TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata promossa da: ALTEA SPV S.R.L contro ****OMISSIS****

N. Gen. Rep. **N. 36/2024**

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode Giudiziario Dr. Vittorio BETTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400
con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.
telefono e fax: 0541-395040
cellulare: 3358297759
email: albertiassociati@iol.it
pec: stefano.leurini@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Rimini (RN) Via Oliveti n.c. 66 ang. Via Locatelli n.c. 2
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare destinata a sportello bancario (attualmente in disuso). Bene ubicato in comune di Rimini (RN), località Miramare, viale Oliveti n. 66 ang. Via Locatelli n. 2 (accesso attuale da quest'ultimo lato).
Porzione di fabbricato al pianterreno, nell'ambito di più ampio edificio condominiale, con ampia corte esclusiva antistante.
Unità composta da più ampio locale aperto al pubblico, tre locali ad uso ufficio, vano tecnico, archivio, e due servizi igienici. L'unità dispone di corte esclusiva estesa fino a viale Oliveti e via Locatelli. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie lorda complessiva di mq. 133 cui si aggiungono mq. 136 circa di area scoperta esclusiva per una consistenza commerciale complessiva di mq. 140 in cifra tonda.**
Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata a ****OMISSIS**** Proprietà 1/1.
  Foglio n° 124, mappale n° 413, subalterno n° 69, z.c. 2, categoria C/1, piano T., Classe 13, consistenza mq. 113, superficie catastale mq. 0, rendita €. 7.108,20. Viale IVO OLIVETI n. 66 Piano T.
  Coerenze: viale Oliveti, Via Locatelli, a.u.i. Salvo altri.
- terreni: Foglio n° 124, mappale n° 413, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 1122.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica
Allegato n° 2: Documentazione catastale

Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. E' stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, mappa, planimetria catastale (in data 25/06/2024), aggiornamento delle visure ipocatastali (alla data del 08/08/2024) e planimetria dello stato di fatto.

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE: Società a responsabilità limitata con sede a Pesaro Via Filippini n. 15.
Allegato n. 4: documentazione anagrafica (Visura camera di commercio)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Il bene è collocato in frazione periferica rispetto al centro cittadino ma centrale con riferimento alla località. E' ubicato nell'ambito di zona a destinazione promiscua residenziale-commerciale-turistico ricettiva. Trattasi di sito adeguatamente urbanizzato a traffico moderato con limitazioni all'accesso veicolare. La viabilità con libero accesso è di dimensioni contenute e tutt'altro che agevole. Si rileva anche una cronica carenza di parcheggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizi della zona:	Località dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni primarie, nonché di servizi, sia pubblici che privati, attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio.
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste: residenziali, commerciali, turistico-ricettive.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (Km. 0,3), stazione (Miramare 0,2), autostrada (km. 5,0), S. S. (1,0 km.).

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo (30 agosto 2024) le unità immobiliari risultano inutilizzate nella disponibilità del debitore senza titolo;

