimini, 30/09/2024

Il Perito Stimatore  
**Geom. Stefano Valloni**

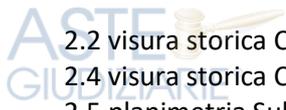
**Elenco Allegati:**

**1) documentazione fotografica**

**2) documentazione catastale**

2.1 visura storica C.F. Sub.32

2.2 visura storica C.F. Sub.13



2.2 visura storica C.F. Sub.14

2.4 visura storica C.T. Fg.17, Part.647

2.5 planimetria Sub.32

2.6 elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni)

2.7 elenco dei subalterni assegnati

2.8 estratto di mappa

**3) documentazione agenzia delle entrate** – territorio – servizio di pubblicità immobiliare

3.1 ispezione ipotecaria per nominativo **OMISSIS**

3.1 ispezione ipotecaria per nominativo **OMISSIS**

3.3 nota di iscrizione ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

3.4 nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione

3.5 nota di trascrizione pignoramento

**4) documentazione edilizia**

4.1 Prog. n.183/1981 (titolo);

4.2 Variante prot.n.21744-183/81 del 18/02/1984 Variante (titolo);

4.3 Condono Reg.n.3806/1986 Diniegato (titolo del provvedimento);

4.4.1 Sanatoria Edilizia n.90923/99 (titolo)

4.4.2 Sanatoria Edilizia n.90923/99 (elaborato)

4.5.1 Sanatoria Edilizia n.90924/99 (titolo)

4.5.2 Sanatoria Edilizia n.90924/99 (elaborato)

4.6 Prog. n.108/1999 (elaborato)

4.7 D.I.A. n.139/99 (elaborato)

4.8 D.I.A. n.123/00 Variante al prog.n.108/1999 (elaborato)

**5) altra documentazione**

5.1 atto notarile di provenienza Rep.n.45649 Notaio Licini Cesare Mario (Pesaro)

5.2.1 estratto per riassunto dell'atto di nascita **OMISSIS**

5.2.2 estratto per riassunto dell'atto di nascita **OMISSIS** 5.3 comunicazione agenzia entrate (esito negativo in merito ad eventuale contratto di locazione)

5.4.1 documentazione trasmessa dall'Amministratore **OMISSIS**

5.4.2 regolamento di condominio trasmesso dall'Amministratore **OMISSIS**