Allegato n. 5: altra documentazione (istanza e risposta dell'Agenzia delle Entrate)
Storia catastale
L'immobile in oggetto è stato originato giusta VARIAZIONE del 21/08/1996 Pratica n.RN0100978 in atti dal 22/09/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 20426.1/1996), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 66 nat. C/1 mq. 33
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 67 nat. C/1 mq. 52
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 68 nat. C/1 mq. 54
a loro volta originati giusta VARIAZIONE del 20/04/1995 Pratica n. 150450 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7667.1/1995), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 37 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 38 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 60 nat. C/1
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 61 nat. C/6
I beni NCEU fg. 124 part. 413 subb. 37-38 sono stati originati a loro volta giusta VARIAZIONE del 16/01/1987 in atti dal 14/05/1992 FRAZIONAMENTO (n. 614V.1/1987), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 2 nat. D/2 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
Il bene NCEU fg. 124 part. 413 sub. 60 è stato originato a sua volta giusta VARIAZIONE del 23/12/1993 in atti dal 06/04/1998 FUSIONE, VARIAZIONE NELLA DESTINAZIONE (n. 26788.1/1993), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 40 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 41 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 49 nat. C/1
I beni NCEU fg. 124 part. 413 subb. 40-41 sono stati originati a loro volta giusta VARIAZIONE del 16/01/1987 in atti dal 14/05/1992 FRAZIONAMENTO (n. 614V.1/1987), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 2 nat. D/2 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene NCEU fg. 124 part. 413 sub. 60 è stato originato a sua volta giusta VARIAZIONE del 23/12/1993 in atti dal 06/04/1998 FUSIONE, VARIAZIONE NELLA DESTINAZIONE (n. 26788.1/1993), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 40 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 41 nat. F/3
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 49 nat. C/1
I beni NCEU fg. 124 part. 413 subb. 40-41 sono stati originati a loro volta giusta
VARIAZIONE del 16/01/1987 in atti dal 14/05/1992 FRAZIONAMENTO (n. 614V.1/1987), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 2 nat. D/2
a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
Il bene NCEU fg. 124 part. 413 sub. 49 è stato originato a sua volta giusta VARIAZIONE del 05/10/1990 in atti dal 18/11/1992 VAR DEST. DEMOLIZ. (n. 7309/1990), dalla soppressione del seguente bene:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 4 e part. 234 graffati nat. D/3 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
Il bene NCEU fg. 124 part. 413 sub. 61 è stato originato a sua volta giusta VARIAZIONE del 10/05/1980 in atti dal 06/10/1995 FRAZIONAMENTO DI UNITA` IMMOBILIARE CON PLANIMETRIE ALLEGATE A DV.2835/80 (n. 2835.1/1980), dalla soppressione dei seguenti beni:
NCEU fg. 124 part. 413 sub. 34 nat. C/6 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile di cui trattasi fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT partita 1 fg. 124 part. 413 ente urbano di mq. 1122.
Il mappale 413 di originari mq. 691, giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1978 in atti dal 21/01/1980 (n. 6178), ha incorporato una porzione di mq. 431 scorporata dalla part. 942 fg.124.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Non rilevate.***

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Non rilevate.***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Non rilevati.***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Non rilevate.***

4.1.5. *Servitù:* Sono costituite le servitù condominiali attive e passive di accesso, passaggio, attraversamento delle tubazioni, fognature, impianti, vedute, affacci, prospetti e quant'altro affinché le singole unità immobiliari possano essere godute nel rispetto delle norme di legge. Dalla lettura del titolo di provenienza ultimo (atto di incorporazione) non si evincono ulteriori e diverse servitù.
Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria (Attiva) per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **ROLO BANCA 1473 S.P.A.** c.f. 00303060370 con domicilio ipotecario non specificato**, per il diritto di proprietà quota 1/1, contro** ****OMISSIS**** **per il diritto di proprietà quota di 1/1**, a firma Notaio dr. Francesco Colucci in data 11/02/2002 rep. 56610. Ipoteca in rinnovazione iscritta a Rimini in data 14/02/2022 ai nn. R.G. 1944 art. 330.
importo ipoteca: €. 1.032.914,00.
importo capitale: €. 516.457,00.

Ipoteca (Attiva) concessione amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02241250394, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, **contro** ****OMISSIS**** **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. ai nn. rep. 611 del 13/09/2022, iscritta a Rimini in data 15/09/2022 ai nn. gen. 14354 part. 2452.
Importo ipoteca: €. 802.505,14
Importo capitale: €. 401.251,57
N.B. grava anche su altri beni.

Ipoteca (Attiva) concessione amministrativa/riscossione derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70 DEL 2011 a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02241250394, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, **contro** ****OMISSIS**** **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. ai nn. rep. 655 del 17/11/2022, iscritta a Rimini in data 21/11/2022 ai nn. gen. 17995 part. 3056.
Importo ipoteca: €. 75.684,92
Importo capitale: €. 37.842,46
N.B. grava anche su altri beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*
- Atto esecutivo cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore **ALTEA SPV SRL** Sede MILANO (MI) Codice fiscale 12398590963 **per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro** ****OMISSIS****, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/02/2024 al n. 578 trascritto a Rimini in data 26/03/2024 ai nn. R.G. 4327 art. 3140.

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

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate, è prevedibile un costo di € 4.907,94 per diritti ed imposte (oltre oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 1.032.914,00		€. 35,00	€. 35,00
ipoteca conc. amm.va	€. 802.505,14	€. 4012,52	€. 94,00	€. 4.106,52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipoteca conc. amm.va	€. 75.684,92	€. 378,42	€. 94,00	€. 472,42
pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 4.907,94

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**
L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 08/08/2024.
Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **NON CONFORME***

Si fa riferimento all'elaborato della pratica prot. 111312E/96 D.L. 154/96 ed alla tavola dello stato di fatto relativo al p.c. Rif. pratica n. 2017-384-2190.
Si rilevano difformità interne nella disposizione dei locali (è stato aggiunto un locale ufficio) ed incongruenza di quote. Altresì è stata inserita all'interno dei locali una bussola-filtro per garantire il sistema di sicurezza secondo i canoni previsti per gli sportelli bancari con accessi contingentati e controllati.
Una delle vetrine esterne è stata tamponata con inserimento di sistema bancomat, inoltre il sistema delle porte inserite nell'ambito delle vetrine non è perfettamente corrispondente.
Sono stati realizzati controsoffitti con riduzione dell'altezza libera interna.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.
Si prevedono costi per oblazioni e spese tecniche relativamente a pratica di regolarizzazione, e/o ripristini ove necessari, non inferiori ad €. 10.000,00
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia per la riattivazione delle funzioni preesistenti alla luce delle normative vigenti al momento dell'aggiudicazione.
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/o delle parti comuni.

*4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME***

La planimetria depositata presso l'agenzia del territorio non rappresenta in forma sostanzialmente corretta il reale stato di fatto dell'immobile. Ci si riporta alle difformità indicate al paragrafo precedente. I costi previsti per l'aggiornamento catastale, compreso i diritti erariali sono quantificati pari ad €. 600,00 oltre ad oneri accessori.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti arredi e materiali connessi all'attività bancaria precedentemente presente. Il materiale non è oggetto di pignoramento e non viene contemplato nella presente valutazione.
Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento ultimo anno). **€. 900,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.	**€.**	**389,38**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (stimate e non perfezionate in via definitiva).	**€.**	**3.160,05**
Millesimi di proprietà		**101,31**

E' presente regolamento di condominio con relative tabelle millesimali ma non sono nella disponibilità dello stimatore.

Allegato n. 5: altra documentazione (si allegano comunicazioni dell'amministratore di condominio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (agg.to al 08 agosto 2024)

6.1 Attuali proprietari:

Dal 27/08/2009 al 08/08/2024 (data di aggiornamento delle formalità) ****OMISSIS****, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di fusione di società per incorporazione a firma del Notaio Francesco Colucci rep. n. 68228/14783 del 29/07/2009, trascritta a Rimini in data 27/08/2009 ai nn. gen. 15020 art. 8943.

Allegato n. 5: altra documentazione (ultimo titolo di provenienza).

6.2 Precedenti proprietari:

Da epoca antecedente il ventennio al 27/08/2009 ****OMISSIS**** in forza dei seguenti atti

_ atto di trasferimento sede sociale rogito notaio Umberto Zio di Rimini in data 17/06/1986 numero 11259/1767 di repertorio, trascritto a Rimini il giorno 08/09/1997 ai numeri 5919/8278, con il quale veniva trasferita la sede da CATTOLICA (RN) a RIMINI (RN);

_ atto di compravendita rogito notaio Francesco Maria Pelliccioni di Riccione in data 21/02/1983 numero 67744/10936 di repertorio, trascritto a Rimini il 16/03/1983 ai numeri 1374/1704;

_ atto di compravendita rogito notaio Sebastiano Ciacci di Rimini in data 11/10 1979 numero 219057/24150 di repertorio, trascritto a Rimini il 07/11/1979 ai numeri 5784/7083;

_ atto di compravendita rogito notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini in data 02/01/1979 numero 31543/3817 di repertorio, trascritto a Rimini il 20/01/1979 ai numeri 517/574.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale. La ricerca è avvenuta con l'ausilio del personale incaricato.

L'immobile è stato edificato in forza di

_ **LICENZA EDILIZIA n° 253/75 del 02/04/1975,** a nome ****OMISSIS****, **prot. n° 1191**.

_ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 37/93 del 17/05/1993, prot. n° 20216/92,** a nome di ****OMISSIS**** per opere di ristrutturazione.

_ **VARIANTE n° 145/94 prot. n° 71487F del 02/05/1994,** in variante alla concessione n° 37/93 del 17/05/1993 di cui al punto precedente, a nome di ****OMISSIS****.

_ **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 164/94 del 27/05/1994 prot. n° 91407/B,** a nome di ****OMISSIS****.

_ **VARIANTE pratica DIA D.L. 400/95, prot. 215674F del 10/10/1995,** per varianti alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suddetta concessione 37/93 del 17/05/1993, a nome di ****OMISSIS****

_ **VARIANTE pratica D.L. 154/96, prot. 98761A del 06/05/1996,** per varianti alla concessione 37/93 del 17/05/1993, a nome di ****OMISSIS****

_ **VARIANTE pratica D.L. 154/96, prot. 111312E del 23/05/1996,** per varianti alla concessione 37/93 del 17/05/1993, a nome di ****OMISSIS****

_ **Agibilità/abitabilità** (parziale) **n° 118/96 del 18/10/1996 prot. 212475P** a nome di ****OMISSIS****s.r.l. cui hanno fatto seguito **comunicazione di avvio procedimento in data 28/10/1996 con prot. n. 220366A e comunicazione della formazione di silenzio assenso desumibile da nota prot. n. 37315 del 04/03/2009.** Il documento non costituisce certificato ma solo attestazione di formazione del silenzio assenso.

Successivamente è stato rilasciato

_ Atto ricognitorio finale, avente il valore di permesso di costruire, pratica n. 2017-384-2190 rilasciato a seguito di istanza acquisita agli atti in data 10/08/2017 prot. n. 201805 presentata dal sig. ****OMISSIS**** in qualità di legale rappresentante della ****OMISSIS**** per la trasformazione dei locali in sala giochi/slot. Le opere non hanno tuttavia mai avuto inizio e corso, e la trasformazione non è mai stata attivata.

Non sono emerse ulteriori pratiche edilizie relative alle porzioni immobiliari di cui si tratta. La ricerca è stata condotta mediante consultazione del fascicolo edilizio, successiva ricerca a terminale incrociando i dati della ditta proprietaria con l'indirizzo dell'immobile. La ricerca è stata eseguita a terminale con la collaborazione anche del personale della pubblica amministrazione.

Allegato n° 5: altra documentazione (documentazione edilizia**).**

Descrizione **locale destinato a sportello bancario** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare destinata a sportello bancario (attualmente in disuso). Bene ubicato in comune di Rimini (RN), località Miramare, viale Oliveti n. 66 ang. Via Locatelli n. 2 (accesso attuale da quest'ultimo lato).

Porzione di fabbricato al pianterreno nell'ambito di più ampio edificio condominiale.

Unità composta da più ampio locale aperto al pubblico, tre locali ad uso ufficio, vano tecnico, archivio e due servizi igienici. L'unità dispone di corte esclusiva antistante estesa fino a viale Oliveti e via Locatelli.

Sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 116,61 circa cui si aggiunge l'area esterna.

L'altezza rilevata è variabile tra i diversi ambienti in funzione della presenza di controsoffitti che occultano l'effettiva altezza alla struttura. Per quanto rilevato ai controsoffitti, eterogenei ma presenti in tutti i locali, varia da ml. 2,90 nei vani tecnici e accessori a ml. 3,00 in uffici e spazi aperti al pubblico.

La corte esclusiva misura una consistenza pari a mq. 136 circa.

L'area si presenta accessibile, attualmente in forma pedonale, sia da via Oliveti che da via Locatelli ed è priva di cancelli che ne limitino l'accessibilità.

L'edificio di cui è parte l'unità è stato costruito negli anni '70 e successivamente oggetto di ristrutturazione negli anni '90. Presenta complessivamente una condizione manutentiva di livello ordinario.

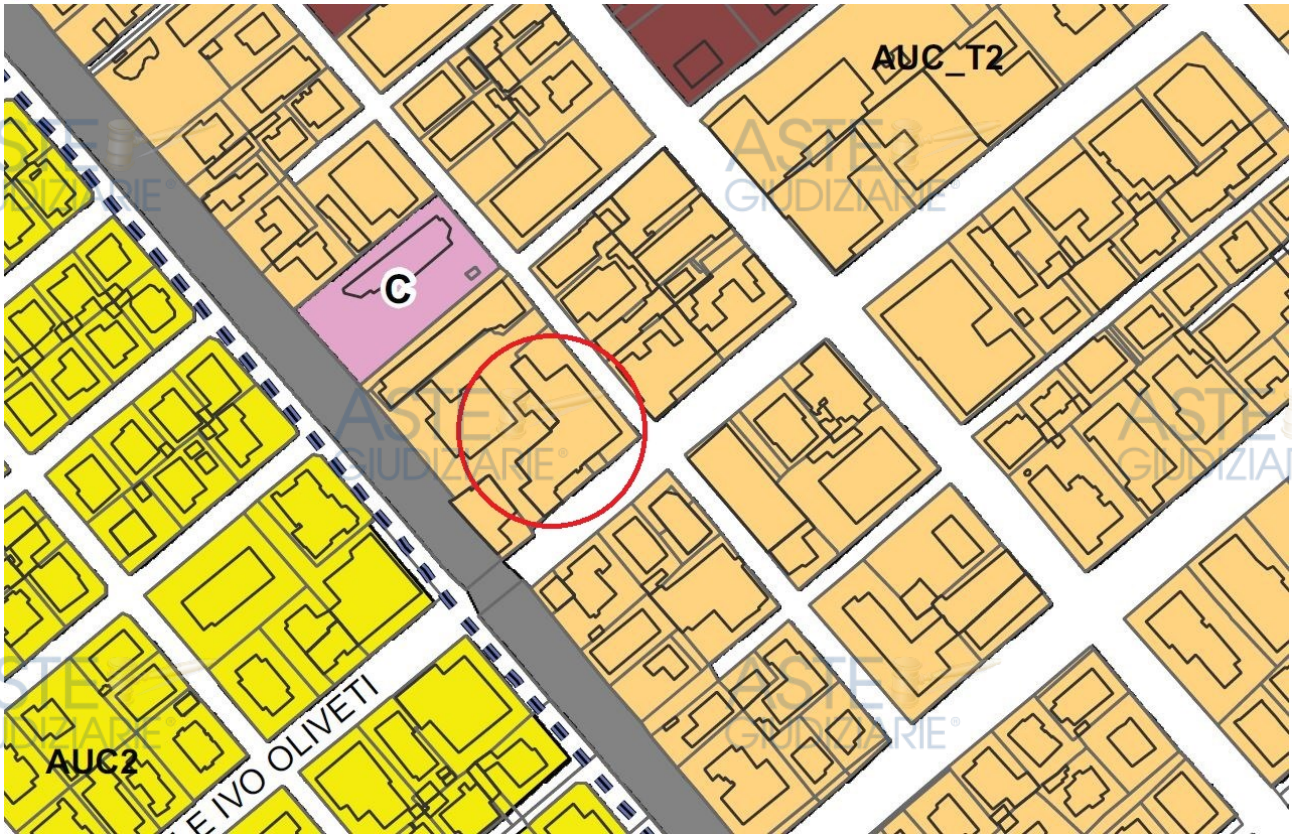
Per contro i locali dell'unità da valutare, che sono attualmente inutilizzati, essendo cessata da diverso tempo l'attività bancaria, si presentano in pessime condizioni con marcate ed estese tracce di umidità per assorbimento dalla base in diversi locali. Si rilevano altresì anche alcune marcate fessurazioni sugli intonaci interni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota: alla data del sopralluogo all'interno dei locali inutilizzati sono presenti arredi, attrezzature e materiali di vario genere connessi alla precedente attività bancaria. Si invita chi fosse interessato all'assegnazione a verificare ed aggiornare, in sede di visita, le suddette informazioni riferite al sopralluogo effettuato in data 30 agosto 2024.

Destinazione urbanistica:
Nel R.U.E. vigente l'immobile è ricompreso in zona "*AUC_T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva" (art.59)*

AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)



Norme tecniche ed indici:
_ *Art. 59 n.t.a. del R.U.E.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sportello bancario p T.	Sup. reale lorda	133	1,00	133
Area esterna	Sup. reale lorda	136	0,05	6,80
	Sup. commerciale		**arr.**	**140**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili

Strutture verticali: materiale: tipologia: in c.a. condizioni: apparentemente sufficienti.

Solai: tipologia: solai in laterocemento condizioni: apparentemente sufficienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Copertura: tipologia: piana, materiale: laterocemento. Condizioni: apparentemente sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli carrabili e pedonali- recinzioni: L'area esclusiva è priva di recinzioni e cancelli. Sono state rilevate solamente fioriere, poste sul perimetro esterno prospiciente la viabilità, per la limitazione di accesso veicolare all'area medesima.

Infissi esterni (porte, vetrine e finestrature): tipologia: infissi parte a battente parte fissi; materiale: alluminio elettrocolorato e vetrocamera antisfondamento; condizioni: apparentemente sufficienti

Infissi interni: Tipologia: a battente, materiale: vario, vetro e laminato. condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: Non rilevabile

Pareti esterne: Materiale: tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: Materiale: porfido a posa incerta di tipo carrabile. Condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: Materiale: ceramica (nei servizi), gres porcellanato negli uffici e spazi aperti al pubblico.

Rivestimento: Ubicazione: servizi igienici, materiale: ceramica monocottura. Condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: non rilevato.

Elettrico: Tipologia: parte sottotraccia parte esterno, condizioni e funzionamento: non verificabili allacciamento assente al momento del sopralluogo; conformità: non verificata.

Fognatura: Tipologia: non verificata. Condizioni: normalmente funzionante.

Idrico: Tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni e funzionamento: non verificabili allacciamento assente al momento del sopralluogo; conformità: non verificata.

Telefonico: Tipologia: sottotraccia, e funzionamento: non verificabili allacciamento assente al momento del sopralluogo; conformità: non verificata.

Termico: Assente. Sono state rilevati radiatori elettrici in due soli ambienti (uffici). La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata mediante boiler elettrico installato nel bagno.

Climatizzazione (estiva e invernale): Presente con macchine esterne in parete, aggettanti sull'area pertinenziale esclusiva; diffusione mediante split interni ai locali; condizioni e funzionamento: non verificabili essendo in disuso l'impianto, conformità: non verificata.

Impianto di allarme: Presente: condizioni e funzionamento: non verificabili essendo cessata l'attività, conformità: non verificata.

Impiantistica varia: Sono presenti impianti, al momento apparentemente non funzionati, e attrezzature correlati all'attività bancaria

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sup. netta	Sup. lorda	altezza	espos.	condizioni
Piano terra					
Ingresso	2,72			E	scadenti
Bussola	0,96			E	scadenti
Locale principale	50,30		3,00	S-E	scadenti
Ufficio 1	12,26		3,00	S	scadenti
Ufficio 2	11,80		3,00	S-E	scadenti
Ufficio 3	13,85		3,00	E	scadenti
Disimpegno	6,37			Int.	scadenti
Archivio	5,10		2,91	Int.	scadenti
W.C. 1	2,78		3,00	Int.	scadenti
W.C. 2	5,04		3,00	Int.	scadenti
Locale tecnico	5,43		2,96	Int.	scadenti
Tot. di piano	**116,61**	**133**			
Piano terra					
Corte esclusiva	**136**	**136**			sufficienti

Classe energetica dell'unità: Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia la redazione finale del certificato è posticipata alla valutazione da parte del G.E. della nota riportata alla conformità catastale dei beni. Laddove fosse autorizzata la redazione della variazione catastale occorre attendere i nuovi identificativi al fine di non pregiudicare la validità dell'attestato per eventuale incongruenza dei dati futuri ed evitare inutili aggravi di costi per la procedura legati ad una successiva redazione e presentazione che si renderebbero necessari. Delle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

8.1 Criterio di Stima

Premessa: Non è stato rilevato un mercato dinamico per la tipologia di immobile di cui si tratta.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, opere di finitura e dotazioni impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine andamento del mercato con riferimento anche a livello della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta ricercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima già compravenduti. L'indagine è stata integrata con informazioni assunte attraverso intervista diretta di operatori immobiliari e consultazione della pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze (nel caso di offerte) sono state adeguate e corrette in funzione delle caratteristiche del bene pignorato.

Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, per adeguamento al formato che si sta utilizzando i risultati sono stati convertiti in valore unitario, da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato, pari ad €. 1.500,00/mq.

8.2 Fonti di informazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Rimini e zone limitrofe.

8.3 Valutazione corpi

A. Sala cinematografica

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Sportello bancario	*140*	*€. 1.500,00*	*€. 210.000,00*

- Valore corpo:	**€.**	**210.000,00**
Detrazioni per ripristini e/o regolarizzazioni	**- €.**	**10.000,00**
- Valore complessivo intero:	**€.**	**200.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€.**	**200.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzia per vizi occulti e alla presenza di oneri non preventivabili: **€. 20.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **€. 180.000,00**

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

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. altra documentazione.

Rimini, 23 Settembre 2024

il perito
Leurini geom. Stefano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009